gemeente Cuijk

Ontwerp bestemmingsplan

Graafschap 40, Cuijk



Datum : April 2021
IDN : NL.IMRO.1684.BPCuGraafschap40-ON01

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Cuijk, Graafschap 40
Identificatienummer:	NL.IMRO.1684.BPCuGraafschap40-ON01
Status:	ontwerp
Datum:	april 2021
Projectnummer Buro SRO:	06.40.12

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Dhr. T. Kroes

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. L Arends
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

Toelichting		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	**Het initiatief**	**8**
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
2.3	Duurzaamheid	10
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**11**
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4	**Uitvoerbaarheid**	**17**
4.1	Milieu	17
4.2	Water	21
4.3	Ecologie	22
4.4	Verkeer	23
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	23
4.6	Economische uitvoerbaarheid	24
Hoofdstuk 5	**Juridische planbeschrijving**	**26**
5.1	Algemeen	26
5.2	Wijze van bestemmen	26
Hoofdstuk 6	**Procedure**	**27**
6.1	Algemeen	27
6.2	Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	27
6.3	Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	27
6.4	Verslag zienswijzen	27
Bijlagen bij de toelichting		**29**
Bijlage 1	**Watertoets**	**31**
Bijlage 2	**Omgevingsdialoog**	**33**

Regels 35

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**37**
Artikel 1	Begrippen	37
Artikel 2	Wijze van meten	47
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**49**
Artikel 3	Wonen	49
Artikel 4	Waarde - Archeologie 3	52
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**55**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	55
Artikel 6	Algemene bouwregels	55
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	55
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	57
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	57
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	58
Artikel 11	Algemene procedureregels	58
Artikel 12	Overige regels	59
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**61**
Artikel 13	Overgangsrecht	61
Artikel 14	Slotregel	61

Toelichting

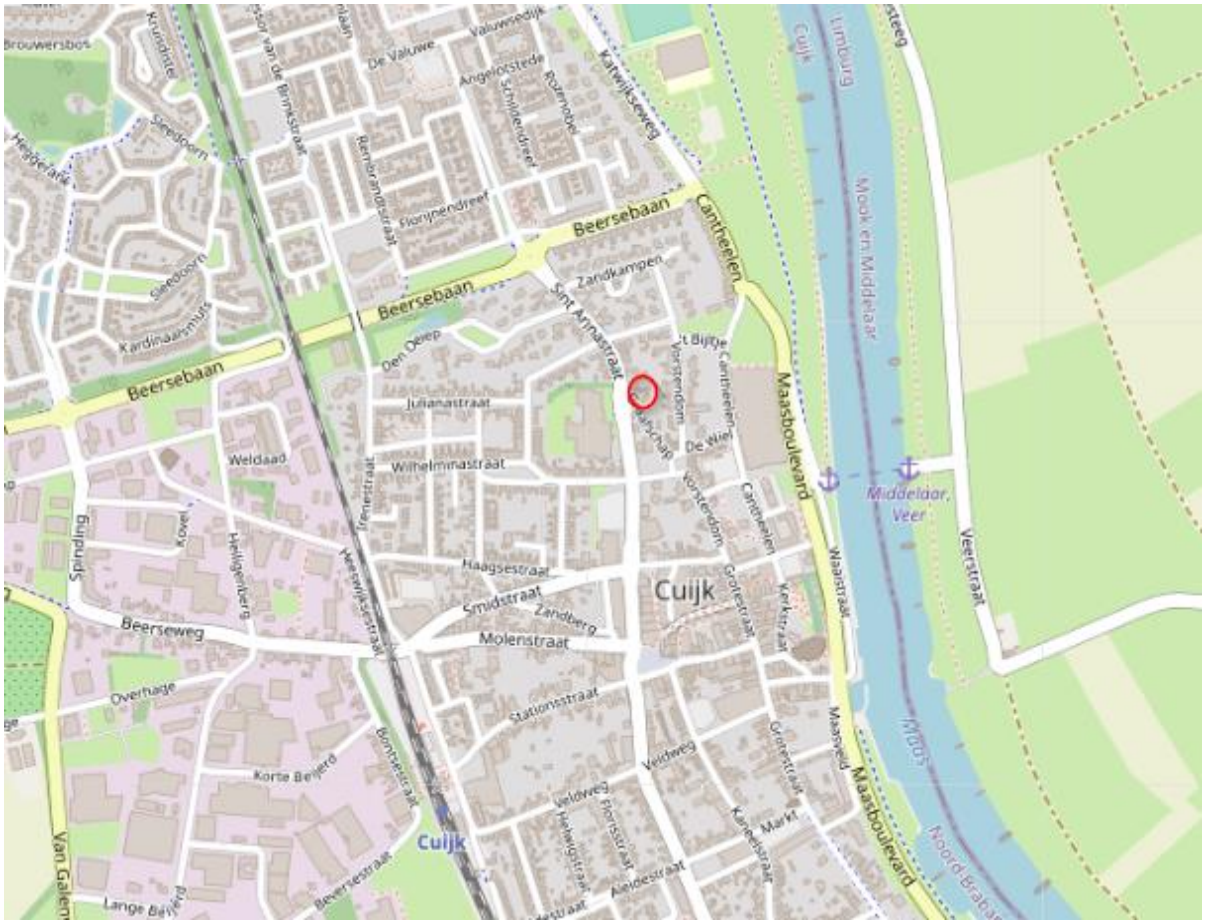
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande woning op het perceel Graafschap 40 in Cuijk te slopen en hiervoor in de plaats een twee-onder-één-kapwoning voor senioren terug te bouwen.
Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Graafschap 40 in het centrum van Cuijk. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



GIobale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Graafschap 40 in Cuijk, direct ten noorden van het centrumgebied. De Graafschap verbindt de Sint Annastraat met het Vorstendom. Rondom het plangebied staan voornamelijk woningen. Ten westen van het plangebied ligt aan de andere kant van de Sint Annastraat een sportcentrum voor sporten en zwemmen. Verder naar het zuiden bevinden zich verschillende centrumfuncties, zoals een jongerencentrum, kinderopvang en winkels. In het plangebied staat één vrijstaande woning. De onderstaande afbeeldingen tonen een luchtfoto van het plangebied en een aanzicht van de woning.



Luchtfoto van het plangebied (bron: PDOK Viewer)



Huidige situatie plangebied

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande vrijstaande woning te slopen en hiervoor in de plaats een twee-onder-één-kapwoning met daarin twee seniorenwoningen te realiseren. Aansluitend op de bestaande bebouwing rondom het plangebied bestaan de woningen uit maximaal 2 bouwlagen met een kap. Het kleur- en materiaalgebruik wordt tevens afgestemd op de bestaande bebouwing. De voorgevelrooilijn ligt op dezelfde afstand van de voorste perceelsgrens als de huidige rooilijn van de woning die gesloopt wordt. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen is minimaal 2 meter.
De woningen worden met een eigen inrit ontsloten via de Graafschap. Bij de woningen is voldoende ruimte op 2 auto's naast elkaar op eigen terrein te parkeren. Het overige deel van het plangebied krijgt een groene inrichting. De bestaande groene erfafscheidingen langs de zijdelingse perceelsgrenzen blijven behouden en er worden nieuwe aangeplant. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de toekomstige situatie.



Impressie toekomstige situatie



Impressie toekomstige situatie

2.3 Duurzaamheid

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Bouwbesluit
Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 wordt deze verlaagd richting een coëfficiënt dichter bij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Kansen
Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Sinds 01-07-2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

Planspecifiek
Met voorliggend plan wordt een vrijstaande woning in het centrum van Cuijk gesloopt en hiervoor in de plaats een twee-onder-één-kapwoning gebouwd. Hiermee is sprake van duurzaam ruimtegebruik. Het overige deel van het plangebied wordt groen ingericht en groene erfafscheidingen blijven behouden of worden nieuw aangeplant. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het plangebied.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Gebiedsgericht
De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.
In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.
In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking
Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).
De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."
Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek
Concreet is het belang 'Defensie' van toepassing binnen het plangebied. Ook zal moeten worden voldaan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Defensie
In het Barro zijn regels opgenomen om een veilig en doelmatig gebruik van defensieterreinen te waarborgen. Het gaat bijvoorbeeld om veiligheidszones rond munitiedepots, obstakelvrije aanvliegroutes en radarverstoringsgebieden.
De gehele gemeente Cuijk heeft te maken met het radarverstoringsgebied van militair vliegveld Volkel. Voor het veilig afwikkelen van vliegverkeer gelden in een bepaald gebied rond een luchtvaartterrein maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten, zoals woon- en kantoorgebouwen, antennemasten, windmolens en bomen. Hiermee wordt voorkomen dat radarsignalen worden verstoord en vliegtuigen met objecten in botsing kunnen komen. De maximaal toelaatbare hoogtes en de ligging en omvang van het gebied worden bepaald door de ligging van de start- en landingsbanen en berusten op internationale vastgelegde afspraken. In de regels en op de verbeelding wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' opgenomen voor het radarverstoringsgebied. Bouwwerken hoger dan 65 meter + NAP vormen een belemmering voor het radarverstoringsgebied. In onderhavige situatie is van een dergelijke hoogte geen sprake.

Ladder duurzame verstedelijking
Voorliggend plan omvat de bouw van twee woningen (en de sloop van een bestaande woning). Uit jurisprudentie blijkt dat er pas vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

Het initiatief is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant
Met de Brabantse omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' hebben provinciale staten in december 2018 de visie op de fysieke leefomgeving vastgesteld. De visie bevat de opgaven die er liggen voor de nabije toekomst, welke ambities en concrete doelen de provincie zichzelf heeft gesteld en hoe zij hieraan wil werken.
De provincie gelooft dat men met elkaar moet zorgen voor een gezonde, veilige en mooie leefomgeving en dat zij dat kunnen bereiken met een nieuwe manier van (samen)werken. Dat door het juiste samenspel – waarbij zij streven naar synergie en meerwaarde - de kwaliteit van leven hier en nu goed samengaat met de kwaliteit van leven elders en later.
Rode draad in de visie is om de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving te behouden, te versterken en door te geven aan volgende generaties. De visie benoemt ambities over hoe Brabant er in 2050 uit moet zien en stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Deze doelen zijn zelfbindend voor de provincie.

De provincie heeft vier hoofdopgaven opgesteld. Aan de basis van deze hoofdopgaven liggen veiligheid, gezondheid en een goede omgevingskwaliteit.
1. Werken aan de Brabantse energietransitie
2. Werken aan een klimaatproof Brabant
3. Werken aan de slimme netwerkstad
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant
De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. Dit is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen (milieu, wegen, ontgronden, natuurbescherming, ruimte en water).

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid.

Planspecifiek
Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede weergegeven van de kaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plangebied is hierop aangeduid als 'stedelijk gebied' en 'landelijke kern'. Hieronder worden de relevante artikelen uit de omgevingsverordening voor onderhavig plan besproken.



Uitsnede Interim omgevingsverordening kaart stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Artikel 3.16 externe werking natuur netwerk Brabant
In aanvulling op de Wet natuurbescherming bepaalt een bestemmingsplan dat een ontwikkeling toelaat in Stedelijk Gebied of in Landelijk Gebied, die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant, dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd.

Het plangebied ligt op circa 300 meter afstand van het dichtstbijzijnde NNN gebied. Voorliggend plan is van een dusdanig klein schaalniveau en ligt op ruime afstand van NNN gebied, waardoor er geen ecologische waarden of kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant worden aangetast.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling
1. *Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:*
   a. *de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;*
   b. *het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

2. *Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:*
   a. *bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
   b. *bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*

c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit
1. *Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.*
2. *Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:*
   a. zorgvuldig ruimtegebruik;
   b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
   c. meerwaardecreatie.

Met voorliggend plan wordt in bestaand stedelijk gebied in het centrum van Cuijk een vrijstaande woning gesloopt en hiervoor in de plaats een twee-onder-één-kapwoning gebouwd. Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6 Interim omgevingsverordening). Voor de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking zie paragraaf 3.1. Wat betreft de lagenbenadering (artikel 3.7 Interim omgevingsverordening) wordt rekening gehouden met de eventueel aanwezige waarden in het plangebied. Hier wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid. Wat betreft meerwaardecreatie (artikel 3.8 Interim omgevingsverordening) voorziet het plan in het toevoegen van een extra woning.

Het plan is daarmee passend binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Cuijk

In de Structuurvisie Cuijk is op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2030 weergegeven.
De structuurvisie is opgedeeld in twee gebieden:
1. Het op de hogere gronden gelegen Dynamisch Cuijk
2. Vitaal landelijk Cuijk, het lager gelegen gebied.

Het plangebied is gelegen in het gebied 'Dynamisch Cuijk'. De altijd al aanwezige dynamiek in 'Dynamisch Cuijk' dient behouden en versterkt te worden. Belangrijk is dat dit gebied zich blijft ontwikkelen, zowel in landschappelijk als in economisch opzicht, om haar nieuwe identiteit en kwaliteit inhoud en vorm te kunnen geven. Ten opzichte van Vitaal landelijk Cuijk biedt Dynamisch Cuijk meer mogelijkheden voor 'stedelijke' ontwikkelingen en/of grootschaligere c.q. bezoekersintensievere ontwikkelingen die bijdragen aan de gewenste ambitie om een aangename en veelzijdige leef- en werkomgeving te creëren met goede basisvoorzieningen en oog voor kwaliteit en duurzaamheid. Daar waar geen bestaande bebouwingslocatie aanwezig is, dient terughoudend te worden omgegaan met het faciliteren van ontwikkelingen.

De gemeente hanteert de volgende leidende principes om te komen tot het totaalbeeld van de toekomstige ruimtelijke structuur:
- water (als kans);
- innoveren en duurzaamheid (als ambitie);
- samenwerking (als middel).

Op het gebied van wonen wil de gemeente blijven werken aan een aantrekkelijke, veilige en duurzame woon- en leefomgeving. Hier is het prettig wonen in gevarieerde woonmilieus; van stedelijk in de kern Cuijk tot zeer

landelijk in de kleinere dorpskernen. De kwaliteit van het wonen kan aantrekkelijker worden gemaakt door ontwikkelingen te stimuleren en daarbij de leidende principes te hanteren. In de kern Cuijk moeten daartoe de woon- en centrumfuncties versterkt worden, onder meer door meer diversiteit in aanbod. Voor de gemeente Cuijk ligt er tot en met 2030 nog een bouwopgave van circa 1.500 woningen.

Planspecifiek
Onderhavig initiatief betreft het realiseren van een twee-onder-één-kapwoning op de locatie van een vrijstaande woning. De woningen zijn bestemd voor senioren. Dit draagt bij aan een gevarieerd aanbod en woonmilieu. Het plan sluit hiermee aan bij de Structuurvisie Cuijk.

3.3.2 Woonvisie gemeente Cuijk

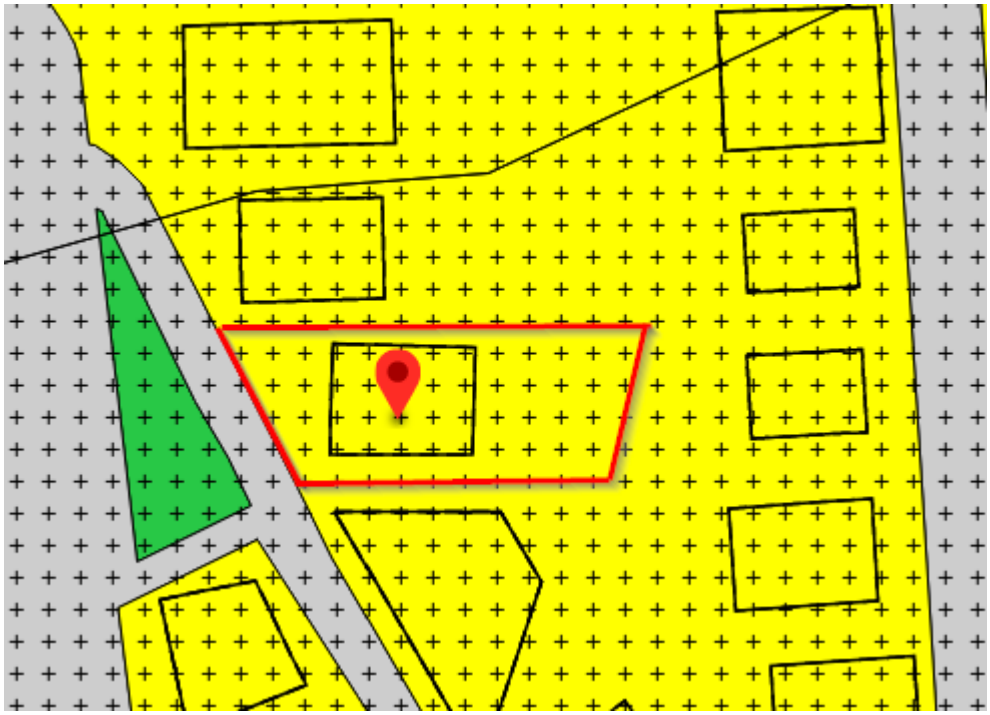
Regionale woningbouwafspraken
In mei 2017 heeft de provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en behoefteprognose geactualiseerd. De prognose is een belangrijk richtinggevend kwantitatief instrument voor het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente. In de provinciale prognose wordt gewerkt met een 'hoog scenario' (1.255) en een 'laag scenario' (1.040). Het verschil tussen beide scenario's zit in het al dan niet inlopen van het thans bestaande woningtekort (215).
In relatie tot de nieuwe prognose heeft de gemeenteraad in zijn vergadering van 18 december 2017 een nieuw woningbouwprogramma voor de periode 2018-2030 vastgesteld.

Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk
In 2013 hebben de vijf gemeenten in het Land van Cuijk een gezamenlijke regionale woningmarktstrategie vastgesteld. Deze is in 2018 geactualiseerd, rekening houdend met de meest actuele volkshuisvestelijke ontwikkelingen.
Belangrijke trends waarmee in het (toekomstig) beleid rekening dient te worden gehouden zijn de demografische ontwikkelingen als vergrijzing, ontgroening, gezinsverdunning, de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens en de toenemende vraag voor de huisvesting van specifieke doelgroepen.
Uit de voorlopige cijfers die afkomstig zijn uit het onderzoek voor de actualisering blijkt, dat er sprake is van een vraagdruk. Dit komt overeen met het in de provinciale prognose geschetste beeld van het woningtekort. Uit het onderzoek komt naar voren dat de vraagdruk zich met name voordoet bij de categorie huurwoningen (zowel appartementen als eengezinswoningen).

De nieuwe Regionale Woningmarktstrategie zal per gemeente nader uitgewerkt worden. De nieuwste inzichten zullen daarbij richtinggevend worden. Gezien wat nu reeds bekend is ten aanzien van de toekomstige vraag(druk), past het voorliggende plan met twee nieuwe woningen (en sloop van de bestaande woning) binnen die nieuwe opgave.

3.3.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Cuijk Centrum', vastgesteld op 10 juli 2013. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Wonen' met de bouwaanduiding 'vrijstaand' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Op de locatie liggen de gebiedsaanduidingen 'funnel' en 'vrijwaringszone - radar''.
De navolgende afbeelding geeft een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weer.
Ter plaatse van het plangebied geldt tevens het "Paraplubestemmingsplan Parkeren', vastgesteld op 3 februari 2020.



Uitsnede bestemmingsplan 'Cuijk Centrum' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft reeds de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak. Echter is er nu één vrijstaande woning toegestaan binnen het bouwvlak, waardoor de realisatie van twee woningen in de vorm van een twee-onder-één-kapwoning strijdig is met het geldende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft de sloop van een vrijstaande woning en de bouw van een tweekapper. Het plangebied heeft evenals de omliggende gronden reeds een woonbestemming en is momenteel in gebruik als woning en tuin. De locatie is dus al geschikt geacht voor de functie wonen. Een bodemonderzoek is daarom niet nodig.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} en $PM_{2,5}$(fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM_{10} en NO_x bedraagt 40 µg/m3, van $PM_{2,5}$ is dat 25 µg/m^3.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 62633 (aan de Sint Annastraat ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO_2 (stikstofdioxide)	PM_{10} (fijnstof)	$PM_{2,5}$ (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2018 (µg/m^3)	17,8 µg/m^3	18,4 µg/m^3	11,4 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m^3	40 µg/m^3	25 µg/m^3

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (slopen bestaande woning en realiseren tweekapper) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Het plangebied ligt aan de Graafschap. Industrielawaai en spoorweglawaai zijn hier niet aan de orde. Wat betreft wegverkeerslawaai is bij de Graafschap en de omliggende wegen sprake van een 30 km zone. Dergelijke wegen hebben volgens artikel 74 lid 2 van de Wgh geen onderzoekszone en zijn daarmee niet onderzoeksplichtig. Aangezien er bij de Graafschap sprake is van een rustige, doodlopende weg en de nieuwe woningen niet dichter bij de weg worden gesitueerd dan de bestaande woning, kan aangenomen worden dat er ook sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Met voorliggend plan wordt één extra milieugevoelig object toegevoegd (een tweekapper in plaats van een vrijstaande woning). Rondom het plangebied liggen voornamelijk woningen. Ten westen van de planlocatie bevindt zich een sporthal en zwembad aan de Sint Annastraat 1. De publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG geeft voor een sporthal een richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. Voor een overdekt zwembad gelden richtafstanden van 10 meter voor de aspecten geur en gevaar en 50 meter voor het aspect geluid. De nieuwe woningen zijn beoogd op 45 meter van het terrein van de sporthal. De dichtstbijzijnde bebouwing van de sporthal ligt op 65 meter afstand van de nieuwe woningen. Hiermee wordt aan de richtafstanden voldaan. Overige bedrijven en functies liggen op een nog grotere afstand van het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat bij de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat met het initiatief geen bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

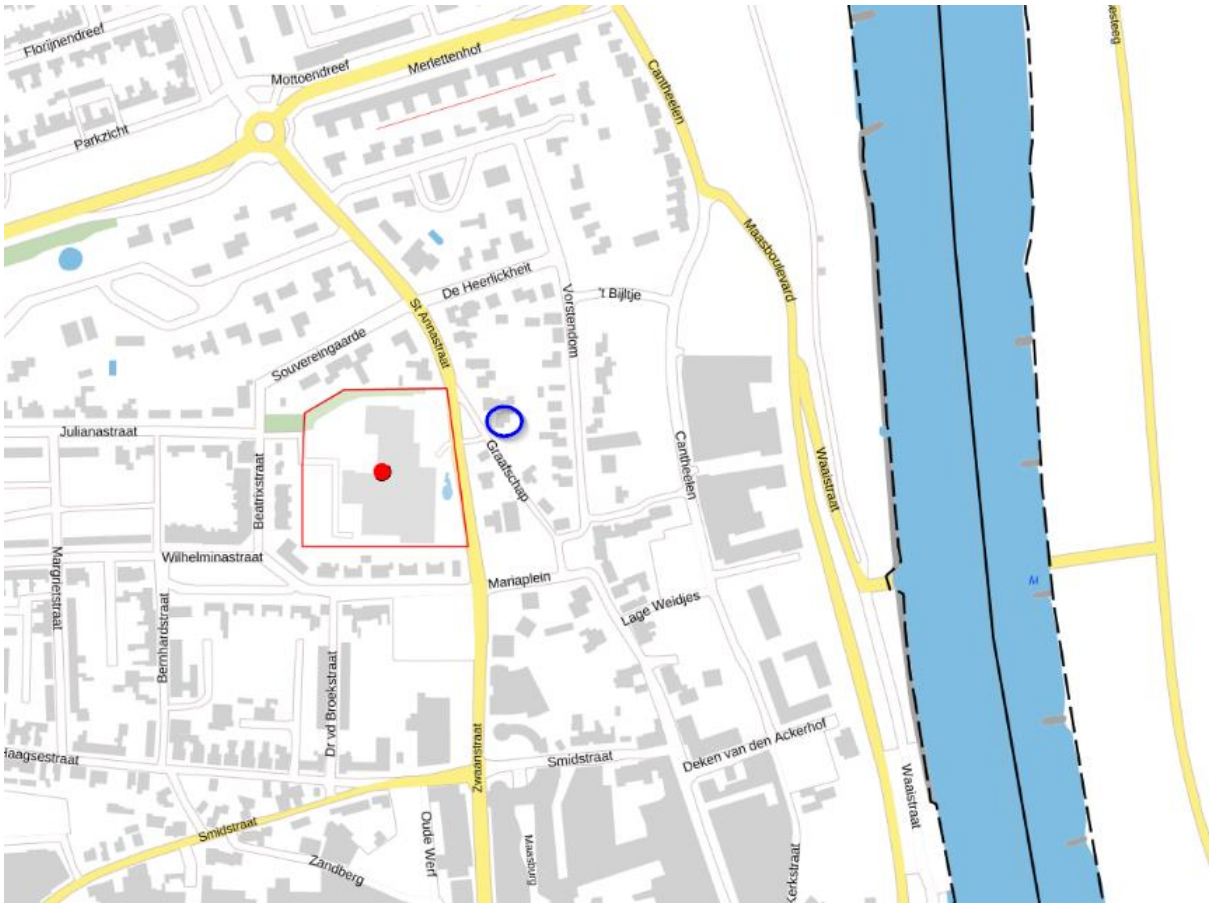
De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10^{-6}-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek
Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart met het plangebied blauw omcirkeld

Uit de risicokaart is op te maken dat ten westen van het plangebied chloor ligt opgeslagen ten behoeve van het overdekte zwembad. De opslag van chloor kent geen plaatsgebonden risico (0 meter) of een vergroting van het groepsrisico. Ten oosten van het plangebied ligt op ruim 300 meter afstand een transportroute voor het vervoer van gevaarlijk stoffen over het water, de Maas. Bij transport over water is er geen GR-plafond. Het PR-plafond voor transport over water ligt bij de vaarwegbegrenzing (zwarte stippellijn). Gezien de afstand ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van deze transportroute over water.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.
Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw
De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet
De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Waterschap Aa en Maas
Voor dit plan is het beleid van Waterschap Aa en Maas mede van belang. De volgende drie principes zijn richtinggevend bij de advisering over ruimtelijke plannen:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;

2. Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het Waterschap hanteert geen verplichting tot hemelwaterberging bij een toename van het verhard oppervlakte van minder dan 500 m². Voor een toename van het verhard oppervlak groter dan 500 m^2 en tot en met 10.000 m² kan de volgende rekenregel worden toegepast voor het berekenen van de benodigde compensatie:
Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (in m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06

De gevoeligheidsfactor zegt iets over de kenmerken van een gebied (droogte, kans op overstroming, ligging ten opzichte van natuurgebieden en bebouwde kom). De gevoeligheidsfactor is bepaald op de 'Kaart Algemene Regel afvoer regenwater door verhard oppervlak' van de waterschappen. Er zijn drie mogelijke waarden: laag (¼), gemiddeld (½) en hoog (1). De factor 0,06 m vertegenwoordigt een maatgevende bui van 60 mm per uur (600 m³/ha).

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld. Het resultaat hiervan is toegevoegd als bijlage 1. Hieruit blijkt dat er geen (beschermingszones van) beschermde waterkeringen/watergangen in het plangebied liggen. De verhardingstoename en/of -afkoppeling ligt onder de grens van 500 m^2 die het waterschap hanteert. Het plangebied is in totaal circa 700 m². Daarnaast staat er in de huidige situatie al een woning in het plangebied welke wordt gesloopt.

Hiermee is het plan uitvoerbaar ten aanzien van het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming
Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek
Gebiedsbescherming
In de omgeving van het plangebied is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Sint Jansberg'. Dit gebied ligt op circa 2,7 kilometer afstand van het plangebied. Door de geringe omvang van de ontwikkeling (slopen woning en realiseren tweekapper) en de afstand tot het te beschermen gebied, kan het optreden van significante negatieve effecten worden uitgesloten. Aangezien de woningen gasloos worden gebouwd zorgen enkel de extra verkeersbewegingen voor enige extra stikstofuitstoot. Door de grote afstand tot de Sint Jansberg zorgt deze beperkte toename aan stikstofuitstoot niet voor een toename van de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied.

Soortenbescherming
Het plangebied is nu in gebruik als woning en tuin en wordt omringd door stedelijke functies. Met de nieuwbouw hoeven geen houtopstanden verwijderd te worden. Tevens worden er geen poelen gedempt en wordt er geen opgaande beplanting verwijderd. Hierdoor zijn er geen significante gevolgen voor (leefgebieden van) beschermende soorten te verwachten. De algemene zorgplicht zal in acht worden genomen.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plangebied ligt in de bebouwde kom in een 30 km zone. De nieuwe woningen worden ontsloten via de Graafschap. De Graafschap en de omliggende wegen hebben voldoende capaciteit voor de verkeersgeneratie van één extra woning.
De gemeente Cuijk heeft een eigen 'Parkeernota Cuijk, 2016-2023'. Voor een twee-onder-één-kapwoning in de schil/overloop wordt een parkeernorm gehanteerd van 2 parkeerplaatsen per woning. Bij de woningen is voldoende ruimte om 2 auto's naast elkaar op eigen terrein te parkeren. In de regels van dit plan is dynamische verwijzing naar de 'Parkeernota CuijK, 2016 - 2023' opgenomen. Hieraan moet worden voldaan.

Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie
Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie
De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.
Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek
Cultuurhistorie
Het plangebied is reeds in gebruik als woning en tuin. In en rondom het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden waar het plan een effect op kan hebben.

Archeologie
Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Hierbij geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,5 m. Op de locatie staat reeds een woning die wordt gesloopt. Hierdoor is de grond al geroerd. Mocht een archeologisch onderzoek nodig zijn, wordt dit onderzoek uitgevoerd in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' in voorliggend plan overgenomen.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek
De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de anterieure overeenkomst.
Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding
De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.
Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels
De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.
- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:
- 'Wonen', met een bouwvlak en de bouwaanduiding 'twee-aaneen' ten behoeve van de twee-onder-één-kapwoningen.
- Dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie 3', voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Verder gelden de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone - radar' ten behoeve van het obstakelvrij kunnen functioneren van een radarinstallatie voor vliegbewegingen en 'funnel' ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings)vlak voor vliegtuigen.

Dit plan kent verder geen noemenswaardige bijzonderheden.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.
Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.
Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg niet toegezonden aan de provincie omdat er geen sprake is van een bovenlokaal belang. Het waterschap is middels de digitale watertoets op de hoogte gesteld van het plan.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Voor dit plan wordt geen formele inspraakprocedure georganiseerd. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd. De initiatiefnemer heeft de omwonenden geïnformeerd over het plan (zie bijlage 2).

6.4 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Watertoets

Bijlage 2 Omgevingsdialoog

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan Cuijk, Graafschap 40 met identificatienummer NL.IMRO.1684.BPCuGraafschap40-ON01 van de gemeente Cuijk.

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

1.3 ondergrond
de informatie die gebruikt is om de geometrische planobjecten te bepalen als vervat in het bestand NL.IMRO.1684.BPCuGraafschap40-ON01.

1.4 plankaart
de analoge weergave van het bestemmingsplan Cuijk, Graafschap 40, bestaande uit de kaart(en) met tekeningnummer NL.IMRO.1684.BPCuGraafschap40-ON01 met legenda.

1.5 verbeelding
de digitale weergave van het bestemmingsplan Cuijk, Graafschap 40, gewaarmerkt als NL.IMRO.1684.BPCuGraafschap40-ON01 en elektronisch beschikbaar gesteld op de daarvoor aangewezen landelijke voorziening.

1.6 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.

1.7 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 aaneengebouwd
minimaal drie hoofdgebouwen die aan elkaar zijn gebouwd en geen interne verbindingen hebben.

1.9 aangebouwd
minimaal twee bouwwerken die aan elkaar zijn gebouwd en al dan niet een interne verbinding hebben.

1.10 afhankelijke woonruimte
een bijbehorend bouwwerk bij een woning dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met deze (bedrijfs)woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.11 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouw zijnde.

1.12 bedrijf / bedrijfsmatige activiteiten
een inrichting gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel bedrijfsmatige dienstverlening, aan-huis-verbonden-beroep/-bedrijf niet meegerekend.

1.13 bedrijf, ambachtelijk-
een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van ter plaatse vervaardigde goederen verband houdend met het ambacht.

1.14 bedrijf, escort-
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 een seksinrichting wordt uitgeoefend.

1.15 bedrijf, prostitutie-
een bedrijf waarin het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding uitgeoefend wordt.

1.16 bedrijf-aan-huis
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie kunen worden uitgeoefend.

1.17 begane grond
de eerste bouwlaag volledig gelegen boven het peil.

1.18 bergbezinkbassin
een bijzondere vorm van een riooloverstort, om het onder bepaalde omstandigheden geloosde afvalwater te verminderen en/of de samenstelling van dit afvalwater te wijzigen.

1.19 beroep
het uitoefenen van een bedrijfsmatige activiteit waarmee in het levensonderhoud wordt voorzien.

1.20 beroep-aan-huis
een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner(s) wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat en een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals juridische, administratieve, (para-)medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische of daarmee vergelijkbare beroepen.

1.21 bestaand
a. de bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;
b. het gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

1.22 bestemming / bestemmen
het hoofdgebruik van gronden en bouwwerken dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel.

Bijvoorbeeld bij een woning is het hoofdgebruik herkenbaar aan een woonkamer, slaapkamer, keuken, serre, studeerkamer, ruimte voor een beroep/bedrijf-aan-huis et cetera.

1.23 bestemming, mede- / medebestemmen
het medegebruik van gronden ten behoeve van het hoofdgebruik en/of de openbare ruimte.

1.24 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.25 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.26 bevoegd gezag
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.27 bingohal
een gebouw dat gedeeltelijk is ingericht of gebruikt voor het beoefenen van het bingospel of een daarmee vergelijkbaar spel.

1.28 bouwen / bebouwen
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.

1.29 bouwen, ondergronds-
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een bouwwerk onder het ter plaatse vastbepaalde peil.

1.30 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

1.31 bouwgrens, voorste-
de naar het openbaar toegankelijk gebied gerichte grens van een bouwvlak of, indien meerdere bouwgrenzen naar een openbaar toegankelijk gebied gericht zijn, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen bouwgrens.

1.32 bouwlaag of verdieping(slaag)
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op gelijk of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren en balklagen/plafonds, met inbegrip van de begane grond, en met uitsluiting van kruipruimte, zolder en vliering.

1.33 bouwmassa
een complex van aaneengebouwde bouwwerken.

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

1.35 bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel.

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

1.37 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 steun vindt in of op de grond.

1.38 bouwwerk geen gebouw zijnde (ander bouwwerk)
elk bouwwerk, dat of ontoegankelijk is, of onoverdekt is, of geen wanden heeft.

1.39 bouwwerk, bijbehorend-
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde bouwperceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of bouwwerk geen gebouw zijnde, met een dak.

1.40 dak
elke bovenbeëindiging van een gebouw.

1.41 dakvlak
een vlak van het dak.

1.42 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor gebruik ter plaatse.

1.43 dienstverlening
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.44 dienstverlenend bedrijf/instelling
bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waarbij direct contact met de klant centraal staat, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.45 discotheek/dancing
een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen.

1.46 erf
al dan niet bebouwd bouwperceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat hoofdgebouw, voor zover de regels van dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbieden.

1.47 erf, achter-
het erf dat 1 meter achter de voorgevelrooilijn ligt.

1.48 erf, voor-
het erf dat geen achtererf is.

1.49 extensief recreatief medegebruik
extensieve vormen van dagrecreatie die ondergeschikt zijn aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, die een kortstondig karakter hebben en in de openlucht plaatsvinden, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, paramotorvliegen en kleinschalige recreatieve luchtvaart voor zover het starten en landen betreft.

1.50 funnel
obstakelvrije zone rond een start- en landingsbaan voor de vliegveiligheid.

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

1.52 geluidhinder
gevaar, schade of hinder, als gevolg van geluid.

1.53 geluidsgevoelige functies
geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen, zoals woningen, onderwijsgebouwen (met uitzondering van gymnastieklokalen), ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken of medische kleuterdagverblijven.

1.54 geluidsgevoelige objecten
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.55 grond(en)
de onder- en bovengrond op verschillende niveaus, alsmede water, de territoriale zee en de exclusieve economische zone daaronder begrepen.

1.56 hoofdgebouw
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een bouwperceel en, indien meer gebouwen op het bouwperceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkst is.

1.57 hoofdverblijf
de woning waar:
- naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen door een huishouden overnacht wordt, en
- als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van dat huishouden aan te merken is, en
- waar dat huishouden staat ingeschreven in de BAG.

1.58 huishouden, huisgenoten
personen (of persoon) die ieder het hoofdverblijf in een woning hebben en blijk geven duurzaam zorg te dragen voor elkaar door middel van een bijdrage in de kosten te leveren van de huishouding dan wel anderszins, en waarbij geen sprake is van intensieve therapeutische of medische verzorging/behandeling anders dan voor mantelzorg.

1.59 inrichting
elke door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht.

1.60 inrichting, seks-
een bedrijf met een 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, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.61 installatie
één of een aantal bij elkaar behorende technische en/of mechanische hulpmiddelen zoals bijvoorbeeld een hijsinstallatie, antenneinstallatie, waterzuiveringsinstallatie en dergelijke.

1.62 instelling
organisatie met niet-economische doelen (sociaal, politiek, ecologisch) met als juridische vorm de vereniging of de stichting, of met een bestuursrechtelijk karakter, zoals instellingen voor liefdadigheid, hoger onderwijs en wetenschap en kunst.

1.63 kampeermiddel
een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.64 kap
een dak met een helling.

1.65 maaiveld
het grensvlak tussen de ondergrond en de lucht.

1.66 mantelzorg
langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.67 milieusituatie
ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van milieuaspecten c.q. belasting van het milieu, zoals hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking, niet gewenst is, dient rekening te worden gehouden met:
- de toegelaten gebruiksmogelijkheden in de bestemmingen;

- strijdigheid met de regels, voortvloeiend uit wettelijke bepalingen, zoals de Wet milieubeheer dan wel een Algemene Maatregel van Bestuur op grond van de Wet milieubeheer.

1.68 NAP
Normaal Amsterdams Peil.

1.69 nadere eis
een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

1.70 omgevingsvergunning
omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.71 onderbouw
een geheel of grotendeels onder peil gelegen deel van een gebouw.

1.72 ondergeschikt bouwdeel
bouwdeel van beperkte afmetingen, dat buiten de gevel of het dakvlak van een bouwwerk uitsteekt en niet gericht is op vergroting van het oppervlakte, zoals dakgoten, dakoverstekken, regenafvoerpijpen, rookgasafvoeren, schoorstenen, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftopbouwen, lichtkappen, gevel- en kroonlijsten, luifels en balkons.

1.73 onderkomen
voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's, als ook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.74 onevenredige aantasting
de situatie dat een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een afbreuk van bestaande ruimtelijke belangen en waarden, die redelijkerwijs niet in verhouding staat tot de ruimtelijke belangen en waarden van de ontwikkeling.

1.75 openbaar toegankelijk gebied
weg, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van bouwpercelen door langzaam verkeer;

1.76 overkapping
een bouwwerk geen gebouw zijnde toegankelijk voor mensen, voorzien van een dak maar zonder wanden.

1.77 paardenbak
een onoverdekte voorziening bedoeld voor het berijden, africhten en laten bewegen van paarden (Cuijk).

1.78 peil
een denkbeeldig horizontaal vlak dat gebruikt wordt om de verticale maatvoering mee te bepalen.

1.79 plangebied
alle gronden gelegen binnen de aanduiding 'plangebied' op de verbeelding.

1.80 prostituee

degene (v/m) die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

1.81 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

1.82 prostitutie, raam-
een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze, passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

1.83 prostitutie, straat-
het in openbaar toegankelijk gebied door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze, passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

1.84 radarverstoringsgebied
gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen ten behoeve van een goede werking van de radar op een radarstation.

1.85 recreatie / recreatieve activiteit
alle activiteiten die in de vrije tijd plaatsvinden en ontspanning als doel hebben.

1.86 ruimtelijke eenheid
complex van bij elkaar behorende bouwwerken.

1.87 sociale veiligheid
het instandhouden c.q. tot stand brengen van een ruimtelijke situatie die overzichtelijk, herkenbaar en sociaal controleerbaar is.

1.88 speelautomatenhal
een (gedeelte van een) gebouw dat gebruikt wordt voor of is ingericht om het publiek gelegenheid te geven een spel door middel van speelautomaten te beoefenen, als bedoeld in artikel 30 van de Wet op de kansspelen.

1.89 stedenbouwkundig beeld
ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, die wordt bepaald door de situering, de aansluitende terreinen, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen.

1.90 straat- en bebouwingsbeeld
het instandhouden c.q. tot standbrengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, waarbij gelet wordt op de volgende aspecten:
- een goede verhouding tussen bouwmassa, gevelbeeld en openbare ruimte;
- een goede hoogte/breedte verhouding tussen de bebouwing onderling;
- een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
- de hoogtedifferentatie.

1.91 twee-aaneen
twee hoofdgebouwen die aan elkaar zijn gebouwd en geen interne verbindingen hebben.

1.92 verkeersveiligheid
het instandhouden c.q. tot stand brengen van een goede verkeersveilige situatie, in het bijzonder het benodigde uitzicht op hoeken van wegen.

1.93 vliering
het gedeelte van een gebouw gelegen onder het hellende dak en dat niet voor bewoning te gebruiken is.

1.94 voorgevel
de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien meerdere gevels naar het openbaar toegankelijk gebied gericht zijn, de als zodanig door het bevoegd gezag aan te wijzen gevel.

1.95 voorgevelrooilijn
de denkbeeldige lijn waarin de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan voor zover gelegen binnen het bouwperceel.

1.96 voorkeursgrenswaarde
de bij het bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.97 voorziening, groen-
voorziening voor de inrichting, het onderhoud en het beheer van flora en fauna, zoals boomgeleiders, wortelkratten, bloembakken, drainage- en sproeisystemen, faunatunnels, nestkastjes en dergelijke.

1.98 voorziening, nuts-
voorziening voor de distributie en ontsluiting van producten en diensten van openbaar nut, zoals bushokjes, kleine pompgemalen, verkeersregelinstallaties, verdeelstations voor stroom, water en gas, telefooncellen en dergelijke.

1.99 voorziening, verkeers-
voorziening voor de geleiding, beveiliging en regeling van verkeersbewegingen, zoals bankjes, verkeersremmers, brughoofden, lichtmasten, bewegwijzering, plantenbakken, parkeerautomaten, parkeerplaatsen, fietsklemmen, fietsenstallingen en dergelijke.

1.100 voorzieningen, waterhuishoudkundige-
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen), dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen, inlaten en dergelijke.

1.101 vrijstaand
bouwwerk dat geheel los staat van andere bouwwerken.

1.102 vrijwaringszone
gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen en/of gebruik ten behoeve van een goed functioneren van bijvoorbeeld een *weg* of molen.

1.103 waarden, aardkundige-
landschapswaarden die samenhangen met (abiotische) milieukenmerken, zoals geologie, geomorfologie, reliëf, steilranden, grondwaterhuishouding (kwelgebieden), bodemtypen/bodemopbouw/bodemsamenstelling, afzonderlijk of in onderlinge samenhang.

1.104 waarden, archeologische-
actuele waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen.

1.105 waarden, cultuurhistorische-
waarden en kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden.

1.106 waarden, hydrologische-
gronden met een betekenis binnen het watersysteem van het plangebied als infiltratiegebied, intermediar gebied en/of kwelgebied.

1.107 waarden, landschappelijke-
het geheel van waarden in verband met bijzonder landschappelijke kenmerken van een gebied of object, in de zin van karakteristieke verschijningsvorm, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit, dat bestaat uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang.

1.108 waarden, natuur-
waarden in verband met de aanwezigheid van bijzondere planten, dieren en leefgemeenschappen in onderlinge samenhang en in samenhang met hun leefomgeving (biotoop) en welke verband houden met zaken als verscheidenheid/zeldzaamheid, natuurlijkheid/ongestoordheid en kenmerkend voor het gebied.

1.109 water
alle water dat zichtbaar (oppervlaktewater) aanwezig is in bijvoorbeeld waterlopen, poelen, vijvers, meren en zeeën, of onzichtbaar (grondwater) aanwezig is zoals freatisch grondwater direct beneden het maaiveld.

1.110 weg
alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.111 werk
een constructie geen bouwwerk zijnde, zoals bestrating, drainage, kabels en leidingen en dergelijke.

1.112 werkzaamheid
op zich staande activiteiten al dan niet ter uitvoering van een werk, zoals bestraten, beplanten, dempen van sloten, ploegen, heien en dergelijke.

1.113 woning
een voor het wonen bestemd (gedeelte van een) hoofdgebouw, bestaande uit ruimtes met primair aan het wonen verbonden functies, zoals een woonkamer, slaapkamer, keuken en natte cel. Aan het wonen ondergeschikte functies worden niet tot de woning gerekend.

1.114 woonsituatie

het instandhouden c.q. garanderen van een goede woonomgeving, in het bijzonder met het oog op:

- de lichttoetreding/bezonning ten opzcihte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
- het uitzicht;
- de aanwezigheid van voldoende privacy.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meten

a. Bij de toepassing van deze regels wordt loodrecht gemeten tot of vanuit het hart van de lijn, tenzij anders aangegeven.
b. De afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 Maatvoering

Alle maten zijn, tenzij anders aangegeven:

a. voor lengten in meters (m);
b. voor oppervlakten in vierkante meters (m^2);
c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m^3);
d. voor verhoudingen in procenten (%);
e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.3 Bestaande maten

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

a. indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge regels hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal, respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
b. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid a. alleen van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

2.4 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van de bouwregels worden ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten, onder voorwaarde dat:

a. de overschrijding van de bouwregels in het horizontale vlak maximaal 1,5 m is;
b. de overschrijding van de bouwregels in het verticale vlak maximaal 3 m is;
c. de oppervlakte mag maximaal 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak zijn.

2.5 Bouwwerken

de bepaling van het peil

- op droge grond is het peil: de hoogte van de bovenkant van de begane grondvloer van het hoofdgebouw gelegen binnen maximaal 0,5 m van de hoogte van de weg waarop het bouwperceel ontsloten wordt, dan wel de hoogte van de bovenkant van de begane grondvloer van het bestaande hoofdgebouw;
- op of in het water is het peil: het gemiddeld jaarlijks waterpeil ter plaatse van het bouwperceel.

de goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee te vergelijken constructiedeel.

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.

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

de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

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.

de 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.

de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

de afstand tot de bouwperceelgrens
vanaf de bouwperceelgrens tot aan het gevelvlak van een bouwwerk.

het bebouwingspercentage
het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de huisvesting van huishoudens;

en mede bestemd voor:

b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. groenvoorzieningen;
d. paden, wegen en verkeersvoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;

en de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, werken en werkzaamheden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Het bouwen van een hoofdgebouw is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', onder voorwaarde dat:

a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' één vrijstaand hoofdgebouw mag worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' twee hoofdgebouwen aan elkaar moeten worden gebouwd;
c. in de gevallen dat de aanduidingen 'vrijstaand' en 'twee-aaneen' gecombineerd voorkomen in een bouwvlak, dan mag slechts één aanduiding uitgevoerd worden;
d. de voorgevel in de voorste bouwgrens moet worden gebouwd;
e. de goothoogte maximaal 6 m mag zijn;
f. de bouwhoogte maximaal 10 m mag zijn;

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen is toegestaan, onder de algemene voorwaarden dat:

a. de afstand tot de voorste bouwgrens minimaal 3 m moet zijn;
b. de bouwhoogte van overkappingen maximaal 3 m mag zijn;
c. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 60 m² zijn, onder voorwaarde dat:
    1. een functionele uitbreiding van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' niet wordt meegerekend bij de gezamenlijke oppervlakte;
    2. de gezamenlijke oppervlakte van het achtererf, exclusief het hoofdgebouw voor zover gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', voor maximaal 50% mag worden bebouwd;
    3. indien de gezamenlijke oppervlakte van het achtererf, exclusief het hoofdgebouw, groter is dan 120 m², de norm van 60 m² verhoogd mag worden met 10% van het meerdere tot een maximum van 90 m², onverlet het bepaalde onder 2.;

In aanvulling op de algemene voorwaarden geldt voor:

d. aangebouwde bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' dat de goot- en bouwhoogte maximaal gelijk mag zijn aan de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw;
e. aangebouwde bijbehorende bouwwerken gelegen buiten de aanduiding 'bouwvlak' dat:
    1. de goothoogte maximaal 3,25 m mag zijn;
    2. de bouwhoogte maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag zijn, met een

maximum van 6 m;

f. vrijstaande bijbehorende bouwwerken dat:
    1. de onderlinge afstand tussen vrijstaande bijbehorende bouwwerken minimaal 3 m moet zijn;
    2. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorende bouwwerk maximaal 45 m² mag zijn;
    3. de goothoogte maximaal 3 m mag zijn;
    4. de bouwhoogte maximaal 5 m mag zijn;

In afwijking van lid a. geldt dat:

g. een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de voorgevel mag worden gebouwd, onder voorwaarde dat:
    1. de breedte maximaal 40% van de breedte van de voorgevel mag zijn;
    2. de diepte maximaal 1/3 van de breedte mag zijn, met een maximum van 1 m;
    3. de bouwhoogte minimaal de kozijnhoogte van de entreepui moet zijn en maximaal de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag mag zijn, onder voorwaarde dat de bouwhoogte minimaal 0,5 meter onder de goothoogte van de woning blijft.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Het bouwen van een bouwwerk geen gebouw zijnde is toegestaan, onder voorwaarde dat:

a. de bouwhoogte op het voorerf maximaal 1 m mag zijn;
b. de bouwhoogte op het achtererf maximaal 3 m mag zijn, met uitzondering van:
    1. een whirlpool of jacuzzi, waarvan de bouwhoogte maximaal 1,5 m mag zijn;
    2. tuinverlichting en erf- en perceelsafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 m mag zijn.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met inachtneming van de regels en het bepaalde lid 11.1, nadere eisen te stellen aan:

a. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
b. de afmetingen van bouwwerken;
c. de situering van bouwwerken;
d. het aantal en de situering van parkeerplaatsen.

3.4 Afwijking van de bouwregels

3.4.1 Hoofdgebouwen

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde lid 12.1, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 voor:

a. een kap op een hoofdgebouw met een kleinere of grotere dakhelling.
b. het verhogen van de goothoogte van het hoofdgebouw tot maximaal 10 m, onder voorwaarde dat:
    1. de afstand tot de aangrenzende hoofdgebouwen minimaal 6 m moet zijn;
    2. de bouwhoogte van het hoofdgebouw maximaal 11 m is.
c. het bouwen van het hoofdgebouw tot maximaal 5 m achter de voorste bouwgrens wordt gebouwd, onder voorwaarde dat dit welstandstechnisch en stedenbouwkundig verantwoord is.

3.4.2 Gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde lid 12.1, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het vergoten van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot maximaal 75 m², onder voorwaarde dat een onbebouwde en onoverdekte aaneengesloten ruimte van minimaal 25 m² overblijft.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

a. het gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte;
b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
c. detailhandel of andere handels- en/of bedrijfsdoeleinden;
d. horeca-activiteiten.

3.5.2 Bijbehorende bouwwerken

a. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag alleen functioneel ondergeschikt aan de woning worden gebruikt.
b. Een aangebouwd bijbehorend bouwwerk dat geheel of gedeeltelijk buiten de aanduiding 'bouwvlak' ligt, mag alleen functioneel verbonden aan de woning worden gebruikt, onder voorwaarde dat:
    1. de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3 m moet zijn, of zoveel minder als de afstand van de oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens;
    2. de overschrijding van het bouwvlak maximaal 3 m is.

3.5.3 Voorwaardelijke verplichting groene erfafscheiding

Gebruik van gronden overeenkomstig de bepalingen in artikel 3.1 is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - groene erfafscheiding' aan de achterzijde van de woning(en) een groene erfafscheiding van minimaal 2 meter hoog aanwezig moet zijn, met dien verstande dat deze voor de voorgevelrooilijn 1 meter hoog mogen zijn en deze vervolgens in stand worden gehouden.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde lid 12.1 bevoegd om het plan te wijzigen in die zin dat:

a. de situering, de grootte en de vorm van de aanduiding 'bouwvlak' wordt aangepast, dan wel bouwvlakken worden toegevoegd of komen te vervallen, onder voorwaarde dat;
    1. de maatvoeringseisen en de bouwwijze niet mogen worden veranderd;
    2. het aantal woningen op het bouwperceel gelijk blijft;
    3. een goede ruimtelijke ordening is gewaarborgd.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve bestemd voor het bepaalde in de ter plaatse geldende bestemmingen, ook bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Omgevingsvergunning

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,5 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

4.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in lid 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

4.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in lid 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 4.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren ter plaatse van de aanduiding "Waarde - Archeologie 3":

a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt;
b. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt;
c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt;
d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 0,5 m;

g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 0,5 m;
h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 0,5 m;
i. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 0,5 m;
j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,5 m, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt.

Het verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden welke:
k. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden;
l. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:
m. de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
n. is gebleken dat de in lid 4.3 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal;
o. de in lid 4.3 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen

Ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 3' kan in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het slopen de volgende voorschriften worden verbonden:
a. de sloopwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,5 m vanaf 0,30 m boven het maaiveld en minder worden begeleid door een gekwalificeerd deskundige;
b. indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde lid 36.1 bevoegd om het plan te wijzigen in die zin dat:

a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk komt te vervallen, onder voorwaarde dat op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' alsnog aan gronden wordt toegekend, onder voorwaarde dat:
    1. uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft;
    2. de regels van de reeds aanwezige bestemming(en) onverkort van toepassing blijven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergronds bouwen

a. Ondergonds bouwen in combinatie met een bovengronds gebouw is toegestaan, onder voorwaarde dat:
    1. de onderbouw binnen het bouwvlak moet liggen;
    2. de onderbouw niet groter is dan de maatvoering van de buitenzijde van de gevels op de begane grond;
    3. de bovenzijde van de begane grondvloer maximaal 0,5 m boven peil mag liggen;
    4. de bouwdiepte maximaal 4 m onder peil mag zijn, met uitzondering van ondergrondse parkeergarages waarvan de bouwdiepte maximaal 7 mag zijn;
    5. inritten en andere toegangspartijen naar de ondergrondse bouwlaag zijn vrijgesteld van de punten 1 t/m 4.
b. Ondergronds bouwen van een zwembad of vergelijkbare constructie is toegestaan, onder voorwaarde dat:
    1. het achter de achtergevel of het verlengde daarvan moet worden gebouwd;
    2. de afstand tot de perceelgrenzen minimaal 3 meter moet zijn;
    3. de bouwdiepte maximaal 2,5 meter mag zijn en de bouwhoogte maximaal 1 meter mag zijn;
    4. de oppervlakte maximaal 100 m² mag zijn;
    5. het bouwwerk niet overdekt is, tenzij de overdekking voldoet wordt aan de regeling voor bijbehorende bouwwerken bij een woning;
    6. per bouwperceel maximaal één zwembad mag worden gebouwd.
c. Ondergronds bouwen van bergbezinkbassins, infiltratiebakken en vergelijkbare waterhuishoudkundige voorzieningen in alle bestemmingen is toegestaan, tenzij in een (dubbel)bestemming specifieke regels zijn opgenomen.

6.2 Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde

a. Een bijbehorend bouwwerk mag niet worden voorzien van een dakterras, balkon of een andere niet op de grond gelegen buitenruimte.
b. Een bijbehorend bouwwerk of bouwwerk geen gebouw zijnde mag gelijktijdig, maar niet eerder dan het hoofdgebouw worden gebouwd, met uitzondering van een perceelsafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 1 m.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:
a. het gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte;
b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
c. het uitbaten van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
d. het uitbaten van een smartshop, een growshop en een headshop, alsmede het gebruik van opstallen voor het telen, bewerken en verhandelen van soft- en harddrugs;
e. het uitbaten van een speelautomatenhal, een casino of een discotheek/dancing;

f. de opslag van grote obstakels als boten, caravans e.d. alsmede als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens als zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
g. het recreatief nachtverblijf;
h. het plaatsen van kampeermiddelen, andere onderkomens of als dagcamping;
i. paardenbakken;

tenzij dit gebruik in de regels uitdrukkelijk is toegestaan.

7.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.1 en lid 7.1 voor het gebruiken van een bijbehorend bouwwerk bij een woning als afhankelijke woonruimte, onder voorwaarde dat:

a. door de aanvrager aangetoond wordt dat inwoning in het hoofdgebouw redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
b. bewoning van een bijbehorend bouwwerk noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen onder andere dient te blijken uit een positief advies van de onafhankelijke deskundige instantie;
c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
d. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 80 m²;
e. de afhankelijke woonruimte wordt gerealiseerd in een bestaand bijbehorend bouwwerk dat op maximaal 20 m afstand is gelegen van de achtergevel van het hoofdgebouw;
f. nieuwbouw of plaatsing van een verplaatsbaar bouwwerk is alleen toegestaan als op het erf van het hoofdgebouw geen sprake is van reeds aanwezige bijbehorende bouwwerken die zonder ingrijpende verbouwingen geschikt kunnen worden gemaakt voor het bieden van mantelzorg;
g. bij nieuwbouw of plaatsing van een verplaatsbaar bouwwerk mag de afstand tot de achtergevel van het hoofdgebouw maximaal 10 m zijn;

De afwijking, verleend op grond van lid 7.2, wordt ingetrokken, indien de bij het verlenen van de afwijking bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is. Het gebruik van het bijbehorende bouwwerk moet vervolgens worden teruggebracht naar de gebruiksituatie van voor verlening van de afwijking en tijdelijke bouwwerken moeten worden verwijderd van het bouwperceel.

7.3 Beroep- of bedrijf-aan-huis

7.3.1 Gebruiks- en bouwregels

In de bestemmingen waarin een woning is toegestaan of na een omgevingsvergunning mogelijk kan worden gemaakt, is - in afwijking van het bepaalde in lid 3.5.1 - ondergeschikt aan deze bestemmingen de uitoefening van een beroep-aan-huis of een bedrijf-aan-huis toegestaan als medegebruik, onder voorwaarde dat:

a. het een dienstverlenend of ambachtelijk beroep of bedrijf is met een ruimtelijke uitwerking en uitstraling in overeenstemming met de functie wonen, zoals administratieve, juridische, (para-)medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische of daarmee vergelijkbare beroepen en bedrijven;
b. het medegebruik van ondergeschikte betekenis blijft en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
c. het medegebruik niet is toegestaan in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk;
d. het geen beroep of bedrijf betreft met een milieucomponent waarvoor een omgevingsvergunning vereist is;
e. er geen sprake is van detailhandel, waaronder in ieder geval begrepen de verkoop over de toonbank en het ophalen van goederen na elektronische betaling;
f. het beroep of bedrijf alleen incidentele en geen structurele verkeersbewegingen tot gevolg heeft, veroorzaakt door bezoekers en het laden en lossen;

g. de benodigde parkeervoorzieningen voor de woning en het beroep of bedrijf op eigen terrein worden gerealiseerd;
h. het medegebruik beperkt blijft tot de bewoners van de woning;
i. het medegebruik beperkt blijft tot maximaal 35% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m²;
j. de reclame-uitingen onverlicht zijn, een maximale oppervlakte van 0,20 m² en een maximale bouwhoogte hebben van 1,20 m.

7.3.2 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde lid 12.1, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.3.1 voor:
a. een beroep of bedrijf met een milieucomponent waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, onder voorwaarde dat de milieucomponent van de omgevingsvergunning verleend kan worden;
b. detailhandel, onder voorwaarde dat:
    1. het om producten gaat die specifiek ten dienste staan of voortkomen uit het beroep of bedrijf en daarmee direct verband houden;
    2. de detailhandel in economische en ruimtelijke zin ondergeschikt is aan het beroep of bedrijf;
c. parkeren op de openbare weg ten behoeve van het beroep of bedrijf, onder voorwaarde dat:
    1. het fysiek niet mogelijk is te parkeren op eigen terrein;
    2. het stedenbouwkundig niet verantwoord is te parkeren op eigen terrein;
    3. uit de verkeerssituatie ter plaatse is af te leiden dat de verkeersaantrekkende werking en het parkeren niet tot structurele problemen in de verkeersafwikkeling zal leiden;
d. maximaal één personeelslid die niet als bewoner staat ingeschreven.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 vrijwaringszone - radar

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' geldt, in aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2, een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor een hogere bebouwing dan 65 m boven NAP, in verband met het obstakelvrij kunnen functioneren van een radarinstallatie voor vliegbewegingen.

8.2 funnel

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overig - funnel' geldt, in aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2, ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings)vlak met zijkanten een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor een hogere bebouwing dan 150 m boven NAP, in verband met het beschermingsgebied van een in- en uitvliegfunnel voor vliegtuigen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde lid 12.1 bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels en de verbeelding voor:
a. het maximaal 10% afwijken van de gegeven maatvoering en percentages;
b. het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, onder voorwaarde dat:
    1. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer bij geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde;
    2. het gebouw geheel binnen het bestemmingsvlak moet worden gebouwd;
    3. het gezamenlijke oppervlak van de gebouwen maximaal gelijk is aan het oppervlak van het bouwvlak vermeerderd met 10%;
    4. het gebouw maximaal 3 m buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;

5. de stedenbouwkundige structuur in acht wordt genomen;

c. het in geringe mate overschrijden van de bestemmingsgrenzen of het bestemmingsvlak, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft, waarbij geldt dat de natuurlijke, landschappelijke, hydrologische en archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast;

d. het bouwen van gebouwen van openbaar nut, zoals openbare nutsgebouwen, wachthuizen voor het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwen voor de bediening van waterhuishoudkundige voorzieningen, toiletgebouwen, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen, onder voorwaarde dat:
   1. de inhoud per gebouw niet meer mag bedragen dan 50 m³;
   2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wettelijke regeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de planregels met verwijzingen naar wettelijke regelingen te wijzigen, in het geval dat deze wettelijke regelingen na het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

10.2 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen voor de overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, onder voorwaarde dat:

a. de overschrijdingen niet meer dan 5 m zijn;
b. het bestemmingsvlak met niet meer dan 10% wordt vergroot;
c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. de sociale veiligheid;
   2. het stedenbouwkundige beeld;
   3. het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
   4. de verkeersveiligheid;
   5. de milieusituatie;
   6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
d. burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij de waterbeheerder, als het wijzigingsplan naar verwachting gevolgen heeft voor de waterhuishouding.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Procedure bij nadere eisen

Burgemeester en wethouders stellen belanghebbenden in de gelegenheid om hun zienswijzen omtrent een voorgenomen nadere eis naar voren te brengen. De wijze van in gelegenheid stellen is vormvrij, onder voorwaarde dat in het besluit wordt vastgelegd:

a. de wijze van in gelegenheid stellen;
b. de samengevatte zienswijze(n) van de belanghebbende(n);
c. de afweging van deze zienswijze(n).

Burgemeester en wethouders leggen alleen een nadere eis op, onder voorwaarde dat:

d. de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan;
e. de nadere eisen alleen worden gesteld in de specifieke situatie dat de regels leiden tot een onevenredige aantasting van:

1. een goede woonsituatie;
2. de sociale veiligheid;
3. het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld;
4. het straat- en bebouwingsbeeld;
5. de karakteristieke hoofdvorm en kenmerken;
6. de verkeersveiligheid;
7. de milieusituatie;
8. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Afweging bij afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag weegt in aanvulling op overig bepaalde voorwaarden in ieder geval af, of bij een omgevingsvergunning met afwijking, of bij het gebruik van een wijzigingsbevoegdheid, het verlenen van medewerking niet leidt tot een onevenredige aantasting van:

a. een goede woonsituatie;
b. de sociale veiligheid;
c. het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld;
d. het straat- en bebouwingsbeeld;
e. de karakteristieke hoofdvorm en kenmerken;
f. de verkeersveiligheid;
g. de milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Strijdigheid van belangen

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden, heeft het belang van de dubbelbestemming prioriteit. De dubbelbestemming vormt het toegevoegde na te streven nieuwe beleid, en levert als zodanig extra criteria op voor de uit te voeren toetsing bij de wijzigingsbevoegdheid. Kan bij wijziging niet aan deze criteria worden voldaan en/of wordt op enig vlak onevenredige schade aangebracht, dan kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

12.2 Wettelijke en gemeentelijke regelingen

Voor zover in deze regels verwezen wordt naar andere wettelijke en gemeentelijke regelingen, worden deze regelingen bedoeld zoals deze luidden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan.

12.3 Parkeerregels

12.3.1 Algemene parkeerregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde parkeernormen.

12.3.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de nota parkeernormen. Indien deze nota gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, geldt de gewijzigde c.q. de vervangende nota.

12.3.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Indien het geheel of gedeeltelijk veranderen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte worden voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de nota parkeernormen. Indien deze nota gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, geldt de gewijzigde c.q. de vervangende nota.

12.3.4 Specifieke gebruiksregels

Ruimte(n) voor het parkeren van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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 omgevingsvergunning, 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 omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;

c. Het eerste lid 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.

13.2 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 eerste lid, 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 eerste lid, 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 eerste lid 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Cuijk, Graafschap 40'.

Verbeelding