

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Centrum	13
Artikel 4 Waarde - Archeologie 1	18
Hoofdstuk 3 Algemene regels	21
Artikel 5 Anti-dubbelregel	21
Artikel 6 Algemene bouwregels	21
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	21
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 9 Overige regels	23
Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels	25
Artikel 10 Overgangsrecht	25
Artikel 11 Slotregel	25

Bijlagen:

- Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan 'Pastoor Vranckenlaan 28, Reuver' met identificatienummer NL.IMRO.0889.BPPVranckenlaan28-VA01 van de gemeente Beesel.

bestemmingsplan:

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

aanduiding:

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

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

aan-huis-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.

aan-huis-gebonden beroep:

het aan huis uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten 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.

antenne:

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

archeologisch deskundige:

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

archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door een gecertificeerde dienst, bedrijf of instelling. Dit bedrijf moet beschikken over 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.

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.

archeologische verwachtingswaarde:

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

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).

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.

bebouwing:

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

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.

bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

bedrijfsvloeroppervlakte:

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

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.

beroeps- of bedrijfsvloeroppervlak:

het totale (vloer-)oppervlak dat wordt gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

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.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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 aande verbonden bouwwerk met een dak.

bouwen:

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

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

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.

bouwperceel:

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

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

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

bouwwerk:

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

café-activiteiten

activiteiten die plaatsvinden binnen een horecabedrijf behorende tot horeca in categorie 1, waarbij het hoofdoel is het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van etenswaren, en het ten gehore brengen van muziek;

carport/overkapping:

een dakconstructie met maximaal twee tot de constructie behorende wanden.

culturele voorzieningen:

voorzieningen voor culturele en ontspannende activiteiten, zoals een bioscoop, museum of theater.

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.

dancing en/of discotheek:

dansgelegenheid of uitgaansgelegenheid waarbij de muziek doorgaans door een dj wordt samengesteld en afgespeeld.

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.

detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel die vanwege de aard en omvang van de goederen een grote oppervlakte voor uitstalling nodig heeft. Hiervan is sprake als minimaal 1.400 m² verkoopvloeroppervlak voor een detailhandelsvestiging nodig is.

dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

een bedrijf of instelling dat is gericht op het leveren van consument-verzorgende diensten.

eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

erker:

hoekige of ronde uitbouw aan een gevel.

functie:

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

gebouw:

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

geluidzoneringsplichtige inrichting:

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

gestapelde bebouwing:

één hoofdgebouw met zelfstandige woningen en of woonruimten die zich boven en naast elkaar bevinden.

hoofdfunctie:

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

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.

horeca:

een bedrijf waar:

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

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;
- seksinrichtingen vallen niet binnen dit begrip.

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;
- seksinrichtingen vallen niet binnen dit begrip.

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.

kap:

een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk.

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.

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.

monument:

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

monumentencommissie:

commissie die op grond van artikel 15 van de Monumentenwet 1988 het college van burgemeester en wethouders op verzoek of uit eigen beweging adviseert over de toepassing van:

- a. de Monumentenwet 1988;

- b. de erfgoedverordening;
- c. het monumentenbeleid inclusief archeologiebeleid.

ondergeschikte detailhandel:

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

overig bouwwerk:

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

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.

prostitutie:

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

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.

ruimtelijke kwaliteit:

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

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, seks theater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

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).

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.

verkoopvloeroppervlakte (vvo):

- a. bruto verkoopvloeroppervlakte: de totale vloeroppervlakte van een bedrijfsvestiging, welke bestemd is voor de verkoop en uitstalling van goederen. Hieronder vallen ook de etalageruimte en ruimte achter de toonbank.
- b. netto verkoopvloeroppervlakte: de bruto-vloeroppervlakte van een bedrijfsvestiging minus de oppervlakte van magazijnen en overige ruimten die niet voor de rechtstreekse verkoop zijn ingericht.

voorgevelrooilijn:

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

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.

werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

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:

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.

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

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

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.

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.

Bovenkant Spoorstaaf (BS):

de hoogte van de bovenkant van de laagste spoorstaaf.

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.

dakhelling:

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

gothoogte 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.

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.

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.

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 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. kantoren;
- c. horeca in categorie 1 met bijbehorende terrassen ter plaatse van de aanduiding 'horeca', met dien verstande dat:
 1. café-activiteiten uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - caféruimte' en uitsluitend op de begane grond;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - zaalruimte' uitsluitend een bijeenkomstruimte met niet-geluidbelastende activiteiten is toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in [3.4.5](#) en uitsluitend op de begane grond;
 3. terrassen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'terras';
 4. op de gronden buiten de aanduidingen 'specifieke vorm van horeca - caféruimte', 'specifieke vorm van horeca - zaalruimte' en 'terras' uitsluitend opslag ten dienste van de horeca is toegestaan;
- d. dienstverlening;
- e. maatschappelijke voorzieningen, waaronder begrepen religieuze en culturele voorzieningen;
- f. bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, zoals genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1);
- g. wonen;
- h. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;
- i. webwinkels;
- j. tuinen, erven en verhardingen;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. wegen en paden;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. groenvoorzieningen;
- o. 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
- b. De breedte van het bouwperceel moet minimaal 5,4 m zijn.

3.2.2 Hoofdgebouwen, geen woningen zijnde

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen moeten met één gevel in de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte mag maximaal 3 bouwlagen zijn.
- c. De goothoogte mag maximaal 9 m zijn.

- d. Hoofdgebouwen moeten over een oppervlakte van ten minste 70% met een kap worden afgedekt, waarvan de dakhelling minimaal 20° moet zijn en maximaal 45° mag zijn.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen, geen woningen zijnde

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen, geen woningen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel wordt achter de naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwd.
- b. De afstand tussen een garage en de bestemming 'Verkeer' moet minimaal 4 m zijn.
- c. De gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 75 m² zijn.
- d. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.

3.2.4 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Eén gevel wordt tot maximaal 2 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens geplaatst.
- b. Voor grondgebonden woningen gelden de volgende bepalingen:
 1. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.
 2. De breedte moet minimaal 5,4 m zijn.
 3. De diepte mag maximaal 14 m zijn.
 4. De inhoud moet minimaal 250 m³ zijn.
 5. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 m zijn, tenzij het een gezamenlijke muur tussen 2 woningen betreft.
- c. Voor gestapelde woningen gelden de volgende bepalingen:
 1. De goothoogte mag maximaal 10 m zijn.
 2. De breedte per woning moet minimaal 5,4 m zijn.
 3. De inhoud per woning moet minimaal 165 m³ zijn.
 4. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 m zijn.

3.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

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

- a. De voorgevel moet minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel van de woning worden gebouwd.
- b. Vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens mag een woning worden uitgebreid dan wel mag per woning één bijbehorend bouwwerk aangebouwd worden, 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 de woning 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 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.
- d. 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.
- e. De goothoogte mag maximaal 3,5 m zijn
 - f. De bouwhoogte mag maximaal 6 m zijn.
 - g. Ter plaatse van gestapelde woningen gelden de volgende bepalingen:
 1. De oppervlakte per woning mag maximaal 20 m² zijn.
 2. De goothoogte mag maximaal 3 m zijn.

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Erfafscheidingen, vlaggenmasten en terrasschermen 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 terrasschermen mag maximaal 2 m zijn.
- f. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. [3.2.3](#) onder a voor het bouwen van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten behoeve van serres en/of wintertuinen voor de naar de weg gekeerde bouwgrans.
- b. [3.2.2](#) onder b voor maximaal 4 bouwlagen, met dien verstande dat het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 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 de Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid (bijlage 2).

- 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. Reclame-uitingen ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsuitoefening zijn niet toegestaan.

3.4.2 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 aantrekt 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.

3.4.3 Strijdig gebruik

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

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. risicovolle inrichtingen;
- c. seksinrichtingen;

3.4.4 Detailhandel

Voor de uitoefening van detailhandel gelden de volgende bepalingen:

- a. Detailhandel mag uitsluitend op de begane grond worden uitgeoefend;
- b. Een nieuwe supermarkt is niet toegestaan;
- c. De verkoopvloeroppervlakte per detailhandelsvestiging mag maximaal 600 m² zijn. De bestaande verkoopvloeroppervlakte mag eenmalig met maximaal 25% worden uitgebreid.

3.4.5 Horeca

Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' gelden, in aanvulling op het bepaalde in [3.1](#) onder c, de volgende bepalingen:

- a. De omvang van een horecagelegenheid mag niet meer bedragen dan op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig is. Dit betekent dat:
 - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte van de horecagelegenheid niet meer mag bedragen dan aanwezig op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan; en
 - 2. de oppervlakte van het terras behorende bij een horecagelegenheid niet meer mag bedragen dan aanwezig op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan.

- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - zaalruimte' mag de bebouwing uitsluitend worden gebruikt voor horecadoeleinden in de vorm van een bijeenkomstfunctie bestaande uit een vergader-, dart- en kleinschalige receptieruimte met niet-geluidbelastende activiteiten, mits het in de ruimte te produceren geluid beperkt blijft tot geluid afkomstig van vergader-, dart- en kleinschalige receptie-activiteiten met achtergrondmuziek. De bebouwing ter plaatse van deze aanduiding mag niet worden gebruikt voor café-activiteiten.

3.4.6 Voorwaardelijke verplichtingen gebruik terras

Het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'terras' als (horeca)terras is uitsluitend toegestaan indien:

- a. op de gehele erfgrens vóór de voorgevellijn tussen het perceel Pastoor Vranckenlaan 28 en het perceel Pastoor Vranckenlaan 30 een geluidwerend terrasscherf van minimaal 1,5 meter hoog is opgericht en dit scherm in stand wordt gehouden;
- b. het personeel van het horecabedrijf waarvan het terras onderdeel uitmaakt door de exploitant is geïnstrueerd om luid schreeuwen van bezoekers te voorkomen en de exploitant en/of het personeel direct maatregelen treft in geval van luid schreeuwen, bestaande uit het aanspreken van de bezoekers en bij herhaling (na de eerste keer waarschuwen) het direct verwijderen van de bezoekers van het terras. Er is sprake van luid schreeuwen indien het bronvermogen van het stemgeluid meer bedraagt dan 95 dB(A).

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. [3.1](#) onder c en [3.4.5](#) onder a om uitbreiding van een horecagelegenheid toe te staan, in de vorm van uitbreiding van het bedrijfsvloeroppervlak en/of uitbreiding van de oppervlakte van het terras, met dien verstande dat:
 1. uitbreiding uitsluitend is toegestaan voor horeca in maximaal categorie 1;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte maximaal 150 m² per pand mag zijn;
 3. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
 4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.
- b. [3.1](#) onder f en [3.4.1](#) 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.

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 en in het bijzonder voor de bescherming van het AMK terrein ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - AMK terreinen'.

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. In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - AMK terreinen' en binnen een straal van 50 m rondom deze aanduiding dat:
 1. de aanvrager een archeologisch onderzoek dient te overleggen waarin de archeologische waarden voor het gehele perceel naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
 2. het bevoegd gezag op basis van het archeologisch onderzoek als bedoeld onder 1 voor het gehele perceel een selectiebesluit heeft genomen om het terrein vrij te geven voor de aangevraagde omgevingsvergunning.
- c. Indien uit het in sub a en b 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.
- d. 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 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 groundbewerkingen 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 oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen, graven van tuinvijvers;
- b het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen 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 oppervlaktes 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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 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.

6.2 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 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning als zelfstandige woningen;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte;
- d. het gebruik van gebouwen ten behoeve van een bed & breakfast;
- e. het gebruik van gebouwen ten behoeve van een pension.

7.2 Afwijken bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [7.1](#) onder d voor het toestaan van een bed and breakfast, met dien verstande dat:

- a. de bed and breakfast wordt gerealiseerd in een bestaand gebouw, inclusief eventueel bestaande aan- en/of uitbouw betreft;
- 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.

7.3 Afwijken pension

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [7.1](#) onder e voor het toestaan van een pension, met dien verstande dat:

- a. het pension wordt gerealiseerd in een bestaand gebouw, inclusief eventueel bestaande aan- en/of uitbouw betreft;
- 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 8 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, schakeluisjes, 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 de vorm van bouwvlakken, voorzover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijvende 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 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 vaststelling van het bestemmingsplan.

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, 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.

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 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan **Pastoor Vranckenlaan 28, Reuver**

31 augustus 2017