REGELS

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE 2
1. INLEIDENDE REGELS 3
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 7
2. BESTEMMINGSREGELS 8
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap 8
Artikel 4 Bedrijf 10
Artikel 5 Waarde - Archeologie 4 14
3. ALGEMENE REGELS 16
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 16
Artikel 7 Algemene bouwregels 16
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 16
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels 17
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 17
Artikel 11 Algemene procedureregels 18
Artikel 12 Overige regels 18
4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS 19
Artikel 13 Overgangsrecht 19
Artikel 14 Slotregel 19
BIJLAGEN BIJ DE REGELS 20

1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1. plan
Het bestemmingsplan 'Beeker Tuincentrum' met het identificatienummer NL.IMRO.0888.BPBEEKERTUINCENT22.ON01 van de gemeente Beek;

1.2. bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3. aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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 achtergevel
de meest achterwaarts gelegen gevel van een hoofdgebouw, die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel van het hoofdgebouw;

1.6 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.7 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-verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.8 bedrijfsactiviteit
werkzaamheden dat een bedrijf uitoefent;

1.9 bedrijfsondersteunende horeca-activiteiten:
onderdeel van het bedrijf binnen het plan dat bedrijfsmatig dranken en etenswaren verstrekt voor gebruik ter plaatse, waarbij de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van het bedrijf;

1.10 bedrijfsondersteunende kantooractiviteiten:
onderdeel van het bedrijf binnen het plan dat werkzaamheden uitvoert die in overwegende mate bestaan uit administratieve werkzaamheden, dan wel bedrijfsondersteunende werkzaamheden uit hoofde van juridische, bancaire, ontwerptechnische of hiermee vergelijkbare dienstverlenende beroepsgroepen, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.11 bedrijfsvloeroppervlak
het totale vloeroppervlakte van ruimtes in een gebouw die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten of bedrijfsondersteunende activiteiten, met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen, voorzieningen en overige dienstruimten;

1.12 bedrijfswoning
een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op dan wel bij een terrein, dienend voor de huisvesting van een persoon (en diens huishouden), wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk is vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein;

1.13 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 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;

1.16 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.17 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een onderbouw, een kap of een andersoortige specifieke verdieping die qua hoogte niet meer bedraagt dan 1,50 meter;

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

1.20 bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel;

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

1.22 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond;

1.23 buitenopslag
opslag van grond en materialen op onbebouwde grond;

1.24 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die, die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

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

1.26 geluidwerende voorziening
een constructie in de vorm van een geluidsscherm, geluidswal of een combinatie van beide, dat tot doel heeft om geluidsoverlast naar geluidgevoelige objecten (waaronder woningen) te reduceren;

1.27 geluidszoneringsplichtige inrichting
een bedrijf, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, dat in belangrijke mate geluidshinder kan veroorzaken;

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

1.29 horeca
een bedrijf dat is gericht op het ter plaatse nuttigen van voedsel en /of drank;

1.30 nadere eisen
een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.31 natuurwaarde
de aan een gebied toegekende waarde, die wordt bepaald door het voorkomen van planten en dieren die zichzelf onder invloed van klimaat, geomorfologie, hydrologische, bodemkundige gesteldheid en al dan niet beïnvloedt door menselijke aanwezigheid, in stand houden;

1.32 nutsvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en telecommunicatie;

1.33 omgevingsvergunning
vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.34 ondergeschikte aard
een activiteit van een beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodanig dat de functie waaraan de activiteit wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel, als hoofdfunctie herkenbaar blijft;

1.35 opslag
het bedrijfsmatig opslaan, verpakken en verhandelen van goederen;

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

1.37 prostitutie
het bedrijfsmatig, of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt, gelegenheid bieden tot het ter plaatse, al dan niet in een bouwwerk, verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon;

1.38 staat van bedrijfsactiviteiten
de bedrijfsactiviteitenlijst ontleend aan de VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze planregels;

1.39 tuincentrum
een bedrijf, met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak, dat is gericht op:

- basisassortiment: de verkoop van artikelen voor verblijf in en voor de aanleg, inrichting, en onderhoud van tuin en/of vijver, terras en/of balkon, waaronder begrepen artikelen als bomen, planten, bloemen, bloembollen en zaden, met bijbehorende potten, vazen en dergelijke, vijvermateriaal, vissen, kleine knaagdieren, dierbenodigdheden, tuinonderhoudsmiddelen, tuinmeubilair, tuinverlichting, tuinspeelgoed en gereedschap en bouwmaterialen voor tuinhuisjes, serres, vijvers, bestrating en erfafscheidingen;
- randassortiment: de verkoop van aanverwante woon-, sfeer- en decoratieartikelen voor zowel binnen- als buitenhuis;
- gelegenheidsassortiment: de verkoop van aanverwante feest- en seizoenartikelen, zoals bijvoorbeeld Kerst-, Paas- of Nieuwjaarsartikelen (waaronder vuurwerk);
- aanvullend assortiment: de verkoop van streekproducten op het gebied van food, agro- en natuurbeleving en/of andere artikelen die niet direct tot het specifieke assortiment van de betreffende branche behoren, met dien verstande dat het totale verkoopvloeroppervlak van het aanvullend assortiment niet meer mag bedragen dan 300 m^2, waarbij het verkoopvloeroppervlak van het branchevreemde assortiment niet meer mag bedragen dan 100 m^2;
- de levering van diensten en het geven van workshops voor het ontwerp, aanleg, inrichting en onderhoud van tuinen, terrassen, balkons en of vijvers en voor dierverzorging;

1.40 verkoopvloeroppervlak:
de oppervlakte van een voor publiek toegankelijke, al dan niet overdekte, ruimte of gebied, in gebruik voor detailhandelsdoeleinden;

1.41 voorgevel
de naar de openbare weg gekeerde representatieve gevel van een gebouw; bij hoeksituaties is de voorgevel uitsluitend de naar de openbare weg gekeerde gevel, welke door de gevelindeling en/of situering van de toegang als meest representatieve gevel van het gebouw dient te worden aangemerkt;

1.42 wadi
een bovengrondse voorziening voor de afvoer van water door drainage, infiltratie en filtering, zoals een ondiepe greppel of een groenvoorziening;

1.43 waterhuishoudkundige voorziening
voorzieningen ten dienste van de waterhuishouding waaronder wadi's, waterlopen, waterpartijen, watergangen, dammen, sluizen, duikers, retentiebekkens, vijvers, voorzieningen voor infiltratie, buffering en afvoer van water, voorzieningen ten behoeve van biologische waterzuivering en (secundaire en/of tertiaire) bluswatervoorzieningen.

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 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud en herstel van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden, zijnde de kernkwaliteiten van Nationaal Landschap, zoals deze tot uitdrukking komen in de vorm van openheid van plateaugebieden, de kleinschaligheid van dorpsranden (met o.a. hoogstamboomgaarden), hellingen, beekdalen en droogdalen;
b. behoud, herstel en ontwikkeling van de aldaar voorkomende natuurlijke waarden;
c. behoud, herstel en ontwikkeling van de aldaar voorkomende landschappelijke waarden;
d. groenvoorzieningen;
e. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij horende:

h. erven, paden en verhardingen;
i. nutsvoorzieningen;
j. erf- en terreinafscheidingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen
Op de voor 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' aangewezen gronden mogen uitsluitend terreinafscheidingen worden gebouwd.

3.2.2 Erfafscheidingen
Regels met betrekking tot erfafscheidingen, geen gebouwen zijnde:

a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2 meter;
b. ze dienen voor het overige naar aard en afmeting bij deze bestemming te passen.

3.3 Nadere eisen
3.3.1 Onderwerpen
Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van de erfafscheidingen ten behoeve van:

a. de landschappelijke waarden van het gebied;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. de milieusituatie;
d. de verkeersveiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.2 Toepassingscriteria
Nadere eisen als bedoeld in artikel 3.3.1. mogen uitsluitend worden gesteld:

a. met het oog op de verbetering van de landschappelijke en/of stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
b. bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in artikel 11.1 van toepassing.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de landschappelijke inrichting

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' dienen binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te zijn ingericht en in stand te worden gehouden overeenkomstig het in Bijlage 2 bij deze regels voorgeschreven landschapsplan.

3.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 3.1, meer in het bijzonder:

a. het gebruik van gronden voor buitenopslag;
b. het gebruik van gronden voor verblijfrecreatie en/of kamperen;
c. het gebruik van gronden voor de uitoefening van een seksinrichting en/of prostitutie;
d. het gebruik van gronden voor sport-, speel- of parkeerterreinen.

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

3.5.1 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 aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van waterlopen;
c. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
e. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
f. het vellen- en of rooien of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben;
g. het bebossen van gronden, die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan niet als bos konden worden aangemerkt.

3.5.2 Uitzonderingen op verbod

Het onder artikel 3.5.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte aard;
c. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
d. werken en werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins kunnen worden uitgevoerd;
e. zover de Wet natuurbescherming of krachtens die Wet gestelde voorschriften van toepassing zijn;

3.5.3 Afwegingskader

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de in de aanhef van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven en de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 zoals deze zijn aangegeven in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in Bijlage 1 bij deze regels;
b. detailhandel, voor zover het uitsluitend een tuincentrum betreft;
c. bedrijfsondersteunende kantooractiviteiten, uitsluitend voor zover deze van ondergeschikte aard zijn en verbonden zijn aan de bedrijven en bedrijfsactiviteiten behorende bij deze bestemming;
d. bedrijfsondersteunende horeca-activiteiten, uitsluitend voor zover deze van ondergeschikte aard zijn en verbonden zijn aan de bedrijven en bedrijfsactiviteiten behorende bij deze bestemming;
e. bedrijfswoning;

met de daarbij horende:

f. parkeervoorzieningen;
g. laad- en losruimten;
h. erven, paden en verhardingen;
i. groenvoorzieningen;
j. nutsvoorzieningen;
k. geluidwerende voorzieningen;
l. waterhuishoudkundige voorzieningen;
m. erf- en terreinafscheidingen.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen worden gebouwd:

a. bedrijfsgebouwen met de daarbij behorende bijgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsgebouw';
b. bedrijfswoningen met de daarbij behorende bijgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en daarbij horende bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. bedrijfsgebouwen en daarbij horende bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de daarbij horende aanduiding 'bouwvlak';
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse anders aangegeven met aanduiding 'maximum bebouwingspercentage';
c. de goothoogte van een bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 7,00 meter;
d. het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan ter plaatse is aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen';
e. de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m^2;
f. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,00 meter;
g. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,00 meter.

4.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning en daarbij horende bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan;
b. de bedrijfswoning en daarbij horende bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de daarbij horende aanduiding 'bouwvlak', waarbij bijgebouwen achter de achtergevel van de bedrijfswoning dienen te worden opgericht;
c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
d. de afstand tussen de zijgevels van een bedrijfswoning en de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3,00 meter te bedragen;
e. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 1.000 m^3;
f. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6,00 meter;
g. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan de gerealiseerde goothoogte vermeerderd met 4,00 meter;
h. de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m^2;
i. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,00 meter;
j. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,00 meter.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen en buiten de aanduidingsvlakken 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4,00 meter, met uitzondering van:
    1. lichtmasten, vlaggenmasten en daarmee vergelijkbare masten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8,00 meter;
    2. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,00 meter en maximaal 1,00 meter indien gelegen tussen de weg en enige gevel van een gebouw;
    3. geluidwerende voorzieningen dienen te worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening', waarbij de volgende bouwhoogtes dienen te worden aangehouden:
        - 2,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening'.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de situering en afmetingen van gebouwen en bijgebouwen;
b. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouw zijnde;
c. de situering en afmetingen van waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. de bereikbaarheid van gebouwen voor hulpdiensten.

4.3.2 Afwegingskader

Nadere eisen als bedoeld in artikel 4.3.1. mogen uitsluitend worden gesteld:

a. ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en of het stedenbouwkundig beeld ter plaatse;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen;
c. ter voorkoming van wateroverlast;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid, rampenbestrijding en zelfredzaamheid van personen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning toestemming verlenen om af te wijken van:

a. de maximale hoogtes zoals bepaald in artikel 4.2.2 sub c en sub d, onder de voorwaarden dat:
    1. de verhoging van de hoogtes en/of bouwlagen nodig is vanwege de gebruiksmogelijkheden, een doelmatige bedrijfsvoering en/of efficiënt en intensief ruimtegebruik;
    2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen;
    3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het stedenbouwkundige beeld en landschappelijke kwaliteit.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Voorwaardelijke verplichting geluidwerende voorziening

Het in gebruik nemen van de nieuw te realiseren bebouwing binnen het bouwvlak met de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsgebouw’ is alleen toegestaan onder de voorwaarde dat:

a. daaraan voorafgaand, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening', een gesloten en absorberend geluidscherm is gerealiseerd met een bouwhoogte van tenminste 2 meter en een massa van ten minste 10 kg/m2;
b. en dat de onder a. beschreven geluidswerende voorziening in stand wordt gehouden gedurende dat gebruik.

4.5.2 Parkeren

Voor het parkeren gelden de volgende regels:

a. de aanwezige gronden mogen slechts worden bebouwd en/of in gebruik worden genomen en/of het gebruik daarvan mag enkel worden gewijzigd onder de voorwaarde dat voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd en/of instandgehouden. Er is sprake van voldoende parkeervoorzieningen indien een bouwplan en/of het gebruik van de grond voldoet aan de parkeernormen zoals opgenomen in de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek'. Indien deze nota gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, dan geldt de gewijzigde c.q. de vervangende nota;
b. de parkeervoorzieningen dienen binnen het bestemmingsvlak te worden gerealiseerd.

4.5.3 Activiteiten van ondergeschikte aard

Activiteiten van ondergeschikte aard, zoals genoemd in artikel 4.1 sub c en d zijn toegestaan, waarbij:

a. voor bedrijfsondersteunende kantooractiviteiten geldt dat het bedrijfsvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 100 m^2;
b. voor bedrijfsondersteunende horeca-activiteiten geldt dat het bedrijfsvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 300 m^2;
c. voor bedrijfsondersteunende horeca-activiteiten geldt dat deze uitsluitend inpandig zijn toegelaten binnen het hoofdgebouw.

4.5.4 Aan huis gebonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep, in afwijking met de bedrijfsactiviteiten van artikel 4.1, is toegestaan in de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

a. het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal mag bedragen 35 m^2;
b. de activiteiten door de bewoners van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
c. op eigen terrein wordt geparkeerd.

4.5.5 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 4.1, meer in het bijzonder:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, anders dan toegestaan volgens artikel 4.1 sub b;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige kantoren;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige horeca;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting en/of prostitutie;
g. het gebruik van bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
h. buitenopslag hoger dan 4,00 meter en elke vorm van buitenopslag langs de voorgevel van bedrijfsgebouwen en langs de voor- en achterzijde van de bedrijfswoning.

4.6 Afwijking van de gebruiksregels

4.6.1. Toestaan andere bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1. sub a en toestaan dat tevens bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten worden toegestaan die niet als zodanig staan benoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1), uitsluitend voor zover deze bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met de in Bijlage 1 genoemde categorieën 1 en 2.

4.6.2. Afwegingskader

De in artikel 4.6.1. genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door middel van onderzoek is aangetoond dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Waarde - Archeologie 4' (gebied met hoge 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 4' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

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

a. indien de bodemverstorende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 2.500 m^2;
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.

5.3 Afwijken van de bouwregels
Burgemeester en Wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 5.2.1 ten behoeve van bouwwerken als toegestaan ingevolge de ter plaatse aangewezen bestemming, onder de voorwaarde dat:
    1. 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 bouwwerken 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 0,3 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 Uitzonderingen op verbod
Het in 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. waarvan de bodemverstorende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 2.500 m^2;
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 Monumentenwet 1988 voorziet;
e. die plaatsvinden ten behoeve van archeologisch onderzoek.

5.4.3 Afwegingskader

Een in 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de werken, geen bouwwerken zijnde 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 genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende regels:

a. binnen de fundering van de bedrijfswoning en/of bijbehorend bouwwerk is het ondergronds bouwen van menstoegankelijke ruimten ter vergroting van het woongenot toegestaan tot maximaal 3,00 meter diep, onder de voorwaarden dat:
   1. deze ruimte(n) uitsluitend van binnenuit toegankelijk zijn en geen ruimtelijke uitstraling hebben;
   2. de oppervlakte bedraagt maximaal de op grond van de bestemming toegestane oppervlakte bouwwerken bovengronds;

b. daar waar ondergrondse bebouwing zoals bedoeld onder a. reeds aanwezig is ten tijde van het ter inzage gaan van het ontwerp van dit plan en waarbij de bouwdiepte groter is dan 3,00 meter, geldt deze maat als maximum toelaatbare maat;

c. daar waar ondergrondse bebouwing op andere plekken dan bedoeld onder a. reeds aanwezig is ten tijde van het ter inzage gaan van het ontwerp van dit plan, wordt deze als bestaande situatie toelaatbaar geacht.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 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 gericht gebruik van de grond;

c. voor het plaatsen van kampeerwagens, caravans, kampeerauto's, kampeertenten en vaartuigen, tenzij het betreft de stalling van één van dergelijke onderkomens per perceel en behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van gronden;

d. voor het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

e. het (laten) gebruiken van gronden en gebouwen ten behoeve van een seksinrichting, prostitutie en straatprostitutie.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Milieuzone - Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

9.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - Bodembeschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens dienen voor de bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater en de kwaliteit daarvan. De regels ter bescherming van de bodem, zoals vermeld in Hoofdstuk 2, paragraaf 2.8 en paragraaf 4.5 van de Omgevingsverordening Limburg, zijn van overeenkomstige toepassing.

9.1.2 Bouwregels

Er mag geen bebouwing plaatsvinden waarmee de kwaliteit van de bodem en de waarden daarvan onevenredig worden verminderd.

9.2 Luchtvaartverkeerzone

9.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding ' luchtvaartverkeerzone ' geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en)- tevens bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte.

9.2.2 Verbod

Het is niet toegestaan (nieuwe) geluidsgevoelige objecten binnen het plangebied te bouwen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning toestemming verlenen om af te wijken van:

a. de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, dakhellingen, inhoudsmaten (uitgezonderd bedrijfswoningen), bouwperceelgrensafstanden met ten hoogste 10%;
b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, 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 3,00 meter;
    3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5,00 meter;
    4. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10,00 meter mag bedragen;
c. 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;
d. het in gering 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.

10.2 Afwegingskader

De in artikel 10.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 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 zes weken ter inzage;
b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meer in de gemeente verspreid wordende dag-, nieuws en/of huis-aan-huis bladen, tevens via de elektronische weg en voorts op de gebruikelijke wijze;
c. 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;
d. burgemeester en wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, gemotiveerd;
e. burgemeester en wethouders dienen aan hen die hun zienswijze naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Andere wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken geldt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 13 lid 1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 13 lid 1 sub a met maximaal 10%;

c. het bepaalde in artikel 13 lid 1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

Voor het gebruik geldt het overgangsrecht als volgt:

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

b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 13 lid 2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat bestemmingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. indien het gebruik, bedoeld in artikel 13 lid 2 sub a, na het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. het bepaalde in artikel 13 lid 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 'Beeker Tuincentrum'.

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1: Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2: Landschapsplan