

Regels

bestemmingsplan “TAM Omgevingsplan- hoofdstuk 22e Neerbeekerstraat (ong.)”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2026-10-01

Plan identificatie: NL.IMRO.0888.TAMOPNeerbeekers-VA01

Auteur: Arvalis

1 Algemene bepalingen	6
Artikel 1 Toepassingsbereik.....	6
Artikel 2 Begripsbepalingen	6
Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen	6
3.1 Omgevingsplan	6
3.2 TAM-omgevingsplan.....	7
3.3 Plangebied	7
3.4 Aanduiding	7
3.5 Aanduidingsgrens	7
3.6 Aan huis gebonden beroep	7
3.7 Bebouwing.....	7
3.8 Bebouwingsoppervlak	7
3.9 Bebouwingspercentage	7
3.10 Begane grond.....	7
3.11 Functiegrens	7
3.12 Functievlak	7
3.13 Bouwen	7
3.14 Bouwgrens.....	8
3.15 Bouwlaag.....	8
3.16 Bouwperceel	8
3.17 Bouwvlak.....	8
3.18 Bouwwerk.....	8
3.19 Bijbehorend bouwwerk	8
3.20 Detailhandel.....	8
3.21 Ecologische waarde.....	8
3.22 Escortbedrijf	8
3.23 Gebouw.....	8
3.24 Hoofdgebouw	8
3.25 Landschappelijke waarden	9
3.26 Levensloopbestendige woning	9
3.27 Maaiveld	9
3.28 Ondergeschikte detailhandel	9
3.29 Ondergronds	9
3.30 Perceelsgrens.....	9
3.31 Peil	9
3.32 Prostitutie.....	9
3.33 Ruimtelijke kwaliteit.....	9
3.34 Seksinrichting	9
3.35 Stedenbouwkundig beeld	9
3.36 Straatprostitutie	10
3.37 Tuin	10
3.38 Weg.....	10
3.39 Zolder	10
Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen	10
4.1 Afstand tot de functiegrens.....	10
4.2 Afstand tussen hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken	10
4.3 Oppervlakte van een functievlak.....	10
4.4 Oppervlakte van een bouwwerk.....	10
4.5 Vloeroppervlakte van een bouwwerk.....	10

4.6 Oppervlakte van een bodemingreep	10
4.7 Oppervlakte van een overkapping.....	11
4.8 Bouwhoogte van een bouwwerk	11
4.9 Dakhelling	11
4.10 Breedte, lengte en diepte van een bouwwerk	11
4.11 Goothoogte van een bouwwerk	11
4.12 Inhoud van een bouwwerk.....	11
4.13 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk	11
Artikel 5 Aanvraagvereisten	11
Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod	11
2 Functies en activiteiten.....	12
Artikel 7 Wonen.....	12
7.1 Toepassingsbereik	12
7.2 Functieomschrijving	12
7.3 Bouwactiviteiten	12
7.3.1 Algemeen	12
7.3.2 Beoordelingsregels bouwen van een hoofdgebouw	12
7.3.3 Beoordelingsregels voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk	13
7.3.4 Beoordelingsregels voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde	13
7.4 Maatwerkvoorschriften	14
7.5 Specifieke beoordelingsregels voor afwijkende bouwactiviteiten	14
7.5.1 Bouwregels ten behoeve van vergroten van de diepte van de woning	14
7.6 Specifieke gebruiksactiviteiten	14
7.6.1 Beroep of bedrijf aan huis	14
7.6.2 Functieverbod.....	14
7.7 Vergunningsplicht voor het afwijken van de gebruiksactiviteitenSpecifieke beoordelingsregels voor het gebruik van de locatie.....	15
7.7.1 Functieregels ten behoeve van een beroep aan huis	15
3 Algemene regels	16
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel.....	16
Artikel 9 Algemene functieregels.....	16
9.1 Parkeren	16
9.1.1 Parkeren.....	16
9.1.2 Laden en lossen.....	16
9.1.3 Functieregels voor gebruik met nadere afweging.....	16
9.1.4 Specifieke gebruiksregels voor het gebruik van de locaties.....	16
9.1.5 Voorwaarden voor specifieke gebruiksregels voor het gebruik van de locaties	17
9.1.6 Beleidsregels	17
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels.....	17
10.1 Geluidzone - industrie	17
10.1.2 Bouwregels	17
10.1.3 Beoordelingsregel wijzigen aanduiding	17
Artikel 11 Algemene beoordelingsregels.....	17
11.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen	17
11.1.1 Algemene beoordelingsregels over bestaande afstanden en maten	17
11.1.2 Beoordelingsregel binnenplanse omgevingsactiviteit afwijken	18
11.2 Beoordelingsregel binnenplanse omgevingsplanactiviteit afwijken functiegrenzen	18

Artikel 12 Overige regels	19
12.1 Wetten/wettelijke regelingen.....	19
12.2 Noodzaak bodemonderzoek	19
4 Overgangsrecht	20
Artikel 13 Overgangsrecht	20
13.1 Overgangsrecht bouwwerken	20
13.2 Overgangsrecht gebruik	20



1 Algemene bepalingen

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de (gebieds)ontwikkeling op de locatie, Neerbeekerstraat (ong.) tussen de huisnummers 31 en 41 in Beek en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk 22e van het omgevingsplan van de gemeente Beek. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/> . Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk om dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22e 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 vóór het artikelnummer '22e' 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 vóór het nummer van de bijlage '22e' gelezen worden

Artikel 1 Toepassingsbereik

1. De besluiten op grond van artikel 22.1 onder a van de Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie zoals bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3 en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Neerbeekerstraat (tussen huisnummers 31 en 41), Neerbeek, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0888.TAMOPNeerbeekers-VA01 zoals vastgelegd op

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/>

Artikel 2 Begripsbepalingen

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 22e), tenzij hierna daarvan is afgeweken."

Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden aanvullend de volgende begripsbepalingen:

3.1 Omgevingsplan

Het omgevingsplan van de Gemeente Beek, zoals dit geldt ten tijde van de inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan;

3.2 TAM-omgevingsplan

Het TAM Omgevingsplan- hoofdstuk 22e Neerbeekerstraat (ong.) met identificatienummer NL.IMRO.0888.TAMOPNeerbeekers-VA01 van de Gemeente Beek

3.3 Plangebied

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0888.TAMOPNeerbeekers-VA01 met de bijbehorende regels en bijlage;

3.4 Aanduiding

De geometrische bepaalde planobjecten, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels in dit hoofdstuk, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of bebouwen van de gronden en/of toedelen van milieugebruiksruimte aan milieubelastende activiteiten, zoals vastgelegd in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0888.TAMOPNeerbeekers-VA01

3.5 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

3.6 Aan huis gebonden beroep

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

3.7 Bebouwing

Één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

3.8 Bebouwingsoppervlak

Een op de verbeelding met een bebouwingsgrens omsloten grondoppervlak, waar ingevolge de planregels bebouwing is toegestaan;

3.9 Bebouwingspercentage

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

3.10 Begane grond

Een bouwlaag geen verdieping zijnde;

3.11 Functiegrens

De grens van een functievlak.

3.12 Functievlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie;

3.13 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;

3.14 Bouwgrens

De grens van een functievlak;

3.15 Bouwlaag

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

3.16 Bouwperceel

Aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan alsmede verhardingen ten behoeve van de ontsluiting van het functievlak.

3.17 Bouwvlak

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

3.18 Bouwwerk

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

3.19 Bijbehorend bouwwerk

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

3.20 Detailhandel

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

3.21 Ecologische waarde

Waarde die verband houdt met de samenhang tussen biotische, a-biotische en landschappelijke hoedanigheden;

3.22 Escortbedrijf

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

3.23 Gebouw

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

3.24 Hoofdgebouw

Een gebouw of gedeelte daarvan dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en indien meer gebouwen op dat perceel aanwezig zijn gelet op die bestemming situering afmetingen of functie het belangrijkste is.

3.25 Landschappelijke waarden

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

3.26 Levensloopbestendige woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden met voorzieningen zodat de bewoners tot op hoge leeftijd zelfstandig in desbetreffende woning kunnen blijven wonen.

3.27 Maaiveld

Hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op de woning;

3.28 Ondergeschikte detailhandel

Detailhandel in goederen of producten ondergeschikt aan de hoofdfunctie;

3.29 Ondergronds

Beneden peil;

3.30 Perceelsgrens

Een grens van een bouwperceel;

3.31 Peil

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

3.32 Prostitutie

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

3.33 Ruimtelijke kwaliteit

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

3.34 Seksinrichting

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

3.35 Stedenbouwkundig beeld

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

3.36 Straatprostitutie

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

3.37 Tuin

Gronden bestaande uit verkeersontsluiting(en), groenvoorzieningen en/of pleinvormige ruimten gelegen tussen het op hetzelfde bouwperceel aanwezige hoofdgebouw en het openbaar gebied;

3.38 Weg

Een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

3.39 Zolder

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

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige 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 bepaalde van artikel 3.1 t/m 3.14, bepalingen onderstaand ontleend aan BP kern Neerbeek – herziening 2013.

4.1 Afstand tot de functiegrens

Tussen de grens van een functie en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

4.2 Afstand tussen hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken

Tussen de grens van het hoofdgebouw en een bepaald punt van het bijbehorend bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

4.3 Oppervlakte van een functievlak

de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en de onbebouwde gronden binnen een functievlak. Daar waar op de verbeelding twee of meer functievlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, gelden die functievlakken bij de toepassing van deze regels als één functievlak.

4.4 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.

4.5 Vloeroppervlakte van een bouwwerk

De totale vloeroppervlakte gemeten aan de binnenzijde van die ruimte(n).

4.6 Oppervlakte van een bodemingreep

het gebied (zone) waarbinnen bodemingrepen plaatsvinden die een verstorende werking kunnen hebben op het (archeologisch) bodemarchief.

4.7 Oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

4.8 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 bouwdelen.

4.9 Dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

4.10 Breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

Buitenwerks, dit is de afstand gemeten tussen de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

4.11 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.

4.12 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.

4.13 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van een bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Artikel 5 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 zijn van overeenkomstige toepassing op een binnenplanse omgevingsplanactiviteit die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toebedeelde functies.

2 Functies en activiteiten

Artikel 7 Wonen

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als [Wonen](#)

7.2 Functieomschrijving

Een als [Wonen](#) aangewezen locatie heeft de volgende functies:

1. twee levensloopbestendige woningen;
2. aan huis gebonden beroepen binnen het bouwvlak en met inachtneming van het bepaalde in 7.6.1;
3. parkeren;
4. groen;
5. tuinen en erven;
6. voorzieningen van openbaar nut;

7.3 Bouwactiviteiten

7.3.1 Algemeen

a. Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

1. gebouwen;

2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

b. Indien binnen 5 jaar na de onherroepelijkheid van onderhavig TAM-IMRO plan geen

aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van levensloopbestendige woning(en) bij het bevoegde gezag is ingediend, zal op basis van een uitsterfconstructie de bouwtitel van desbetreffende woning(en) komen te vervallen;

c. Het hemelwater dat valt op de (dak)verharding van de op voor 'Wonen' aangewezen

gronden dient afgevoerd te worden naar een te realiseren hemelwatervoorziening binnen het plangebied;

en met inachtneming van de in dit artikel gegeven regels.

7.3.2 Beoordelingsregels bouwen van een hoofdgebouw

De omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van een hoofdgebouw in de vorm van een woning wordt uitsluitend verleend onder de volgende voorwaarden:

- a. de woning is enkel toegestaan binnen het bouwvlak met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' het aantal woningen ten hoogste het aangegeven aantal mag bedragen;
- b. buiten het bouwvlak mogen aan de voorgevel van de woning uitsluitend erkers worden gebouwd, waarvan:

1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m²;
2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag;
3. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,50 m;
4. de breedte niet meer mag bedragen dan 2/3 van de breedte van de voorgevel van de woning;
5. de afstand tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 2,00 m;
- c. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen';
- d. de bouwhoogte mag maximaal 4,00 m hoger zijn dan de feitelijke goothoogte van het betreffende gebouw.
- e. de diepte van de woning mag niet meer bedragen dan:
 1. 10,00 m voor aaneengebouwde woningen;
 2. 12,00 m voor halfvrijstaande woningen;
 3. 15,00 m voor vrijstaande woningen;
- f. de inhoud per woning mag niet minder dan 250 m³ en niet meer dan 1.000 m³ bedragen;
- g. de maximale bebouwingspercentage over het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 60%;
- h. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag:
 1. bij vrijstaande woningen aan beide zijde niet minder dan 3,00 meter bedragen;
 2. bij halfvrijstaande woningen aan één zijde niet minder dan 3,00 meter bedragen; met dien verstande dat gebouwen in 1 bouwlaag wel in de perceelsgrens gesitueerd mogen worden.

7.3.3 Beoordelingsregels voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk

De omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk wordt uitsluitend verleend onder de volgende voorwaarden:

1. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'bijbehorend bouwwerk' worden opgericht;
2. de goothoogte mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;
3. de bouwhoogte mag niet meer dan 5,00 meter bedragen;
4. de totale bebouwde oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag bij één woning niet meer dan 100 m² bedragen, waarbij maximaal 60 % van het bouwvlak bebouwd mag worden.

7.3.4 Beoordelingsregels voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

De omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt uitsluitend verleend onder de volgende voorwaarden:

1. 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 voor de voorgevel 1,00 m mag bedragen;
2. ze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen.

7.4 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen aan de plaats en de afmetingen van bebouwing en aan de inrichting van het functievak 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.

Deze maatwerkvoorschriften kunnen uitsluitend worden gesteld met het oog op de verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving

7.5 Specifieke beoordelingsregels voor afwijkende bouwactiviteiten

7.5.1 Bouwregels ten behoeve van vergroten van de diepte van de woning

Het bevoegd gezag verleent een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bepaalde in artikel 7.3.2. onder e met dien verstande:

1. de afstand tussen de voorgevel en de achtergevel, uitsluitend in van de weg afgekeer richting, met maximaal 3 meter mag worden vergroot;
2. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
3. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
4. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
5. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen afbreuk wordt gedaan.

7.6 Specifieke gebruiksactiviteiten

7.6.1 Beroep of bedrijf aan huis

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.

7.6.2 Functieverbod

Onder verboden gebruik 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 7.2, meer in het bijzonder:

1. 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 functie gerichte beheer van de gronden en zulks bovendien geen afgedankte voorwerpen en materialen betreft;

2. aan huis gebonden bedrijven;
3. voor detailhandel en groothandel;
4. voor transport- en/of garagebedrijven;
5. het gebruik van de gronden, welke niet worden bebouwd, anders dan als tuin en/of erf;
6. voor (straat)prostitutie.

7.7 Vergunningsplicht voor het afwijken van de gebruiksactiviteiten Specifieke beoordelingsregels voor het gebruik van de locatie

7.7.1 Functieregels ten behoeve van een beroep aan huis

Het bevoegd gezag verleent een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bepaalde in artikel 7.6.1 ten behoeve van een beroep aan huis buiten het bouwvlak mits:

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.

3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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

Artikel 9 Algemene functieregels

9.1 Parkeren

9.1.1 Parkeren

1. Bij het verlenen van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor bouwen 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';
2. De afmetingen van de onder a. bedoelde parkeergelegenheid moeten voldoen aan de daarvoor geldende richtlijnen zoals opgenomen in de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek';
3. Indien de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek' wordt gewijzigd of herzien, moet rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel deze herziening.

9.1.2 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 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.

9.1.3 Functieregels voor gebruik met nadere afweging

Burgemeester en wethouders kunnen bij de binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor bouwen nadere eisen stellen ten aanzien van de maatvoering van de parkeervoorzieningen, zoals bedoeld in artikel 9.1.1.

sub b

indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

9.1.4 Specifieke gebruiksregels voor het gebruik van de locaties

urgemeester en wethouders kunnen een binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor bouwen verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 9.1.1 en/of artikel 9.1.2, indien:

a.

het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of;

2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

9.1.5 Voorwaarden voor specifieke gebruiksregels voor het gebruik van de locaties

Afwijken van de regels, als bedoeld in artikel 9.1.1 en/of artikel 9.1.2, is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
2. de woon- en leefsituatie.

9.1.6 Beleidsregels

Burgemeester en wethouders passen de regels als bedoeld in artikel 9.1.4 en/of artikel 9.1.5 toe conform hetgeen daarover is opgenomen in de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek'.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Geluidzone - industrie

10.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie', ter aanduiding van de industriële geluidzone van een bedrijventerrein, gelden voor die gronden in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald de navolgende aanvullende bouwregels.

10.1.2 Bouwregels

Op de gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' van onderhavig TAM-IMRO omgevingsplan mogen twee levensloopbestendige woningen conform artikel 7 worden opgericht.

10.1.3 Beoordelingsregel wijzigen aanduiding

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

Artikel 11 Algemene beoordelingsregels

11.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

11.1.1 Algemene beoordelingsregels over bestaande afstanden en maten

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels een omgevingsvergunning kan worden verleend, kan het bevoegd gezag bevoegd bij een binnenplanse omgevingsplanactiviteit afwijken van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

1. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, dakhellingen, inhoudsmaten, bouwperceelsgrensafstanden en bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10 %;
2. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, alsmede religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakel huisjes, 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;
3. 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;
4. 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;
5. 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;

11.1.2 Beoordelingsregel binnenplanse omgevingsactiviteit afwijken

Een in 10.1.1 genoemde binnenplanse omgevingsplanactiviteit 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;
- h. ecologische waarde.

11.2 Beoordelingsregel binnenplanse omgevingsplanactiviteit afwijken functiegrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten aanzien van de plaats van de functiegrenzen, 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. Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de 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-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Wetten/wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan.

12.2 Noodzaak bodemonderzoek

Bij nieuw op te richten gebouwen dient, voor zover daarin (nagenoeg) voortdurend mensen verblijven, inzicht te worden verschaft in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem aan de hand van een in te stellen bodemonderzoek. Dit geldt eveneens voor locaties waarvan de bestemming gewijzigd wordt middels een daartoe opgenomen beoordelingsregels. De binnenplanse omgevingsactiviteit voor het bouwen zal niet eerder worden verleend dan nadat (een deel van) de gronden, indien nodig, zijn gesaneerd en geschikt gemaakt voor de toekomstige functie.

4 Overgangsrecht

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

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