

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22f Geverikerstraat 111 Te Beek

Regels

Gemeente Beek

Projectgegevens:

Projectnummer: ROM240197

Datum: 11 juni 2026

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22f Geverikerstraat 111 Te Beek

Regels

Gemeente Beek

IDN-nummer: NL.IMRO.0888.TAMOPGEVERIKERSTR1-VG01

Status: vastgesteld

Vestiging Baexem
Kerkstraat 2
6095 BE BAEXEM
0475 - 45 92 60

Vestiging Ubachsberg
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL
045 - 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com

Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com. Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is inschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 14091320.

Alleen aan het volledige originele document kunnen rechten worden ontleend door de opdrachtgever. Derden (met uitzondering van bevoegde gezagen) kunnen geen rechten ontlenen aan dit rapport.

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is niet aansprakelijk voor schade die direct dan wel indirect voortvloeit uit conclusies, aannames en/of aanbevelingen die vermeld staan in dit rapport. Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is niet aansprakelijk voor mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van dit rapport zelf neemt.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Toepassingsbereik	5
Artikel 2	Toepassing begrippen	6
Artikel 3	Aanvullende begripsbepalingen	7
Artikel 4	Meet- en rekenbepalingen	12
Artikel 5	Aanvraagvereisten	13
Hoofdstuk 2	**Functies en activiteiten**	**15**
Artikel 6	Algemeen gebruiksverbod	15
Artikel 7	Tuin	16
Artikel 8	Wonen	17
Artikel 9	Leiding - Gas	20
Artikel 10	Waarde - Archeologie 1	22
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**25**
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	26
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	28
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	29
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**31**
Artikel 15	Overgangsrecht	31
Hoofdstuk 5	**Normadressaat**	**33**

Preambule:
Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Geverikerstraat 111 en 111A te Beek en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk [22f]) van het Omgevingsplan van de gemeente Beek. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het Omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

Voor dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) geldt:

- Hoofdstukken moeten worden gezien en gelezen als paragrafen van Hoofdstuk 22f van het Omgevingsplan gemeente Beek. Hoofdstuk 1 moet worden gezien en gelezen als paragraaf 22f.1, hoofdstuk 2 als paragraaf 22f.2, etc.
- Voor de in dit deel opgenomen artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct vóór het

artikelnummer '22f' worden gelezen. Artikel 1 moet dus worden gezien en gelezen als artikel 22f.1, artikel 2 als artikel 22f.2, etc

- Voor de in dit deel opgenomen bijlage bij de regels moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct vóór het nummer 1 '22f' worden gelezen. Bijlage 1 bij de regels van het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet daarom worden gezien en gelezen als Bijlage 22f.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

a. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld onder c.
b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 van dit omgevingsplan zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Geverikerstraat 111 te Beek, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0888.TAMOPGEVERIKERSTR1-VG01.

Artikel 2 Toepassing begrippen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van de Omgevingswet, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk, tenzij daarvan in Artikel 3 is afgeweken.

Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden aanvullend op het bepaalde in Artikel 2 de volgende begripsbepalingen:

3.1 TAM-omgevingsplan:
het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Geverikerstraat 111 te Beek met identificatienummer NL.IMRO.0888.TAMOPGEVERIKERSTR1-VG01 van de gemeente Beek.

3.2 omgevingsplan:
het omgevingsplan van de gemeente Beek.

3.3 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 de gronden;

3.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

3.5 aan huis gebonden bedrijf:
het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk, en lichte bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 en 2, voorkomende in de als bijlage 1 bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarbij de omvang van de activiteiten in een woning en daarbij behorende bijgebouwen zodanig is dat de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd. Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel (behoudens beperkte verkoop in het klein in het kader van het uitgeoefende beroep) alsmede prostitutie, seksinrichting en escortbedrijf;

3.6 aan huis gebonden beroep:
de uitoefening van een beroep of praktijk op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van ambachten en detailhandel (behoudens beperkte verkoop in het klein in verband met het uitgeoefende beroep) alsmede prostitutie, seksinrichting en escortbedrijf;

3.7 ander bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

3.8 automatenhal/speelhal:
een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte is bestemd en/of wordt gebruikt om het publiek gelegenheid te geven om spel door middel van speelautomaten te beoefenen, als bedoeld in artikel 30 van de Wet op de kansspelen. Hieronder wordt in ieder geval niet begrepen een seksinrichting;

3.9 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;

3.10 bebouwingsoppervlak:
een op de verbeelding met een bebouwingsgrens omsloten grondoppervlak;

3.11 bebouwingspercentage:
een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage dat de omvang aangeeft van het deel van een bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd;

3.12 bedrijf:
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen;

3.13 begane grond:
een bouwlaag geen verdieping zijnde;

3.14 bestaande bebouwing:
de als zodanig op de verbeelding aangegeven bebouwing, welke legaal aanwezig is op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, dan wel op basis van een afgegeven omgevingsvergunning kan worden c.q. is gebouwd;

3.15 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

3.16 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

3.17 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten;

3.18 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

3.19 bouwlaag:
een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolder en met een maximale hoogte van 3,00 m voor woningen en 4,50 m voor andere gebouwen;

3.20 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;

3.21 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

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

3.23 bouwwerk:
constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren, met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bouwwerkgebonden installaties anders dan een schip dat wordt gebruikt voor verblijf van personen en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart;

3.24 bijgebouw:
een gebouw dat in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat ten dienste staat van dat hoofdgebouw;

3.25 coffeeshop:
een horecabedrijf dat als hoofddoel heeft het verstrekken van softdrugs en dranken voor gebruikers ter plaatse;

3.26 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop en te huur aanbieden waaronder mede begrepen het uitstallen ter verkoop, verkopen en/of afleveren van goederen aan degenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

3.27 ecologische waarde:
waarde die verband houdt met de samenhang tussen biotische, a-biotische en landschappelijke hoedanigheden;

3.28 escortbedrijf:
een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

3.29 gebouw:
bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

3.30 hoofdgebouw:
een gebouw dat door zijn omvang, constructie en situering het belangrijkste gebouw op een perceel is;

3.31 horeca:
een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodaties. Hieronder wordt niet verstaan een seksinrichting of escortbedrijf;

3.32 huishouden:
persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;

3.33 kantoor:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

3.34 landschappelijke waarden:
bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit bestaande uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang;

3.35 maatschappelijk:
doeleinden ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, religieuze functies, overdekte sport- en spelaccommodaties, medische-sociale functies, maatschappelijke en culturele functies, seksinrichtingen en/of pornobedrijven vallen hier in ieder geval niet onder;

3.36 maaiveld:
de hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op de bestaande bebouwing;

3.37 nieuwbouw:
het realiseren van een hoofdgebouw op een perceel waar voorheen geen hoofdgebouw aanwezig was;

3.38 ondergronds:
beneden peil;

3.39 perceelsgrens:
een grens van een bouwperceel;

3.40 peil:
a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

3.41 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

3.42 reclame:
het publiekelijk aanprijzen van handelswaar en/of diensten;

3.43 ruimtelijke kwaliteit:
de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte;

3.44 selectiebesluit:
een archeologisch inhoudelijke afweging na een onderzoeksfase over eventuele archeologische vervolgstappen;

3.45 seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

3.46 sekswinkel:
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht dan wel verhuurd;

3.47 stedenbouwkundig beeld:
het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief het ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormd beeld;

3.48 straatprostitutie:
het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

3.49 tuin:
gronden bestaande uit verkeersontsluiting(en), groenvoorzieningen gelegen tussen het op hetzelfde bouwperceel aanwezige hoofdgebouw en het openbaar gebied;

3.50 vervangende nieuwbouw:
het realiseren van een hoofdgebouw ter vervanging van en ter plaatse van een bestaand hoofdgebouw;

3.51 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 parkeerterreinen;

3.52 woning:
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

3.53 zolder:
ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt/uitmaken van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit plan in m (meter), m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in het eerste tot het zevende lid.

4.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

4.2 de inhoud van een bouwwerk:

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

4.3 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

4.4 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel, een bouwvlak of een ander terrein:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel/bouwvlak of een ander terrein gelegen bouwwerken tezamen.

4.5 ondergeschikte bouwdelen:

De in de regels van hoofdstuk 22f van Omgevingsplan gemeente Beek gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op gevel- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels, dakgoten en overstekende daken, ventilatiekanalen, schoorstenen en soortgelijke bouwdelen.

4.6 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand tussen de (zijdelingse) bouwperceelsgrenzen en enig punt van de op dat bouwperceel voorkomende bouwwerken.

4.7 de vloeroppervlakte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren over alle bouwlagen.

Artikel 5 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van hoofdstuk 22f van het omgevingsplan.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies en de daaraan verbonden regels over activiteiten.

Artikel 7 Tuin

7.1 Functieomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen locaties mogen worden gebruikt voor:

a. tuin.

7.2 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken die bij de bestemming passen. Bestaande inritten, parkeerplaatsen en terrassen mogen worden gehandhaafd, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd, maar mogen niet worden vergroot.

Artikel 8 Wonen

8.1 Functieomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen locaties mogen worden gebruikt voor:

a. wonen;
b. verkeer in de vorm van woonstraten, verblijfsgebieden, voetgangersgebieden, pleinen en fiets- en voetpaden;
c. aan huis gebonden beroepen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en met inachtneming van het bepaalde in 8.6.1;
d. parkeren;
e. groen;
f. tuinen en erven;
g. bouwwerken van openbaar nut.

8.2 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

8.2.1 Algemeen

a. Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
    1. gebouwen;
    2. bouwwerken, geen gebouw zijnde.
b. Bebouwing, welke hetzij legaal bestaat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, hetzij wordt of kan worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning en die afwijkt van één of meer van de in (afzonderlijke) bepalingen voorgeschreven situering, maatvoering en/of aantal(len), wordt geacht te voldoen aan de regels van dit plan.
c. Geen nieuwbouw mag worden opgericht met uitzondering van vervangende nieuwbouw ter plaatse van legaal bestaande bebouwing en met inachtneming van de in dit artikel gegeven regels.

8.2.2 Woningen

Ten aanzien van het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

a. de woning is enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen volledig worden bebouwd;
c. de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan de huidige situatie;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de gebouwde goothoogte vermeerderd met 4 meter;
e. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen';
f. de inhoud per woning mag niet minder dan 250 m³ en niet meer dan 1.000 m³ bedragen;
g. de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrens mag niet minder dan 3,00 meter bedragen, met dien verstande dat gebouwen in 1 bouwlaag wel in de perceelsgrens gesitueerd mogen worden.

8.2.3 Bijgebouwen

Ten aanzien van het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag ter plaatse van de aanduiding 'bebouwd oppervlak (m²)' het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan aangeduid;
b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' op de verbeelding;
c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' op de verbeelding.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

a. Ten aanzien van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
   de bouwhoogte mag niet meer dan 3,00 m bedragen met uitzondering van:
   1. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 m mag bedragen met dien verstande dat de maximale bouwhoogte van een erfafscheiding aan de voorzijde 1,00 m mag bedragen;
   2. voorzieningen van openbare verlichting en vlaggenmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 8,00 meter mag bedragen;
   3. antennes en antennemasten waarvan de bouwhoogte maximaal 12,00 meter mag bedragen;
   4. ze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen.

8.3 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de milieusituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid.

Deze nadere eisen kunnen uitsluitend worden gesteld met het oog op de verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

8.4 Aanwijzingvergunningplicht- bouwactiviteiten

8.4.1 Bouwactiviteiten

Met een omgevingsvergunning kan een bouwactiviteit worden toegelaten in afwijking van het bepaalde in 8.2 ten behoeve van de bouw van portalen, entrees en erkers, buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, mits:

a. de oppervlakte van het portaal, de entree of de erker niet meer dan 6,00 m² bedraagt;
b. de hoogte van het portaal, de entree of de erker niet meer dan 3,00 m bedraagt.

8.4.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning als bedoeld in 8.4.1 wordt slechts verleend indien:

a. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
b. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
c. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
d. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen afbreuk wordt gedaan.

8.5 Specifieke functieregels gebruik

8.5.1 Aan huis gebonden beroepen

Aan huis gebonden beroepen zijn uitsluitend toegestaan onder de voorwaarden dat:

a. in de woning in overwegende mate de woonfunctie behouden blijft;
b. aan het woonkarakter in de omgeving geen afbreuk wordt gedaan;
c. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
d. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.

8.5.2 Strijdig gebruik

Tot een met de functie strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 8.1, meer in het bijzonder:

a. als opslag-, stort- of bergplaats – al dan niet ten verkoop – van onbruikbare althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden en zulks bovendien geen afgedankte voorwerpen en materialen betreft;
b. aan huis gebonden bedrijven;
c. voor detailhandel en groothandel;
d. voor transport- en/of garagebedrijven;
e. het gebruik van de gronden, welke niet worden bebouwd, anders dan als tuin en/of erf;
f. voor (straat)prostitutie.

8.6 Vergunningplicht omgevingsplanactiviteitgebruiken van gronden en bouwwerken

8.6.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken voor:

a. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' en buiten het bouwvlak op basis van artikel 8.1 onder c;
b. de uitoefening van aan huis gebonden bedrijven op basis van artikel 8.5.2 onder b;
c. de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten op basis van artikel 8.5.2 onder b.

8.6.2 Beoordelingsregels

a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.6.1 onder a worden alleen verleend indien:
    1. maximaal 35 m² van de oppervlakte van deze gebouwen als zodanig mag worden gebruikt;
    2. de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig wordt of kan worden beïnvloed;
    3. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonklimaat ontstaan of kunnen ontstaan.
b. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.6.1 onder b worden alleen verleend indien:
    1. maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de woning inclusief het bijbehorende bijgebouw tot een maximum van 35 m² als zodanig mag worden gebruikt;
    2. de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
    3. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
    4. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein, welke onlosmakelijk verbonden en ondergeschikt is aan de uitoefening van het beroep of ambacht.
c. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.6.1 onder c worden alleen verleend indien:
    1. van het vloeroppervlak van de aanwezig bebouwing maximaal 35 m² als zodanig mag worden gebruikt;
    2. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
    3. aan het woonkarakter van de woning en de woonomgeving geen afbreuk wordt gedaan;
    4. de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig wordt of kan worden beïnvloed;
    5. detailhandel alleen als ondergeschikte nevenactiviteit mag plaatsvinden.

8.6.3 Aanvraagvereisten

1. Op aanvragen om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.6.1 zijn de aanvraagvereisten als opgenomen in paragraaf 22.5.2.3 van dit omgevingsplan van overeenkomstige toepassing.
2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid wordt een motivering verstrekt waaruit blijkt dat aan artikel 8.6.2 wordt voldaan.

Artikel 9 Leiding - Gas

9.1 Functieomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen locaties, zijn naast de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor het transport via een op de verbeelding aangeduide hogedruk gastransportleiding en hogedruk gasvoedingsleiding en de bescherming, het beheer en het onderhoud van de leidingen.

9.2 Vergunningplicht omgevingsplanactiviteit bouwwerken

9.2.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning binnen de functie 'Leiding - Gas' bouwwerken te realiseren.

9.2.2 Beoordelingsregels

a. Met een omgevingsvergunning kan een bouwactiviteit worden toegelaten in afwijking van het bepaalde in lid 9.2.1 ten behoeve van bouwwerken als toegestaan ingevolge de ter plaatse op de verbeelding aangewezen andere bestemming, alsmede voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de betrokken leidingen, mits de hoogte niet meer dan 3 meter bedraagt.
b. Indien door de bouw of plaatsing of de aanwezigheid van een bouwwerk schade wordt of kan worden toegebracht aan de in lid 9.1 omschreven doeleinden wordt geen ontheffing verleend.
c. Alvorens Burgemeester en Wethouders een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.2.1 verlenen horen zij de beheersinstantie van de betrokken leidingen.

9.2.3 Aanvraagvereisten

1. Op aanvragen om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.2.1 zijn de aanvraagvereisten als opgenomen in paragraaf 22.5.2.3 van dit omgevingsplan van overeenkomstige toepassing.
2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid wordt een motivering verstrekt waaruit blijkt dat aan artikel 9.2.2 wordt voldaan.

9.3 Aanwijzigingvergunningplicht- aanlegactiviteiten

9.3.1 Verbod

Het is verboden zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het wijzigen van het bestaande bodemniveau door ophogingen, afgravingen of het verrichten van andere graafwerkzaamheden;
c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
d. het aanbrengen van andere leidingen dan waarop deze dubbelbestemming toeziet;
e. het aanbrengen, vellen en of rooien van bomen of beplantingen, welke dieper wortelen dan 0,75 meter.

9.3.2 Uitzonderingen op verbod

Het onder 9.3.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
b. werken of werkzaamheden van ongeschikte betekenis;
c. voor het periodiek kappen van hakhout, voor zover betreffende de normale uitoefening van het toegelaten bodemgebruik en voor zover de Boswet of krachtens die Wet gestelde regels van toepassing zijn;
d. voor normaal spitwerk tot een diepte van niet meer dan 0,30 meter;

e. voor werken en werkzaamheden waarop de verordening op ontgrondingen in Limburg van toepassing is.

9.3.3 Beoordelingsregels

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder lid 9.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien gehoord de beheersinstantie van de betrokken gasleiding door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de bedrijfsveiligheid van de betrokken leiding niet in gevaar wordt of kan worden gebracht. Hiertoe wordt de betrokken leidingbeheerder gehoord.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 1

10.1 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' (gebied van archeologische waarde) aangewezen locaties, zijn naast de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

10.2 Beoordelingsregels bouwen

10.2.1 Verbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen locaties mag niet worden gebouwd, tenzij:

a. de bodemverstorende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 250 m²;
b. bij het bouwen van gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en waarbij de onderbouw van het gebouw ook niet dieper reikt dan de bestaande onderbouw;
c. bij bouwprojecten waarvoor een reguliere bouwvergunning is verleend en waarbij een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
d. op gronden die zijn vrijgegeven door middel van een door het bevoegd gezag genomen negatief selectiebesluit.

10.2.2 Beoordelingsregels

Een in 10.2.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarden geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

10.3 Aanwijzigingvergunningplicht- aanlegactiviteiten

10.3.1 Verbod

Het is verboden zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

a. het afgraven, ophogen, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van de bodem tot meer dan 0,30 meter;
b. het aanleggen van drainage en het graven van sloten;
c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet;
d. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk.

10.3.2 Uitzonderingen op het verbod

Het in 10.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. waarvan de bodemverstorende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 250 m²;
b. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
d. waarin de Erfgoedwet voorziet (archeologische monumenten);
e. die plaatsvinden ten behoeve van archeologisch onderzoek.

10.3.3 Beoordelingsregels

Een in 10.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen, daarvan geen bezwaar of nadeel ontstaat voor de bescherming van de archeologische waarden, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

12.1.1 Verbod op gebruik in strijd met functie

Onder een strijdig gebruik zoals bepaald in Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik voor opslag, al dan niet voor de verhuur of de verkoop van machines, voer- of vaartuigen, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn, behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de functie(s) gerichte gebruik van de gronden;
b. het gebruik voor het opslaan, storten of bergen van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de functie(s) gerichte gebruik van de gronden;
c. het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en (straat)prostitutie.

12.1.2 Uitzonderingen op gebruik in strijd met functie

Onder gebruik in strijd met de functie wordt niet verstaan:

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van een kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift een vergunning of ontheffing vereist is en deze is verleend;
b. het aanleggen of laten aanleggen van kabels en/of leidingen;
    1. die, voor zover het aardgastransportleidingen betreft, een diameter hebben van minder dan 4" en/of een druk van minder dan 40 bar;
    2. die, voor zover het transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie betreft, een diameter hebben van minder dan 4";
    3. waarvoor, indien en voor zover voor de aanleg een aanlegvergunning is vereist, deze is verleend.

12.2 Parkeren

12.2.1 Parkeren

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik is verzekerd dat op eigen terrein, aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw behoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen en dat deze parkeergelegenheid in stand wordt gehouden. Daarbij moet worden voldaan aan de parkeernormen zoals vastgelegd in de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek';
b. De afmetingen van de onder a. bedoelde parkeergelegenheid moeten voldoen aan de daarvoor geldende richtlijnen zoals opgenomen in de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek';
c. Indien de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek' wordt gewijzigd of herzien, moet rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel deze herziening.

12.2.2 Laden en lossen

Indien de functie aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. In deze behoefte moet op eigen terrein worden voorzien. De ruimte voor het laden en lossen van goederen moet tevens in stand worden gehouden.

12.2.3 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen bij een wijziging van het gebruik maatwerkvoorschriften stellen ten aanzien van de maatvoering van de parkeervoorzieningen, zoals bedoeld in 12.2.1 sub b indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

12.2.4 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.2.1 en 12.2.2 wordt alleen verleend indien:

a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of;
b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de parkeersituatie in de openbare ruimte;
d. sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

12.2.5 Beleidsregels

Burgemeester en wethouders passen de regels als bedoeld in 12.2.4 toe conform hetgeen daarover is bepaald in de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek', of diens rechtsopvolger.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Luchtvaartverkeerzones

13.1.1 luchtvaartverkeerzone - 45 Ke-contour

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – 45 Ke-contour' geldt het gestelde in het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaart (BGGL).

13.1.2 vrijwaringszone- luchtvaart

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - luchtvaart' is het verboden bouwwerken op te richten met een grotere bouwhoogte dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte'. De aangegeven bouwhoogte in meters ten opzichte van N.A.P. mag evenmin overschreden worden door schoorstenen, dakkapellen, antennes, vlaggenmasten, opbouwen ten behoeve van lift- en luchtbehandelingsinstallaties, reclameborden of -verlichting en dergelijke, alsmede door enig deel van windturbines.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Afwijken bouwen

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning met ten hoogste 10% af te wijken van de voorgeschreven maten in artikel 8.2 van dit plan ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, inhoudsmaten, bouwperceelsgrensafstanden en bebouwde oppervlakten;
2. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, monumenten, kapellen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, in afwijking van de regels in artikel 8.2 te bouwen;
3. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning in geringe mate af te wijken van de bouwregels in artikel 8.2.

14.2 Beoordelingsregels bouwen

1. de omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid van artikel 14 wordt verleend indien:
   a. het bouwwerk past in het straat- en bebouwingsbeeld, wat wordt beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:
      - verhouding tussen de bouwmassa en de open ruimte op het perceel en de omgeving;
      - de hoogte- en breedteverhouding tussen de aanwezige en beoogde bebouwing onderling;
      - de samenhang in bouwvorm c.q. het architectonisch beeld tussen de aanwezige en beoogde bebouwing die ruimtelijk op elkaar zijn georiënteerd;
      - de cultuurhistorische samenhang in de omgeving.
2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid van artikel 14.2 voldoet een niet voor bewoning bestemde bouwwerk van openbaar nut aan de volgende maatvoeringen:
   a. de oppervlakte van een bouwwerk niet meer bedraagt dan 15 m²;
   b. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,00 meter;
   c. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen bij de aan de locatie toebedeelde functie(s), met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10,00 meter mag bedragen;
3. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid van artikel 14.2 mag enkel in geringe mate worden afgeweken van de bouwregels in artikel 8 in het belang zijn van een ruimtelijk beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
4. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid van artikel 14.2 mogen voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen worden opgericht voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en met de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 15,00 meter voor antennes voor privégebruik en niet meer dan 30,00 meter voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik.

14.3 Afwijken functiegrens

De omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid van artikel 14 voor het geringe afwijken van een functiegrens wordt verleend indien het in geringe mate afwijken van een functiegrens, van het profiel van de weg, alsmede de vorm van de bouwvlakken, voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij de uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen.

14.4 Aanvraagvereisten

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 14.1 en 14.3 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. het beoogde en het huidige gebruik van de locaties en bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft;
b. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met

daarop:

1. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
2. de situering van bouwwerken ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
3. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
4. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
5. het beoogd gebruik van de locatie behorende bij het voorgenomen bouwwerk.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan legaal aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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 twee weken na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan;

b. Het bepaalde in sub a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

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

15.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen, kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van het overgangsrecht ontheffing verlenen.

Hoofdstuk 5 Normadressaat

Aan de regels in hoofdstuk 22f wordt voldaan door degene die de activiteit verricht, tenzij anders is bepaald. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.