

Artikel 5 : Gemengd

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. dienstverlening;
- c. kantoren, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten';
- d. sport- en gezondheidsvoorzieningen, waaronder een sauna, evenwel met uitzondering van geluidgevoelige functies;
- e. aan huis verbonden beroepen;
- f. een bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet bedoeld bed and breakfast;
- g. wonen,

waarbij, indien de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding "karakteristiek", de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen wordt nagestreefd,

met daaraan ondergeschikt:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. wegen en paden;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
- b. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer dan respectievelijk 5 m en 15 m bedragen;
- c. de dakhelling van de gebouwen mag niet minder dan 15° en niet meer dan 60° bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen per bedrijfswoning mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. de dakhelling van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 60° bedragen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van gebouwen en de bedrijfswoning, danwel het verlengde daarvan, niet meer dan 2 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- c. het gebruik van de bedrijfswoning ten behoeve van bedrijfsdoeleinden anders dan in de vorm van een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit;
- d. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis- verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, zodanig dat:
 - 1. de vloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen een bouwvlak, met dien verstande dat de bedrijfsploeroppervlakte per bouwvlak ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 - 2. de activiteit niet (mede) wordt uitgeoefend door de eigenaar of één van de bewoners van de betreffende bedrijfswoning;
 - 3. het totaal aantal werkenden bij een beroepsuitoefening meer dan 3 bedraagt en bij een bedrijfsuitoefening meer dan 2;
 - 4. de activiteiten vergunning- of meldingsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - 5. er detailhandel plaatsvindt, tenzij er sprake is van de verkoop van ter plaatse vervaardigde non-food goederen of de verkoop van direct aan de activiteit verwante artikelen, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de bedrijfsploeroppervlakte mag bedragen;
 - 6. de activiteit leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
 - 7. de activiteit leidt tot overlast door een publiek aantrekkende werking;
 - 8. het uiterlijk aanzien van de bedrijfswoning wordt aangetast.
 - 9. Uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0,5 m² in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclame-uitingen is toegestaan;
 - 10. de activiteit hinder voor het woonmilieu oplevert.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 5.1 onder c in die zin dat de gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor kantore, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de woonsituatie;
- b. het bepaalde in lid 5.3 onder c en e in die zin dat de bedrijfswoning, in combinatie met het wonen, wordt gebruikt ten behoeve van bed en breakfast, mits:
 - 1. de bedrijfsploeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien

- verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel ten hoogste 50 m² mag bedragen;
2. er ten hoogste vier slaappleatsen in ten hoogste twee van elkaar gescheiden ruimten voor nachtverblijf aanwezig zijn;
 3. de exploitant hoofdbewoner is en er daadwerkelijk woont;
 4. de kamers deel uitmaken van het hoofdgebouw of van een daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouw;
 5. het uiterlijk aanzien van de bedrijfswoning niet wordt aangetast.
 6. uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0,5 m² in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclame-uitingen is toegestaan;
 7. de activiteit niet leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
 8. de activiteit geen hinder of overlast voor het woonmilieu oplevert; waarbij bij de beoordeling van de mate van overlast tevens het woningtype en het karakter van de omgeving betrokken dient te worden;
 9. het ruimtebeslag van de functie niet leidt tot te weinig bergruimte in of bij de bedrijfswoning.

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

5.5.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- het (deels) slopen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding “karakteristiek”.

5.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid [5.5.1](#) is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [5.5.1](#) wordt uitsluitend verleend indien:

- a. de karakteristieke hoofdvorm niet meer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, dan wel;
- b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is, dan wel;
- c. het delen van een pand of aan- of uitbouwen of bijgebouwen betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door de sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.