

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	4
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	5
Artikel 3	Bedrijf–Grondwerkbedrijf	5
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	8
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	8
Artikel 5	Algemene gebruiksregels	8
Artikel 6	Algemene ontheffingsregels	8
Artikel 7	Algemene procedureregels	9
Artikel 8	Overige regels	9
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	10
Artikel 9	Overgangsrecht	10
Artikel 10	Slotregel	11

Bijlage: Staat van bedrijfsactiviteiten

HOOFDSTUK 1

INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan 'Rotsestraat 7, Vianen' van de gemeente Cuijk.

bestemmingsplan:

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

AAB:

Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen.

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.

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.

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten:

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.

aan-huis-verbonden beroep:

een beroep op administratief, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, huisverzorgend, 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.

bebouwing:

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

bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

bestaande situatie:

t.a.v. bebouwing:

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

t.a.v. gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het plan rechtskracht heeft verkregen.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand bijgebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

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.

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwmassa:

een complex van aaneengebouwde bouwwerken.

bouwperceel:

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

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

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

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 hetzij indirect steun vindt in of op de grond.

dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. *Ter verduidelijking: dienstverlening door een horecabedrijf en een sekswinkel worden hieronder niet begrepen.*

erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van het gebouw. *Ter verduidelijking: achtererf is het gedeelte dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen; zijerf is het gedeelte dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen.*

erfbepanting:

visueel afschermdende, maskerende en/of het landschapsbeeld versterkende en overwegend opgaande (rand)bepanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een bedrijf, een woning of een terrein met een andere functie.

escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escort-services en bemiddelingsbureaus.

functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

gebouw:

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

hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw en/of gronden als zodanig mag worden gebruikt.

hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

perceelsgrens:

de grens die een bouwperceel van een ander bouwperceel, ander terrein of van de openbare weg scheidt.

werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

goothoogte van een bouwwerk:

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

bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil verticaal 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.

inhoud van een bouwwerk:

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

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.

peil:

- a voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

HOOFDSTUK 2

BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf–Grondwerkbedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Bedrijf-Grondwerkbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a een grondwerkbedrijf;
- b één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c aan-huis-verbonden beroepen;
- d tuinen, erven en verhardingen;
- e opslag en uitstalling;
- f wegen en paden;
- g parkeervoorzieningen;
- h tuinen, erven en verhardingen;
- i groenvoorzieningen;
- j water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden in het algemeen de volgende bepalingen:

- a Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één grondwerkbedrijf toegestaan.
- b Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- c De afstand tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 2 m.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 790 m².
- b De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- c De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m.
- d De afstand van bedrijfsgebouwen tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 30 m.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³.
- b De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- c De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

3.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
- b De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- d De afstand tot (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning mag niet minder dan 3 m bedragen.

- e De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 15 m.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m bedragen.
- c De bouwhoogte van antennes en reclamemasten mag niet meer bedragen dan 15 m.
- d De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- e De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a lid 3.2.1 onder c voor het bouwen van gebouwen op kleinere afstand van de perceelsgrens mits hierdoor het stedenbouwkundig en landschappelijk beeld en de verkeersveiligheid wordt versterkt.
- b lid 3.2.4 onder e voor het bouwen van een bijgebouw op een afstand van meer dan 15 m van de bedrijfswoning indien dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel.

3.4 Specifieke gebruiksregels

- a 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, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1 Maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor het aan-huis-verbonden beroep.
 - 2 Degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.
 - 3 Er mag geen detailhandel plaatsvinden.
- b Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in het eerste lid, wordt in ieder geval gerekend:
 - 1 het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 - 2 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;
 - 3 het gebruik van de grond voor opslag van grote obstakels als boten, caravans en dergelijke alsmede van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen, materialen en emballage, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van grond;

- 4 het storten 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 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen:

- a van het bepaalde in 3.1 sub a ten behoeve van bedrijven anders dan een grondwerkbedrijf, met dien verstande, dat deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1, 2 en 3.1.

HOOFDSTUK 3

ALGEMENE REGELS

Artikel 4 Anti-dubbelregel

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

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

Artikel 6 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b van de regels en toestaan dat de bestemmingsgrenzen of het bestemmingsvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft, waarbij geldt dat de natuurlijke, landschappelijke, hydrologische en archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c van de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1 de inhoud per gebouwtje niet meer mag bedragen dan 50 m³;
 - 2 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m;
 - 3 de bebouwing landschappelijk inpasbaar is en de natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.
- d van de planregels ten behoeve van een overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 - 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 - 2 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 7 Algemene procedureregels

Met betrekking tot de voorbereiding van een ontheffing ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door Burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 (Openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de ter-inzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 4

OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1 gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2 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.
- b Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

- a Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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.
- c Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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.
- d Het bepaalde onder a 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Rotsestraat 7, Vianen'.