

[direct naar inhoud van Regels](#)

Woningbouwontwikkeling Offenbekermarkt te Reuver

[Regels](#)

Plan: Woningbouwontwikkeling Offenbekermarkt te Reuver

Status: vastgesteld

Plantype: bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.0889.BPOffenbekermarkt9-VA01

- [Vaststellingsbesluit](#)
- [Toelichting](#)
- [Bijlagen bij toelichting](#)
- [Regels](#)
- [Bijlage bij Regels](#)

- [Begin](#)
- [Vorige](#)
- [Volgende](#)
- Omhoog

Regels

- [Hoofdstuk 1 Inleidende regels](#)
 - [Artikel 1 Begrippen](#)
 - [Artikel 2 Wijze van meten](#)
- [Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels](#)
 - [Artikel 3 Wonen](#)
- [Hoofdstuk 3 Algemene regels](#)
 - [Artikel 4 Anti-dubbelregel](#)
 - [Artikel 5 Algemene bouwregels](#)
 - [Artikel 6 Algemene gebruiksregels](#)
 - [Artikel 7 Algemene afwijkingsregels](#)
 - [Artikel 8 Algemene wijzigingsregels](#)
 - [Artikel 9 Overige regels](#)
- [Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels](#)
 - [Artikel 10 Overgangsrecht](#)
 - [Artikel 11 Slotregel](#)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Offenbekermarkt te Reuver' van de gemeente Beesel met identificatienummer NL.IMRO.0889.BPOffenbekermarkt9-VA01 van de gemeente Beesel.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Offenbekermarkt te Reuver', bestaande uit de verbeelding NL.IMRO.0889.BPOffenbekermarkt9-VA01.

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 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 meter van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.8 antenne:

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

1.9 archeologisch deskundige:

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

1.10 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door een gecertificeerde dienst, bedrijf of instelling. Dit bedrijf moet beschikken over over een opgravingsvergunning ex artikel 9.6 van de Erfgoedwet, 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.

1.11 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.

1.12 archeologische verwachtingswaarde:

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

1.13 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).

1.14 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.

1.15 atelier:

werkplaats van een beeldend kunstenaar.

1.16 bebouwing:

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

1.17 bed & 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.

1.18 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.19 bedrijfsmatig:

deelnemen aan het economisch verkeer al dan niet met winstoogmerk, en activiteiten die hiermee naar aard, omvang en regelmaat zijn gelijk te stellen.

1.20 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

1.21 bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting.

1.22 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald.

1.23 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.

1.24 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.25 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.26 bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.27 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.

1.28 bodemingreep:

werken of werkzaamheden die een bodemversturende werking kunnen hebben op het aanwezige (archeologisch) bodemarchief.

1.29 bouwen:

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

1.30 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.31 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.

1.32 bouwperceel:

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

1.33 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.34 bouwvlak:

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

1.35 bouwwerk:

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

1.36 bouwwerk geen gebouw zijnde:

een bouwwerk of gedeelte daarvan, voor zover dat geen gebouw of onderdeel is (en niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf).

1.37 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.

1.38 carport/overkapping:

een dakconstructie met maximaal twee tot de constructie behorende wanden.

1.39 cultuurhistorische waarde:

de waarde die aan een natuurobject, gebouw, bouwwerk of gebied is toegekend en wordt gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat natuurobject, gebouw, bouwwerk of gebied. Hieronder is ook begrepen de archeologische waarde.

1.40 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.

1.41 erker:

hoekige of ronde uitbouw aan een gevel.

1.42 functie:

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

1.43 gebouw:

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

1.44 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een geluidzone geldt.

1.45 hoofdgebouw:

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

1.46 horeca:

een bedrijf waar:

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

1.47 horeca in categorie 1:

een bedrijf of instelling waar:

- a. bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt;
- b. bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;
- c. seksinrichtingen vallen niet binnen dit begrip.

1.48 horeca in categorie 2:

- a. elke voor het publiek, al dan niet tegen betaling toegankelijke lokaliteit, die mede is ingericht of wordt gebruikt voor het dansen, zoals discotheken en dancings;
- b. inrichtingen waarin een kans- of behendigheidsspel wordt uitgeoefend;
- c. seksinrichtingen vallen niet binnen dit begrip.

1.49 huishouden:

een of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

1.50 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.

1.51 kantoor:

een gebouw of ruimte dat/die dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden:

- a. voor derden;
- b. voor (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar aard daarmee gelijk te stellen instellingen.

1.52 kap:

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

1.53 kelder:

een ruimte in een gebouw welke geheel of in overwegende mate ondergronds gelegen is.

1.54 kwetsbaar object:

een object waarvoor het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand tot een risicovolle inrichting bepaalt.

1.55 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.

1.56 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.

1.57 nultredenwoning:

een woning waarbij alle basisvoorzieningen (keuken, woonkamer, natte cel en tenminste één slaapkamer) op de begane grond aanwezig zijn, danwel met een lift bereikbaar zijn.

1.58 nutsvoorziening:

een voorziening voor een op het openbare net aangesloten voorziening van algemeen nut, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer; alsmede containers voor glas, kleding, afval, plastic etc.

1.59 omgevingsvergunning:

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

1.60 ondergeschikt:

een functie die qua omvang en uitstraling ten dienste staat van een op dezelfde plaats voorkomende (hoofd)functie.

1.61 ondergronds bouwen:

bouwen onder peil.

1.62 overig bouwwerk:

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

1.63 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.

1.64 planperiode:

de periode gedurende welke dit bestemmingsplan geldt.

1.65 prostitutie:

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

1.66 risicovolle inrichting:

een inrichting waarvoor het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico geeft of risico-afstand voor het toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.67 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.

1.68 selectiebesluit:

een besluit van het bevoegd gezag tot het al dan niet behouden van eventueel aanwezige archeologische waarden. Aan een selectiebesluit kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden. Het bevoegd gezag neemt een selectiebesluit op basis van een selectieadvies dat een rapport van een archeologisch onderzoek geeft. Dit

besluit kan positief of negatief zijn.

- a. Bij een positief selectiebesluit zijn er drie mogelijkheden:
 - 1. Behoud in situ: fysieke bescherming en ruimtelijke inpassing van archeologische waarden. De archeologische waarden blijven in de bodem bewaard. Dit kan bijvoorbeeld bereikt worden door het treffen van technische maatregelen, zoals het ophogen van het maaiveld of door het toepassen van archeologievriendelijke bouwmethoden;
 - 2. Opgraven: indien behoud in situ niet mogelijk is, kan ervoor worden gekozen om het plangebied te laten opgraven;
 - 3. Begeleiden: er kan ook voor worden gekozen om bijv. de verstoring van de bodem (graafwerkzaamheden e.d.) te laten begeleiden door gekwalificeerde een archeoloog;
- b. Negatief selectiebesluit. Het besluit om na archeologisch onderzoek het plangebied vrij te geven, omdat geen vervolgonderzoek noodzakelijk wordt geacht.

1.69 standplaats:

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

1.70 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).

1.71 terras:

een buiten de besloten ruimte van de inrichting liggend deel van het horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

1.72 voorgevelrooilijn:

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

1.73 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.

1.74 weg:

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide

parkeerplaatsen.

1.75 werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.76 woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.77 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 de 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 de 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 de dakhelling:

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

2.7 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.8 de 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 de 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. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een ontsluitingsweg;
- c. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;
- d. webwinkels;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. parkeervoorzieningen ten dienste van de woningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen maximaal 9 grondgebonden nultredenwoningen worden gebouwd.
- b. de voorgevel van een woning dient in of achter de op de verbeelding opgenomen 'gevellijn' te worden gebouwd.
- c. de bouwhoogte van een woning mag maximaal 8 m zijn.
- d. de goothoogte van een woning mag maximaal 4 m zijn.
- e. de breedte van een woning moet minimaal 5,4 m zijn.
- f. de diepte van de woning (exclusief de eenlaagse uitbouw aan de zijkant van de woning) mag maximaal 14 m zijn.
- g. de inhoud (exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken) van een woning mag maximaal 1.000 m³ zijn.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

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

- a. de voorgevel moet minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. vóór de voorgevel mag het hoofdgebouw worden uitgebreid dan wel mag per woning één bijbehorend bouwwerk worden aangebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de gevellijn 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;
- c. carports en overkappingen mogen ook voor de op de verbeelding opgenomen gevellijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. carports en overkappingen maximaal 1,5 m voor de gevellijn mogen worden gebouwd;
 - 2. carports en overkappingen voor de gevellijn geen wanden mogen bevatten.
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. mag een carport worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'Carport';
- e. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen mag 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.
- f. ongeacht het onder e. bepaalde mogen ter plaatse van de aanduidingen 'Carport' en 'Garage' respectievelijk een carport en garage gebouwd worden;
- g. de goothoogte mag maximaal 3,5 m zijn;
- h. de bouwhoogte mag maximaal 6 m zijn.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- 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 regels:

- 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 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.

3.3.4 Voorwaardelijke verplichting sloop bestaande bebouwing

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bestaande gebouwen te slopen.
- b. De onder a. genoemde omgevingsvergunning en daarmee de sloop van bestaande gebouwen is niet van toepassing indien:
 - 1. vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden naar het daadwerkelijk voorkomen van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen binnen het plangebied, en
 - 2. eventueel te nemen noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen met het oog op de gunstige staat van instandhouding van de onder 1. bedoelde soorten zijn genomen, en/of
 - 3. middels afschriften, op grond van het onderzoek als bedoeld onder 1, eventueel noodzakelijk gebleken, verleende ontheffingen op grond

van de Wet natuurbescherming kunnen worden overlegd van het bevoegd gezag.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.3.1](#) 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene bouwregels

5.1 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.

5.2 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 6 Algemene gebruiksregels

6.1 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.

6.2 Afwijken bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [6.1](#) 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.

6.3 Afwijken pension

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [6.1](#) 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 7 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 8 Algemene wijzigingsregels

Wijzigingsbevoegdheid bij niet-tijdige herbouw woningen

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

Artikel 9 Overige regels

9.1 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.

9.2 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 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden 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 de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen 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 vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 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 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 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.

10.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan de gemeenteraad ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Offenbekermarkt te Reuver'.