

Artikel 6 Gemengd

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast;

b. gebouwen ten behoeve van detailhandel niet zijnde supermarkten, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten';

c. supermarkten, ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';

d. gebouwen ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen, één en ander uitsluitend in combinatie met de woonfunctie;

e. gebouwen ten behoeve van dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;

f. gebouwen ten behoeve van horecabedrijven categorie 1 t/m 5 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 5';

g. een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';

waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', het behoud van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de bouwwerken wordt nagestreefd;

met de daarbij behorende:

h. tuinen, erven en terreinen;

i. wegen, straten en paden;

j. groenvoorzieningen;

k. sloten, bermen, beplanting;

l. waterlopen en waterpartijen;

m. aanleggelegenheid;

n. laad- en loswallen;

o. parkeervoorzieningen;

p. speelvoorzieningen;

q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal per bouwvlak.

6.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
- b. de goothoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw zal ten hoogste 3 m bedragen;
- c. de dakhelling van een aan- of uitbouw of bijgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw en het verlengde daarvan, ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. een luifel ten behoeve van een verkooppunt motorbrandstoffen mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel';
- c. de bouwhoogte van een luifel ten behoeve van een verkooppunt motorbrandstoffen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 6.2.1 sub d en worden toegestaan dat het aantal woningen wordt vergroot, uitsluitend ter vervanging van bestaande bedrijven en/of instellingen, met dien

verstande dat sprake dient te zijn van een door Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân geaccordeerd gemeentelijk woonplan;

b. het bepaalde in lid 6.2.2 sub a en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per woning wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;

c. het bepaalde in lid 6.2.2 sub a en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van bedrijven, detailhandel, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen wordt vergroot tot ten hoogste 150 m².

6.3.2 Toetsingscriteria

Een afwijkingsmogelijkheid als bedoeld in lid 6.3.1 wordt uitsluitend toegepast, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de cultuurhistorische waarden;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de milieusituatie;
- f. de natuurlijke waarden;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de verkeersveiligheid;
- i. de watersituatie;
- j. de woonsituatie.

6.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca tot en met categorie 5, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 5';
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen met dan wel zonder lpg, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit, zodanig dat:
 - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien

- verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel ten hoogste 50 m² mag bedragen;
2. de activiteit niet (mede) wordt uitgeoefend door de eigenaar of één van de bewoners van de betreffende woning;
 3. het totale aantal werkenden bij een beroepsuitoefening meer dan drie bedraagt en bij een bedrijfsuitoefening meer dan twee;
 4. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolg de Wet milieubeheer respectievelijk 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 bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen;
 6. de activiteit leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
 7. de activiteit leidt tot overlast door een publiekaantrekkende werking;
 8. het uiterlijk aanzien van de woning wordt aangetast, waarbij 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 reclameuitingen is toegestaan;
 9. de activiteit hinder voor het woonmilieu oplevert;
- g. **het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten'.**

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 6.1 sub c en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1 en 2, mits:

1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 1 en 2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;

2. het geen geluidzonerignsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen of vuurwerkbedrijven betreft.

b. het bepaalde in lid 6.4 sub e in die zin dat de gronden en bouwwerken, in combinatie met het wonen, worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits:

1. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwvlak ten hoogste 50 m² mag bedragen;
2. er ten hoogste vier slaapplekken 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 woning niet wordt aangetast, waarbij 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 reclameuitingen is toegestaan;
 6. de activiteit niet leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
 7. 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;
 8. het ruimtebeslag van de functie niet leidt tot te weinig bergruimte in of bij de woning;
- b. het bepaalde in lid 6.1 sub g en toestaan dat de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel met uitzondering van supermarkten, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de woonsituatie.

6.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.6.1 Vergunningplicht

Voor het (deels) slopen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist.

6.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 6.6.1 is niet van toepassing op werkzaamheden welke:

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

6.6.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.6.1 wordt uitsluitend verleend indien:

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

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd.