



vandewall
planologisch advies

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Herontwikkeling Schoolstraat Spaubeek

Gemeente Beek

COLOFON

IDN-nummer:	NL.IMRO.0888.TAMOPSCHOOLSTR25-
Versie:	VA01
Status:	vastgesteld
Datum:	11 juni 2026
Projectnummer:	VPA 2024.41

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 Toepassingsbereik	9
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen	10
Artikel 4 Aanvraagvereisten.....	11
2 Regels voor functies en activiteiten	12
Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod	12
Artikel 6 Groen.....	13
Artikel 7 Verkeer	14
Artikel 8 Wonen	16
Artikel 9 Waterstaat - Beschermingszone watergang	18
3 Algemene regels	20
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 12 Omgevingsplanactiviteit afwijkend bouwen	21
Artikel 13 Overige regels.....	22
 Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten	 24



1 Inleidende regels

Preambule

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van woningbouwontwikkeling op de locatie Schoolstraat 3 te Spaubeek en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22b) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Beek. Dit hoofdstuk is bekendgemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in 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.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22b van het omgevingsplan van de gemeente Beek. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22b' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22b' gelezen worden.



Artikel 1 Begrippen

Voor toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

1.1 toepassing omgevingsplan

artikel 1.1 van de Omgevingswet, artikel 1.1 van het Omgevingsbesluit, artikel 1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 1.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving, artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 1.1 van de Omgevingsregeling en artikel 1.1 van het Omgevingsplan gemeente Beek zijn van overeenkomstige toepassing op dit omgevingsplan (Hoofdstuk 22b), tenzij hierna daarvan wordt afgeweken.

1.2 omgevingsplan gemeente Beek

het omgevingsplan van de gemeente Beek, zoals dat geldt ten tijde van de inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan.

1.3 plan

de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Beek voor de locatie 'Herontwikkeling Schoolstraat Spaubeek', waarmee de geometrische planobjecten met bijbehorende regels en bijlagen met identificatienummer NL.IMRO.0888.TAMOPSCHOOLSTR25-VA01 worden ingevoegd in hoofdstuk 22b van het Omgevingsplan gemeente Beek.

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis gebonden bedrijf

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk, en lichte bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 en 2, voorkomende in de als bijlage 22b.1 bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, waarbij de omvang van de activiteiten in de 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 beperkt verkoop in het klein in het kader van het uitgeoefende beroep) alsmede prostitutie, seksinrichting en escortbedrijf.

1.7 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 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. Hierbij kan de functie ook uitgeoefend worden door een ander dan de feitelijke bewoner van het pand.

1.8 ambacht(elijke)

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht.



1.9 ander bouwwerk

bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.10 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden.

1.11 bebouwing

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

1.12 bestaand

onder bestaande bebouwing wordt verstaan:

bebouwing welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan legaal aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;

onder bestaand gebruik wordt verstaan het gebruik van grond en bouwwerken dat legaal bestaat en is toegestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

1.13 bouwen

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

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwlaag

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw (souterrain of kelder) en zolder.

1.16 bouwperceel

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

1.17 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak

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

1.19 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 of indirect steun vindt in of op de grond.

1.20 bijgebouw

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat een functionele eenheid vormt met, ondergeschikt en dienstbaar is, aan een hoofdgebouw.

1.21 calamiteit

één of meerdere plotselinge, onverwachte gebeurtenissen, die binnen korte tijd ernstige schade (kunnen) veroorzaken.

1.22 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of



aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.23 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

1.24 huishouden

een alleenstaande, dan wel twee of meerdere personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

1.25 maaiveld

De bovenkant van een terrein - inclusief bestrating en aardwerken (zoals een grondwal) - zonder bebouwing.

1.26 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen.

1.27 peil

- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

1.28 perceel

een deel van het Nederlands grondgebied van welk deel de Dienst voor het kadaster en openbare register de begrenzing met behulp van landmeetkundige gegevens heeft vastgelegd op grond van gegevens betreffende de rechtstoestand, bestemming en het gebruik dat door zijn kadastrale aanduiding is gekenmerkt.

1.29 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.30 seksinrichting

een voor 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, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub alsmede bedrijven die hun bedrijf voeren geheel of gedeeltelijk in overwegend seksueel geaarde dienstverlening, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.31 stedenbouwkundig beeld

ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, die wordt bepaald door de situering, de aansluitende terreinen, de bouwmassa's, de gevelindelingen en de dakvormen.

1.32 voorgevelrooilijn

de bouwgrens/lijn die is gelegen aan de zijde van de aan de weg gelegen perceelsgrens, die behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde of de van de weg afgekeerde zijde niet mag worden overschreden.



1.33 wonen

het gehuisvest zijn in een woning.

1.34 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat uitsluitend dient voor de huisvesting van één zelfstandig huishouden.

- eindwoning: een woning die ligt aan het begin of eind van blok rijwoningen.
- gestapelde/halfvrijstaande woningen: grondgebonden woningen die aan elkaar zijn gebouwd respectievelijk middels (een) bijgebouw(en) of met één zijgevel van het hoofdgebouw.
- grondgebonden woning: gebouw dat uitsluitend één woning omvat en waarbij op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen
- meergezinswoning: een woning, onderdeel uitmakende van een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en uit twee of meer bouwlagen bestaat, of waarbij (een deel van) de eerste bouwlaag van een gebouw voor andere met de betreffende bestemming in overeenstemming zijnde doeleinden wordt gebruikt.
- nultredenwoning: een woning waarbij de primaire ruimtes (de keuken, het sanitair, de woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden.
- rijwoningen: grondgebonden woningen die deel uitmaken van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen en waarvan de zijgevels van het hoofdgebouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw op het naastgelegen perceel zijn vastgebouwd.
- vrijstaande woning: grondgebonden woning waarvan het hoofdgebouw noch het bijgebouw op enige wijze verbonden is met gebouwen op het naastgelegen perceel.
- woongebouw: gebouw bestaande uit meerdere meergezinswoningen.

1.35 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 2 Toepassingsbereik

- a. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van 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 TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Herontwikkeling Schoolstraat Spaubeek, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0888.TAMOPSCHOOLSTR25-VA01.



Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

In aanvulling op de meet- en rekenbepalingen als bedoeld in artikel 22.24 van het omgevingsplan, zijn de volgende meet- en rekenbepalingen van toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het eerste tot en met het achtste lid:

3.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de 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.

3.2 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.

3.3 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 het bouwwerk.

3.4 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.

3.5 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, opstaande dakranden, balkons, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1,50 meter.



Artikel 4 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 22b van het omgevingsplan.



2 Regels voor functies en activiteiten

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

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



Artikel 6 Groen

6.1 Functieomschrijving

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

- a. groen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. verkeer in de vorm van fiets- en voetpaden;
- d. doeleinden van openbaar nut;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Beoordelingsregels bouwen

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Groen' aangewezen locaties mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de in artikel 6 lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 5,00 meter bedragen, met uitzondering van voorzieningen voor de openbare verlichting, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 8,00 meter mag bedragen;
- b. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen voor het overige naar aard en omvang bij de functie 'Groen' te passen.

6.3 Specifieke gebruiksactiviteiten

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met dit TAM-omgevingsplan als bedoeld in artikel 5 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van (straat)prostitutie.



Artikel 7 Verkeer

7.1 Functieomschrijving

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

- a. verkeer in de vorm van ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- c. calamiteitenwegen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenontsluiting';
- d. groenvoorzieningen;
- e. doeleinden van openbaar nut;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Beoordelingsregels bouwen

7.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen locaties mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de in artikel 7 lid 1 genoemde doeleinden.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 10,00 bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, welke minimaal 3,00 meter en maximaal 5,00 meter hoog dienen te zijn;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij de aan de locatie toebedeelde functie te passen.

7.3 Specifieke gebruiksactiviteiten

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met dit TAM-omgevingsplan als bedoeld in artikel 5 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verkooppunten van motorbrandstoffen alsmede (straat)prostitutie.

7.4 Vergunningplicht voor afwijken

7.4.1 Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning portalen, entrees en erkers te bouwen, aansluitend aan locaties die tot 'Wonen' zijn aangewezen en zijn voorzien van de aanduiding 'bouwvlak'.

7.4.2 Beoordelingskader

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7 lid 4.1 kan slechts worden verleend indien:

- a. de oppervlakte van het portaal, de entree of de erker niet meer dan 6,00 m² bedraagt;
- b. de bouwhoogte van het portaal, de entree of de erker niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
- c. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. er geen onevenredige nadelige gevolgen voor het centrummilieu (kunnen) ontstaan;
- e. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;



- f. aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen afbreuk wordt gedaan;
- g. er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Artikel 8 Wonen

8.1 Functieomschrijving

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

- a. wonen in woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. verkeer in de vorm van woonstraten, verblijfsgebieden, voetgangersgebieden, pleinen en fiets- en voetpaden;
- c. aan huis gebonden beroepen binnen het bouwvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 8 lid 3.1;
- d. groen;
- e. tuinen en erven;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige doeleinden.

8.2 Beoordelingsregels bouwen

8.2.1 Algemeen

In de voor 'Wonen' aangewezen locaties mogen uitsluitend gebouwen en bijgebouwen worden gebouwd ten behoeve van de in artikel 8 lid 1 genoemde doeleinden en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen bij de functie passen.

8.2.2 Woningen

Met betrekking tot het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen de functie 'Wonen' zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan;
- b. woningen zijn enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- c. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen';
- d. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- g. ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers, luifels en balkons met een oppervlakte van maximaal 5 m² mogen naar de weg gekeerde bouwgrans overschrijden met niet meer dan 1,50 meter, mits daarmee de functiegrens of de perceelsgrens die het dichtst aan de zijde van de weg gelegen is, niet wordt overschreden;
- h. gebouwen in het bouwvlak zullen met een kap van ten minste 30 graden en ten hoogste 60 graden worden afgedekt;
- i. de inhoud per grondgebonden woning mag niet minder dan 250 m³ of meer dan 1.000 m³ bedragen.

8.2.3 Bijgebouwen

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;



- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 5,00 meter bedragen.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 3,00 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte van een erfafscheiding aan de voorzijde niet meer dan 1,00 meter mag bedragen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij de functie 'Wonen' te passen.

8.3 Specifieke gebruiksactiviteiten

8.3.1 Aan huis verbonden beroep

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

- a. in de woning in overwegende mate de woonfunctie behouden blijft;
- b. aan het woonkarakter in de omgeving een afbreuk wordt gedaan;
- c. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
- d. er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.3.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met dit TAM-omgevingsplan als bedoeld in artikel 5 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken als/voor:

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



Artikel 9 Waterstaat - Beschermingszone watergang

9.1 Functieomschrijving

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen locaties zijn mede bestemd voor de bescherming en het onderhoud van de watergang.

9.2 Beoordelingsregels bouwen

Op de voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen locaties mag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van die andere bouwwerken welke qua aard en afmetingen bij deze functie passen en noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang en met dien verstande dat de hoogte van deze andere bouwwerken niet meer dan 2,00 meter mag bedragen.

9.3 Aanwijzing vergunningplicht - bouwactiviteiten

9.3.1 Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning in afwijking van het bepaalde in artikel 9 lid 2 en het verrichten van bouwactiviteiten ten dienste van en conform de functie 'Waterstaat - Beschermingszone watergang'.

9.3.2 Beoordelingsregels

Een in artikel 9 lid 3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de watergang, alsmede de in artikel 9 lid 1 genoemde waarden, en onder voorwaarde dat voorafgaand advies wordt gewonnen van de beheersinstantie van de betreffende watergang.

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

9.4.1 Verbod

Het is verboden op de voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' locaties zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het dempen van oppervlaktewater;
- b. het vergraven van oevers;
- c. het verleggen van watergangen.

9.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het bepaalde in artikel 9 lid 4.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd.



9.4.3 Beoordelingsregels

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 9 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar indien de in artikel 9 lid 1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.



3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbelregel

Gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 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 gronden toebedeelde functie(s). Hieronder 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 zulks 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) 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 behalve indien dit noodzakelijk is voor het op de functie(s) gerichte gebruik van gronden;
- d. voor het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is voor het op de functie(s) gerichte gebruik van de grond;
- e. het (laten) gebruiken van gronden en gebouwen ten behoeve van een seksinrichting en (straat)prostitutie.

11.2 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 kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift een vergunning of ontheffing is 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.



Artikel 12 Omgevingsplanactiviteit afwijkend bouwen

12.1 Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning bebouwing op te richten in afwijking van het bepaalde in artikel 6 tot en met 9.

12.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit afwijkend bouwen wordt alleen verleend voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, inhoudsmaten, bouwperceelsgrensafstanden en bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10%;
- b. het bouwen van 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, mits:
 1. de oppervlakte van een bouwwerk niet meer bedraagt dan 15 m²;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,00 meter;
 3. 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.
- 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 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 blijvende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
- e. 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 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.

mits is aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de landschappelijke waarden;
3. de milieusituatie;
4. de verkeersveiligheid;
5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
6. de sociale veiligheid;
7. de externe veiligheid.

12.3 Afwegingskader

Een in artikel 12 lid 2 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 aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeerregels

13.1.1 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 bebouwde 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 herziening.

13.1.2 Laden en lossen

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

13.1.3 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik maatwerkvoorschriften opnemen ten aanzien van de maatvoering van de parkeervoorzieningen, zoals bedoeld in artikel 13 lid 1.1 sub b, indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

13.1.4 Omgevingsplanactiviteit afwijken parkeerregels

13.1.4.1 Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit afwijken parkeerregels te verrichten.

13.1.4.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit afwijken parkeerregels wordt alleen verleend:

- a. Indien het voldoen aan de parkeerregels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
- b. onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
 - 2. de woon- en leefsituatie.



- c. Burgemeester en wethouders passen de beoordelingsregels als bedoeld onder a. en b. toe conform hetgeen daarover is opgenomen in de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek'.



Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

