

Lokkantseweg 3

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Wonen	11
Hoofdstuk 3 Algemene regels	15
Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling	15
Artikel 5 Algemene ontheffingsregels	15
Artikel 6 Algemene procedureregels	15
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	17
Artikel 7 Overgangsrecht	17
Artikel 8 Slotregel	17

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Lokkantseweg 3 van de gemeente Cuijk.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML bestand NL.IMRO.16840000001.s01- met de bijbehorende regels.

1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten:

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteiten - niet zijnde milieuvergunningplichtig ingevolge de Wet Milieubeheer - in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse kan worden uitgeoefend.

1.7 aan huis verbonden beroep:

een beroep op administratief, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, huidverzorgend, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de gebruiker van een woning in die woning en/of een bijbehorend aangebouwd bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.8 achtergevel:

de van de openbare weg afgekeerde, meest evenwijdig daaraan liggende gevel van een hoofdgebouw, of de van de openbare weg afgekeerde, meest evenwijdig daaraan liggende grens van het bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw mag worden gebouwd;

1.9 Algemene wet bestuursrecht:

Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bijgebouw:

een vrijstaand, aan- of uitgebouwd gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op het zelfde perceel gelegen hoofdgebouw.

1.14 boerderij / boerderijgebouw:

een voormalige agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen bedrijfsruimten, welke samen een geïntegreerde eenheid vormen; (in het spraakgebruik veelal "woonboerderij" genoemd);

1.15 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.18 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.20 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.21 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.22 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, danwel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk kan worden aangemerkt.

1.23 horecabedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het ter lpaatse nuttigen van voedsel en/of dranken.

1.24 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.25 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte van een hoofdgebouw is gebouwd, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.26 voorgevel:

de naar de openbare weg gekeerde, meest evenwijdig daaraan liggende gevel van een hoofdgebouw, of de naar de openbare weg gekeerde, meest evenwijdig daaraan liggende grens van het bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw mag worden gebouwd.

1.27 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat uitsluitend dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.28 Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 20 oktober 2006, Stb. 2006, 566, zoals gewijzigd bij de Wet van 24 mei 2007, Stb. 2007, 271 (grondexploitatie), inclusief de door de Tweede Kamer op 1 januari 2008 aanvaarde wijzigingen in het kader van de Invoeringswet (TK 2007-2008, 30 938, A).

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 peil:

het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwterrein.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden;
- b. het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van gebouwen;
- c. de bescherming en instandhouding van een monumentale boom; één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven, en overeenkomstig de in 3.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" geldt dat de uitwendige hoofdvorm, bepaald door goothoogte, bouwhoogte en dakvorm, specifieke waarden, evenals de architectuur en de structuur van het gebouw gehandhaafd dienen te blijven, zoals die waren ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 3.1 zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van woningen en bij de woning behorende andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is ten hoogste het aangegeven aantal wooneenheden toegestaan, met dien verstande dat de inhoud van één wooneenheid niet minder mag bedragen dan 450 m³.

3.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van aan- en uitbouwen is niet toegestaan;
- b. de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 100 m² bedragen, voorzover de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen meer bedraagt dan 100 m² geldt de bestaande oppervlakte als maximum;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- d. de afstand van de bijgebouwen tot de zijdelingse en achterste bouwperceelsgrens mag niet minder dan 1 m bedragen.

3.2.4 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende regels:

- a. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan als onderbouw onder gebouwen;
- b. de diepte mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

3.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de uitgangspunten van de watertoets; en
- g. de situering van nieuw op te richten bebouwing binnen het bestemmingsvlak waar ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" een beeldbepalend pand aanwezig is, teneinde te voorkomen dat de cultuurhistorische waarde van een als zodanig aangeduid pand onevenredig wordt aangetast.

3.4 **Ontheffing van de bouwregels**

3.4.1 *Ontheffing aan- en uitbouwen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 3.2.3 sub a teneinde een aan- of uitbouw aan het hoofdgebouw toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het historische bebouwingsbeeld van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek";
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de woonsituatie;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de sociale- en verkeersveiligheid;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de milieusituatie;
- e. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. er wordt voldaan aan de uitgangspunten van de watertoets.

3.5 **Specifieke gebruiksregels**

3.5.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van enige tak van handel, bedrijf, horeca of seksinrichting, niet zijnde een aan huis verbonden beroep;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, behoudens ontheffing op grond van 3.6.1;
- d. het gebruik van de grond voor opslag van grote obstakels als boten, caravans e.d. alsmede van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijke is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het storen of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

3.5.2 *Aan huis verbonden beroep*

Het gebruik van ruimten binnen de woning of in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 35 % van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep;
- b. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. er mag geen detailhandel plaatsvinden.

3.6 **Ontheffing van de gebruiksregels**

3.6.1 *Aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.5.1 sub c ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 35 % van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de bedrijfsactiviteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in de omgeving;
- d. de activiteit mag niet vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet Milieubeheer;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden bedrijfsactiviteit;
- f. het geen zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft dat tengevolge waarvan extra verkeersvoorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn.

3.7 **Aanlegvergunning**

3.7.1 *Aanlegvergunningplichtige werken*

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders ex artikel 3.3 Wro op of in het plangebied ter plaatse van de aanduiding "monumentale boom" de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden uit te voeren of te laten voeren:

- a. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- c. het verlagen van het grondwaterpeil;
- d. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- f. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- g. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

3.7.2 *Uitzonderingen*

Het onder 3.7.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning in dit kader is verleend.

3.7.3 *Toelaatbaarheid*

De in 3.7.1. bedoelde aanlegvergunning wordt slechts verleend, indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de monumentale boom.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de regels van het plan ten behoeve van de volgende punten:

- a. het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige maatvoering, eventueel met overschrijding van de bebouwingsgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10 % van de in het plan voorgeschreven maatvoering, het beoogde stedenbouwkundig beeld niet wordt geschaad en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten;
- b. het in geringe mate afwijken van bestemmingsgrenzen en overige aanduidingen indien dit noodzakelijk is ter aanpassing van de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, het beoogde stedenbouwkundig beeld niet wordt geschaad en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten;
- c. het afwijken van bebouwingsgrenzen en overige aanduidingen indien dit uit oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is, het beoogde stedenbouwkundig beeld niet wordt geschaad en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 10 m bedraagt;
- d. het oprichten van antennes met een grotere hoogte dan ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is toegestaan, voor zover deze grotere hoogte noodzakelijk is in verband met het beoogde gebruik, tot een hoogte van maximaal 15 m, mits deze hoogte met het oog op het stedenbouwkundig beeld aanvaardbaar is;
- e. de ontheffing zoals genoemd onder sub a. kan niet worden verleend voor gebouwen binnen de bestemming Wonen die zijn voorzien van de aanduiding "karakteristiek".

Artikel 6 Algemene procedureregels

Indien overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening van het plan ontheffing wordt verleend dient bij de voorbereiding van het besluit tot ontheffing de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

7.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

7.1.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing worden verlenen van 7.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 7.1.1 met maximaal 10 %.

7.1.3 Uitzondering

7.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.2 Overgangsrecht gebruik

7.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

7.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 7.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

7.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het 7.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

7.2.4 Uitzondering

7.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Lokkantseweg 3.