Bestemmingsplan
Molenstraat 152 te Beek

Gemeente Beek

COLOFON

Opdrachtgever:	Gemeente Beek
IDN-nummer:	NL.IMRO.0888.BPMOLENSTRAAT15221-
Versie:	VO01
Status:	voorontwerp
Datum:	23 maart 2021
Auteur:	C. Vandewall
2e lezer:	K. Moonen
Kwaliteitscontrole:	A. Stols
Projectnummer:	VPA 2021.21

Vandewall Planologisch Advies BV

Boschstraat 21A . 6211 AS Maastricht . 043.3217613
info@vandewall-planologie.nl . www.vandewall-planologie.nl
iban NL53 RABO 0122006186 . bic RABONL2U . btw nl.821045659.b.01 . kvk 14119249

Regels

Inhoud

1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 6

2 Bestemmingsregels **9**
Artikel 3 Wonen 9
Artikel 4 Waarde - Archeologie 1 12
Artikel 5 Waarde - Archeologie 3 14

3 Algemene regels **16**
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 16
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 16
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels 17
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 18
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels 19
Artikel 11 Overige regels 19
Artikel 12 Algemene procedureregels 20

4 Overgangs- en slotregels **21**
Artikel 13 Overgangsrecht 21
Artikel 14 Slotregel 21



1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan Molenstraat 152 te Beek met identificatienummer NL.IMRO.0888.BPMOLENSTRAAT15221-VO01 van de gemeente Beek.

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

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 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 of 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 het kader van het uitgeoefende beroep) alsmede prostitutie, seksinrichting en escortbedrijf. Hierbij kan de functie ook uitgeoefend worden door een ander dan de feitelijke bewoner van het pand.

1.6 archeologische waarde:
de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis.

1.7 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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

1.9 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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

1.12 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.



1.13 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 meter voor woningen en 4,50 meter voor andere gebouwen.

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

1.15 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.

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

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

1.18 bijgebouw:
een gebouw dat in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen woning en dat ten dienste staat van deze woning.

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

1.20 geluidgevoelige functies:
bewoning of andere geluidgevoelige functies, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder.

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

1.22 huishouden:
één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen.

1.23 maaiveld:
hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op de woning.

1.24 milieuhygiënische uitvoerbaarheid:
Indien geen sprake is van een onaanvaardbare milieusituatie, bedoeld aan de hand van op dat moment van kracht zijnde regelgeving en bestaande milieukwaliteit.

1.25 omgevingskwaliteit:
het samenhangende systeem van water, milieu, natuur- en landschapskwaliteit.

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



1.27 pand:
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.28 Parkeernota 2018 gemeente Beek:
de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van beek d.d. 4 oktober 2018.

1.29 peil:

a. voor gebouwen: de hoogte ter plaatse van de naar de weg gekeerde bouwgrens;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld.

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

1.31 selectiebesluit:
een archeologische inhoudelijke afweging na een onderzoeksfase over eventuele archeologische vervolgstappen.

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

1.33 verbeelding:
de verbeelding (digitaal en/of analoog), waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

1.34 vervangende nieuwbouw:
het realiseren van een hoofdgebouw ter vervanging van en ter plaatse van een bestaand hoofdgebouw.

1.35 voorgevelrooilijn:
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.36 wonen:
het gehuisvest zijn in een woning.

1.37 woning:
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:
De kortste afstand tussen de (zijdelingse) bouwperceelgrenzen en enig punt van de op dat bouwperceel voorkomende bouwwerken.

2.1.2 De afstand tussen gebouwen:
De kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.1.3 Het bedrijfsvloeroppervlak:
Binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

2.1.4 De dakhelling:
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 De goothoogte van een bouwwerk:
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

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

2.1.7 De inhoud van een bouwwerk:
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.1.8 De lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:
Horizontaal tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).

2.1.9 De oppervlakte van een bouwwerk:
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.1.10 De vloeroppervlakte van een gebouw:
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren over alle bouwlagen.

2.1.11 De breedte van een bouwperceel:
Tussen de twee zijdelingse bouwperceelgrenzen, gemeten op een afstand van 10 meter uit de bouwperceelsgrens aan de zijde van een weg danwel gemeten in de bouwgrens, indien een bouwgrens staat aangeduid.

2.1.12 Het bebouwd oppervlak van een bouwperceel, een bouwvlak of een ander terrein:
De oppervlakten van alle op een bouwperceel/bouwvlak of een ander terrein gelegen bouwwerken tezamen.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

De in deze regels 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.



2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in woningen, met dien verstande dat het aantal woningen niet mag worden uitgebreid;
b. verkeer in de vorm van woonstraten, verblijfsgebieden, voetgangersgebieden, pleinen en fiets-voetpaden;
c. aan huis gebonden beroepen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.4.1 sub a;
d. parkeervoorzieningen;
e. groen;
f. tuinen en erven;
g. bouwwerken van openbaar nut.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

a. Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
    1. gebouwen;
    2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
b. Bebouwing, welke hetzij bestaat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, hetzij wordt of kan worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde 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 bestaande bebouwing en met inachtneming van de in dit artikel gegeven regels.

3.2.2 Woningen

Regels met betrekking tot woningen:

a. de woning is enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
c. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen';
d. de inhoud per woning mag niet minder dan 250 m³ en niet meer dan 1.000 m³ bedragen.

3.2.3 Bijgebouwen

Regels met betrekking tot bijgebouwen:

a. bijgebouwen mogen binnen het hoofdbouwvlak en binnen het bijgebouwenvlak worden opgericht;
b. de goothoogte mag maximaal 3,00 meter bedragen;
c. de bouwhoogte mag maximaal 5,00 meter bedragen;

d. de totale bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer dan 100 m² bedragen, waarbij ten minste 60% van de bestemming onbebouwd blijft.

3.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

a. de bouwhoogte mag niet meer dan 3,00 m bedragen met uitzondering van 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;
b. ze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen.

3.3 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de milieusituatie;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    5. de sociale veiligheid;
    6. de externe veiligheid.
b. Deze nadere eisen kunnen uitsluitend worden gesteld met het oog op de verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.
c. Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in artikel 12.1 van toepassing.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Toegestaan gebruik

a. Aan huis gebonden beroepen zijn uitsluitend toegestaan onder de voorwaarden dat:
    1. in de woning in overwegende mate de woonfunctie behouden blijft;
    2. aan het woonkarakter in de omgeving geen afbreuk wordt gedaan;
    3. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
    4. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.

3.4.2 Strijdig gebruik

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.2 Wro wordt tenminste verstaan het gebruik of het laten gebruiken van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 3.1, 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.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 3.1 sub c. voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep buiten de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat:
    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. artikel 3.4.2 sub b. voor de uitoefening van aan huis gebonden bedrijven, met dien verstande dat:
    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.

3.5.2 Afwegingskader

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.5.1 wordt slechts verleend indien:

a. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
b. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het centrummilieu 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.



Artikel 4 Waarde - Archeologie 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen
Op de voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

4.2.2 Uitzondering op verbod
Het bepaalde in artikel 4.2.1 is niet van toepassing:

a. indien de bodemverstorende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 250 m²;
b. op 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. op bouwprojecten waarvoor een reguliere omgevingsvergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologisch 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.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Algemeen
Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 ten behoeve van bouwwerken als toegestaan ingevolge de ter plaatse aangewezen bestemming.

4.3.2 Afwegingskader
Een in artikel 4.3.1 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.

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

4.4.1 Algemeen
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten 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.

4.4.2 Uitzondering op verbod

Het in artikel 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of 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;
e. die plaatsvinden ten behoeve van archeologisch onderzoek.

4.4.3 Afwegingskader

Een in artikel 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen bezwaar of nadeel ontstaat voor de bescherming van archeologische waarden, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' (gebied met middelhoge verwachtingswaarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen
Op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

5.2.2 Uitzondering op verbod
Het bepaalde in artikel 5.2.1 is niet van toepassing:

a. indien de bodemverstorende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 2.500 m²;
b. 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. bouwprojecten waarvoor een reguliere omgevingsvergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologisch waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
d. gronden die zijn vrijgegeven door middel van een door het bevoegd gezag genomen negatief selectiebesluit.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Algemeen
Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 ten behoeve van bouwwerken als toegestaan ingevolge de ter plaatse aangewezen bestemming.

5.3.2 Afwegingskader
Een in artikel 5.3.1 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.

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

5.4.1 Algemeen
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten 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.

5.4.2 Uitzondering op verbod

Het in artikel 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden:

a. waarvan de bodemverstorende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 2.500 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;
e. die plaatsvinden ten behoeve van archeologisch onderzoek.

5.4.3 Afwegingskader

Een in artikel 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen bezwaar of nadeel ontstaat voor de bescherming van archeologische waarden, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is gekomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming. Onder een strijdig gebruik met de bestemming wordt tenminste 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 zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming 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 bestemming gerichte gebruik van de gronden;
c. het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, prostitutie en straatprostitutie.

7.1.1 Uitzondering strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt niet verstaan:

a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift 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.

7.2 Parkeren

7.2.1 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 dat 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 neergelegd 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.

7.2.2 Laden en lossen

Indien de bestemming aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of 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.

7.2.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij de omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik nadere eisen stellen ten aanzien van de maatvoering van de parkeervoorzieningen, zoals bedoeld in artikel 7.2.1 sub b indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

7.2.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.1 en/of artikel 7.2.2, 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.

7.2.5 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in artikel 7.2.1 en/of artikel 7.2.2, is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
b. de woon- en leefsituatie.

7.2.6 Beleidsregels

Het bevoegd gezag past de regels als bedoeld in artikel 7.2.4 en/of artikel 7.2.5 toe conform hetgeen daarover is opgenomen in de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek'.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 geluidzone - industrie

8.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens dienen voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte voor industrie.



8.1.2 Specifieke gebruiksregels
Op en in de gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' mogen geen nieuwe woningen, dan wel nieuwe andere geluidgevoelige bebouwing worden opgericht.

8.1.3 Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding 'geluidzone - industrie' wijzigen in die zin dat de geluidzone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.

8.2 luchtvaartverkeerzone

8.2.1 Algemeen
Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone' geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens dienen voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte.

8.2.2 Verbod
Het is niet toegestaan (nieuwe) geluidgevoelige objecten binnen het plangebied te bouwen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijken

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels afgeweken kan worden middels een omgevingsvergunning, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, dakhellingen, inhoudsmaten, bouwperceelsgrensafstanden en bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10 %;
b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, alsmede religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, monumenten, kapellen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
    1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
    2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
    3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10 meter mag bedragen;

voor zover het betreft gronden gelegen binnen de bestemmingen Waarde - Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 3, het bepaalde in de artikelen betreffende ontheffing van de bouwregels, artikelen 4.3 en 5.3, in acht worden genomen;

a. geringe afwijkingen, welke 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;
b. het in geringe mate afwijken van een bestemmingsgrens, alsmede de vorm van bouwvlakken, voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
c. het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en



mits de hoogte niet meer bedraagt dan 15 meter voor antennes voor privé-gebruik en niet meer dan 30 meter voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik;

9.2 Afwegingskader

Een in artikel 9.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

10.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in artikel 10.1 genoemde wijzigingsregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Wettelijke regelingen

Indien en voor zover in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.



Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen dient bij de voorbereiding van het betreffende besluit de volgende procedure te worden gevolgd:

a. Het ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ligt gedurende drie weken ter inzage.
b. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of nieuwsbladen bekend.
c. In het voorkomende geval wordt tevens de aanvrager van de omgevingsvergunning, naar aanleiding waarvan de nadere eisen worden gesteld, tevoren schriftelijk in kennis gesteld van de terinzagelegging.
d. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit in te dienen bij burgemeester en wethouders.
e. Burgemeester en wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, gemotiveerd.

12.2 Wijziging

Met betrekking tot de voorbereiding van de wijziging van het plan ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning 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 jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het eerste lid, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;

c. Het bepaalde in artikel 13.1 sub 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, 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 worden 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 artikel 13.2 sub 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Molenstraat 152 te Beek van de gemeente Beek.

