

Regels

Bestemmingsplan

‘Juffrouw Hensenlaan 2 en 2a, Beesel’

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1

Inleidende regels

- Artikel 1 Begrippen
- Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2

Bestemmingsregels

- Artikel 3 Wonen
- Artikel 4 Waarde - Archeologie 1
- Artikel 5 Waterstaat – Waterbergingsgebied

Hoofdstuk 3

Algemene regels

- Artikel 6 Anti-dubbeltelregel
- Artikel 7 Algemene bouwregels
- Artikel 8 Algemene gebruiksregels
- Artikel 9 Algemene afwijkingsregels
- Artikel 10 Algemene wijzigingsregels
- Artikel 11 Overige regels

Hoofdstuk 4

Overgangsrecht en slotregel

- Artikel 12 Overgangsrecht
- Artikel 13 Slotregel

Hoofdstuk 1

Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Juffrouw Hensenlaan 2 en 2a, Beesel' met identificatienummer NL.IMRO.0889.BPJufHensenlaan2-VA01 van de gemeente Beesel.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan-huis-gebonden bedrijvigheid:

- a. het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
- b. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk; dat door zijn beperkte omvang in een woning met bijbehorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.6 aan-huis-gebonden beroep:

het aan huis uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten dat door zijn beperkte omvang binnen de woning en de daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Deze diensten kunnen betrekking hebben op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied.

1.7 antenne:

een constructie bestaande uit een mast, een ontvang- en zenddraad of een stelsel van draden, danwel een schotel bestemd voor (tele)communicatiedoeleinden;

1.8 archeologisch deskundige:

een deskundige op het gebied van de archeologie en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

1.9 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door een gecertificeerde dienst, bedrijf of instelling. Dit bedrijf moet beschikken over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet, of voor de betreffende werkzaamheden een vergunning hebben van de minister van OCW). Het onderzoek moet zijn uitgevoerd overeenkomstig de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA). Het bevoegd gezag moet het programma van eisen voorafgaand aan het onderzoek goedkeuren.

1.10 archeologisch onderzoeksgebied:

gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde. Dit kan zijn een lage, middelhoge of hoge archeologische (verwachtings-)waarde. Deze waarde is toegekend op grond van de kennis en wetenschap van de in dat gebied verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

1.11 archeologische verwachtingswaarde:

de aan een gebied toegekende verwachtingswaarde in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten (resten uit het verleden).

1.12 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten (menselijke sporen en of vondsten uit het verleden).

1.13 archeologisch waardevol gebied:

gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied, gedane vondsten en/of voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

1.14 bebouwing:

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

1.15 bed en breakfast:

een voorziening voor overnachting met het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de woonfunctie. Het bieden van overnachtingsmogelijkheid aan personen die tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid verrichten valt niet onder bed & breakfast.

1.16 bestaande situatie:

- a. bebouwing, zoals aanwezig en toegestaan (legaal gerealiseerd) op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;
- b. het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig en toegestaan op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van het hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op het zelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.20 bouwen:

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

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd. De begane grond is een bouwlaag, kelders en zolders zijn geen aparte bouwlaag.

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak:

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

1.26 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde verbonden is.

1.27 caravan:

een al dan niet uitklapbare wagen of voertuig die bedoeld is voor woon-, dag- of nachtverblijf en bedoeld is om als een aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook als deze wagen of voertuig wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, is hij voor de toepassing van dit plan een caravan.

1.28 carport/overkapping:

een dakconstructie met maximaal twee tot de constructie behorende wanden.

1.29 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, vanwege het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt. Dit beeld kan onder andere tot uitdrukking komen in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur.

1.30 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen voor eigen gebruik of verbruik, dat niet betreft de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.31 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

1.32 erker:

hoekige of ronde uitbouw aan een gevel.

1.33 functie:

het gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan dat volgens de regels is toegestaan.

1.34 gebouw:

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

1.35 hoofdfunctie:

de functie waarvoor het hoofdgebouw als hoofdzakelijk mag worden gebruikt volgens deze regels.

1.36 hoofdgebouw:

een of meer gebouwen, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.37 horeca:

een bedrijf waar:

- a. bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt;
- b. bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

1.38 huishouden:

een of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

1.39 kamerverhuur:

woonvorm, voor niet-recreatieve bewoning, waarbij een pand wordt bewoond door meerdere personen die geen gezamenlijk huishouden vormen, en waarbij de afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken en/of doucheruimte met toilet) buiten de woonruimte.

1.40 kap:

een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk met ten minste één hellend dakvlak.

1.41 maaiveld:

de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

1.42 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen:

- a. voor religieuze, onderwijs-, medische, (semi)-overheids-, sportieve, sociale en welzijnsdoeleinden;
- b. voor onderwijs en overheidsdiensten, welke een min of meer openbaar karakter hebben.

1.43 monument:

alle zaken die op grond van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen tot Rijks- of gemeentelijk monument.

1.44 ondergeschikte detailhandel:

beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die verband houden met de in de regels toegestane bedrijfsactiviteiten.

1.45 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.46 pension:

deel van een woning of daarbij behorend gebouw met als doel het met het oog op recreatie aan 5 of meer personen op ten minste 2 en maximaal 10 kamers verstrekken van logies voor langere of kortere tijd. Met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en/ of dranken aan de logerende gasten, een en ander zonder vermaakfunctie.

1.47 prostitutie:

het zich tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten of handelingen.

1.48 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

1.49 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is:

- a. seksuele handelingen worden verricht;
- b. vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Deze regels verstaan onder een seksinrichting in ieder geval: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.50 standplaats:

een stuk grond aangewezen voor het bouwen van één woonwagen met bijbehorende voorzieningen.

1.51 stedenbouwkundig beeld:

het beeld dat is bepaald door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's inclusief de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen of gevormde ruimte(n).

1.52 voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.53 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn voor een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit. Hieronder vallen onder andere duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen voor berging en infiltratie van hemelwater.

1.54 werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.55 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

deze wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens.

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken, gemeten buitenwerks en 1 m boven peil.

2.3 bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken mag worden bebouwd. Dit wordt uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat ligt:

- a. binnen de bestemming;
- b. binnen een in de planregels aangeduid gedeelte van die bestemming.

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

deze wordt gemeten tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren, op 1 m boven peil. De grootste maat bepalend is daarvoor bepalend.

2.6 dakhelling:

deze wordt gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 goothoogte van een bouwwerk:

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

2.8 inhoud van een bouwwerk:

deze wordt gemeten 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.

2.9 oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.10 peil:

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst is dit de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen is dit de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein.

Hoofdstuk 2

Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen;
- b. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;
- c. webwinkels;
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. parkeervoorzieningen ten dienste van de woning;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak, met uitzondering van bouwwerken waarvoor in de volgende subleden is aangegeven dat die ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan.
- b. Van het bouwperceel mag maximaal 50% worden bebouwd.
- c. De breedte van het bouwperceel moet minimaal 5,4 m zijn.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aantal nieuwe woningen niet meer mag zijn dan is aangegeven.
- b. Bij nieuwbouw of herbouw van een woning mag de voorgevel van het hoofdgebouw in of maximaal 4 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd.
- c. Voor grondgebonden woningen geldt dat het hoofdgebouw dient te voldoen aan de volgende minimale en maximale afmetingen:
 1. De goothoogte mag maximaal 6,5 m zijn.
 2. De breedte moet minimaal 5,4 m zijn.
 3. De diepte (exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken) mag maximaal 14 m zijn.
 4. De inhoud mag (exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken) mag maximaal 1.000 m³ zijn.
 5. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 m zijn,.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen, gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijbehorende bouwwerken uitgesloten' mogen geen bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen worden gebouwd.
- c. De voorgevel moet minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.
- d. Vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens mag het hoofdgebouw worden uitgebreid dan wel mag per woning één bijbehorend bouwwerk worden aangebouwd, met dien verstande dat:
 1. de naar de weg gekeerde bouwgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden;
 2. over maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw mag worden aangebouwd;
 3. de goothoogte maximaal 3 m mag zijn;
 4. de oppervlakte maximaal 6 m² mag zijn;

- e. Carports en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. carports en overkappingen maximaal 1,5 m voor de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;
 - 2. carports en overkappingen voor de voorgevelrooilijn geen wanden mogen bevatten.
- f. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen mag, buiten het bouwvlak, maximaal zijn:
 - 1. 55 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m²;
 - 2. 60 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m²;
 - 3. 65 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 400 m²;
 - 4. 70 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m²;
 - 5. 75 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m²;
 - 6. 80 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m²;
 - 7. 85 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m²;
 - 8. 90 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 900 m²;
 - 9. 95 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m²;
 - 10. 100 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.100 m²;
 - 11. 105 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.200 m²;
 - 12. 110 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.300 m²;
 - 13. 115 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.400 m²;
 - 14. 120 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m²;
 - 15. 125 m² op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.500 m².

met inachtneming van het bepaalde in 3.2.1 onder b.

- g. De goothoogte mag maximaal 3,5 m zijn.
- h. De bouwhoogte mag maximaal 6 m zijn.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. Erfafscheidingen en vlaggenmasten mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,8 m mag zijn indien:
 - 1. de erfafscheiding boven de 0,75 m voor minimaal 90% een open constructie heeft;
 - 2. de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 m van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid

Voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en van aan-huis-gebonden bedrijvigheid in of bij de woning, gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale oppervlakte voor beroeps-/bedrijfsmatig gebruik van de gebouwen mag:
 - 1. voor aan-huis-gebonden beroepen 60 m² per woning zijn;
 - 2. voor aan-huis-gebonden bedrijvigheid 25 m² per woning zijn.
- b. Aan-huis-gebonden bedrijvigheid is toegestaan wanneer het bedrijven betreft die voorkomen in de categorieën 1 en 2, zoals genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid (bijlage 1).
- c. Bij aan-huis-gebonden bedrijvigheid zijn erotisch getinte bedrijvigheid, een horecabedrijf of detailhandel niet toegestaan. Beperkte verkoop die verband houdt met, en ondergeschikt is aan de uitgeoefende bedrijfsactiviteit, is wel toegestaan.
- d. Wonen dient ter plaatse de hoofdfunctie te blijven.
- e. Degene die de bedoelde activiteit uitoefent, moet op het zelfde perceel wonen.

- f. Het aan-huis-gebonden beroep/bedrijf mag niet zoveel verkeer aantrekken dat:
 - 1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
 - 2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd.
- g. Bij een aan-huis-gebonden beroep of aan-huis-gebonden bedrijvigheid is één reclame-uiting toegestaan met een afmeting van ten hoogste 0,5 x 1 m.

3.3.2 Webwinkel

Bij de woning is een webwinkel toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte voor het gebruik als webwinkel (inclusief opslag van goederen) maximaal 25 m² mag zijn;
- b. uitstalling, bezichtiging, verkoop en afhalen van goederen niet is toegestaan;
- c. wonen ter plaatse de hoofdfunctie moet blijven;
- d. degene die de bedoelde activiteit uitoefent, op het zelfde perceel woont;
- e. de webwinkel niet zoveel verkeer mag aantrekken dat:
 - 1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
 - 2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd;
- f. reclame-uitingen ten behoeve van de webwinkel niet zijn toegestaan.

3.3.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. seksinrichtingen;
- b. recreatief nachtverblijf;;
- c. opslag buiten het bouwvlak;
- d. opslag-, stort-, of bergplaats van onbruikbare voorwerpen en materialen;
- e. tijdelijke of permanente bewoning van caravans.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.1 onder b voor bedrijven die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd, maar naar het oordeel van het bevoegd gezag naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door het maatvoeringsvlak 'maximum aantal wooneenheden' van de verbeelding te verwijderen indien niet binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het plan een ontvankelijke omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van de woning is ingediend.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken, waarbij een verstoring van de bodem plaatsvindt met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,40 m een

archeologisch onderzoek te overleggen waarin de archeologische waarden voor het gehele perceel naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

- b. Indien uit het in sub a genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. 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.
- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

4.3.1 Algemeen

Voor het bepalen van de verstoringsoppervlakte onder 4.3.2 dient de oppervlakte aan gronden die bebouwd worden meegenomen te worden.

4.3.2 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden meer dan 500 m² bedraagt:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakte- verhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen, graven van tuinvijvers;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van kabels en leidingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld.

4.3.3 Uitzonderingen

Het in 4.3.2 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- d. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- e. op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning kunnen worden uitgevoerd.

4.3.4 Toelaatbaarheid

De in 4.3.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- b. de aanvrager een archeologisch onderzoek voor het gehele perceel overlegt waarin de archeologische waarde, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. het bevoegd gezag op basis van het archeologisch onderzoek voor het gehele perceel een selectiebesluit heeft genomen om het terrein vrij te geven voor de aangevraagde omgevingsvergunning. Indien uit het in sub b genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, voor rekening van de verstoorder 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.

Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat een bestemmingsvlak:

- a. naar ligging wordt verschoven;
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind;
- c. wordt verwijderd;
- d. van bestemming wijzigt door de oppervlakte en de dieptes, vanaf wanneer de bepalingen van toepassing zijn, aan te passen;

voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, of indien archeologisch onderzoek daartoe aanleiding geeft.

Artikel 5 Waterstaat – Waterbergingsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' aangegeven gronden zijn mede bestemd voor een waterbergende functie.

5.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald mogen op of in deze bestemming begrepen grond uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 3 m worden gebouwd voor deze bestemming.

5.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 m mag zijn.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning verlenen afwijken van het bepaalde in 5.2 voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van de gronden, met dien verstande dat:

- a. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd wordt;
- b. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk, dat:
 1. de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
 2. de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert;

- d. de resterende waterstandeffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn;
- e. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij Rijkswaterstaat.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden bestemd tot 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, diepploegen, indrijven of ophogen;
- b. het aanleggen van watergangen, het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- c. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverharding, het aanleggen van kabels en/of leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- d. het aanbrengen, vellen en/of rooien van bomen en/of diepwortelende beplantingen.

5.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 5.4.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning mogen worden uitgevoerd.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.4.1 zijn toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van het waterbergend rivierbed;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het Waterschap en bij Rijkswaterstaat.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande afwijkende maatvoering

Met betrekking tot de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. De bestaande maten die hoger zijn dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, zijn de maximaal toegestane maten.
- b. Bestaande maten die lager zijn dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, zijn de minimaal toegestane maten.
- c. Bij herbouw is het bepaalde onder a en b van toepassing, wanneer de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

7.2 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden. Direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. De verticale diepte bij ondergronds bouwen mag maximaal 3,5 m zijn.
- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangepast.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie;
- b. het gebruik van (bedrijfs)woningen voor andere vormen van wonen dan de huisvesting van één huishouden per woning, zoals kamerverhuur en de huisvesting van (groepen) personen die geen duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning als zelfstandige woningen;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte;
- e. het gebruik van gebouwen ten behoeve van een bed & breakfast;
- f. het gebruik van gebouwen ten behoeve van een pension.

8.2 Afwijken bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1 onder e voor het toestaan van een bed and breakfast, met dien verstande dat:

- a. de bed and breakfast wordt gerealiseerd in een woning, bestaande uit het hoofdgebouw inclusief eventuele aangebouwde bijbehorende bouwwerken, en niet in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk;

- b. het gebruik ten behoeve van de bed and breakfast gekoppeld en ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie ter plaatse;
- c. tegelijkertijd aan niet meer dan vier personen bed and breakfast wordt geboden;
- d. de bed and breakfastvoorziening:
 - 1. door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kan functioneren als een zelfstandige woning;
 - 2. geen aparte kookgelegenheid in de voorziening heeft;
 - 3. de cultuurhistorische, monumentale en/of architectonische waarden van de woning niet worden aangetast;
- e. geen onevenredig nadelige gevolgen voor de parkeerbalans ontstaan;
- f. geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden
- g. geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;
- h. detailhandel is niet toegestaan;
- i. reclame-uitingen ten behoeve van de bed and breakfast niet zijn toegestaan.

8.3 Afwijken pension

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1 onder f voor het toestaan van een pension, met dien verstande dat:

- a. het pension wordt gerealiseerd in een woning, bestaande uit het hoofdgebouw inclusief eventuele aangebouwde bijbehorende bouwwerken, en niet in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk;
- b. het gebruik ten behoeve van pension gekoppeld moet zijn aan de woonfunctie ter plaatse;
- c. er logiesmogelijkheden worden aangeboden voor 5 of meer personen, verdeeld over minimaal 2 en maximaal 10 kamer;
- d. er als nevenactiviteit maaltijden en/of dranken mogen worden verstrekt aan logerende gasten;
- e. de pensionvoorziening:
 - 1. door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kan functioneren als een zelfstandige woning;
 - 2. geen aparte kookgelegenheid in de voorziening heeft;
 - 3. de cultuurhistorische, monumentale en/of architectonische waarden van de woning niet worden aangetast;
- f. geen onevenredig nadelige gevolgen voor de parkeerbalans ontstaan;
- g. geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden
- h. geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;
- i. detailhandel is niet toegestaan;
- j. reclame-uitingen ten behoeve van het pension niet zijn toegestaan.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten met ten hoogste 10% voor:
 - 1. goot- en bouwhoogten;
 - 2. dakhellingen;
 - 3. afstanden tot de bouwperceelsgrens;
 - 4. bebouwde oppervlakten;
- b. het bouwen van kleine bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, (glas)containers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, alsmede voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de inrichting van jongerenontmoetingsplaatsen (JOP) mits:
 - 1. de oppervlakte maximaal 25 m² is;
 - 2. de goothoogte maximaal 3 m is;

3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 5 m mogen zijn;
4. de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.
- c. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van of noodzakelijk zijn voor:
 1. een ruimtelijk beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken;
 2. de situering van ontsluitingen;
 3. de werkelijke toestand van het terrein;
- d. het in geringe mate afwijken van een bestemmingsgrens, alsmede vorm van bouwvlakken, voorzover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
- e. het oprichten van voorzieningen ten dienste van telecommunicatiedoeleinden, met dien verstande dat:
 1. deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn;
 2. de hoogte van antennes voor privé-gebruik maximaal 15 m mag zijn;
 3. de hoogte van antennes voor gemeenschappelijk gebruik maximaal 30 m mag zijn;
 4. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijzigingsbevoegdheid bij niet-tijdige herbouw woningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen door op een locatie waar een woning aanwezig was, herbouw van die woning uit te sluiten, indien de woning is gesloopt en er niet binnen drie jaar na sloop van de woning een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen is ingediend.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

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

11.2 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en/of van gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- b. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid zoals opgenomen in het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2012-2015', vastgesteld door de gemeenteraad in december 2011, en de 'Parkeerbijdrageregeling Beesel 2013', vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 18 maart 2013.
- c. Indien de gemeentelijke beleidsregels ten aanzien van parkeren gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met dit gewijzigde beleid.

Hoofdstuk 4

Overgangsrecht en slotregel

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Juffrouw Hensenlaan 2 en 2a, Beesel'.