

Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van detailhandel niet zijnde supermarkten, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten';
- b. gebouwen ten behoeve van supermarkten, ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- c. gebouwen ten behoeve van dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
- d. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
- e. gebouwen ten behoeve van een dansschool en binnensport ter plaatse van de aanduiding 'sport';
- f. gebouwen ten behoeve van horeca categorie 1 tot en met 3 voor zover gelegen aan de Schrans en de Verlengde Schrans;
- g. gebouwen ten behoeve van horeca categorie 1 tot en met 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' voor zover het de eerste bouwlaag betreft;
- h. gebouwen ten behoeve van horeca categorie 4 ter plaatse van de aanduiding 'horeca categorie 4' voor zover het de eerste bouwlaag betreft;
- i. woningen, voorzover het de tweede of hogere bouwlaag betreft, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'wonen uitgesloten', in welk geval wonen niet is toegestaan;
- j. woningen in de eerste bouwlaag, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - wonen eerste bouwlaag', al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast;

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

met de daarbij behorende:

- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. wegen, straten en paden;
- k. groenvoorzieningen;
- l. sloten, bermen, beplanting;
- m. waterlopen en waterpartijen;
- n. parkeervoorzieningen;
- o. speelvoorzieningen;
- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

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.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 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. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van woningen, voor zover het woningen op de eerste woonlaag betreft, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - wonen eerste bouwlaag';
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed and breakfast;
- c. het gebruik van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van horeca categorie 1 tot en met 3 tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' en de Schrans ~~en Verlengde Schrans~~;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca categorie 4, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'horeca van categorie 4';
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'sport' anders dan ten behoeve van een dansschool en binnensport;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca categorie 1 tot en met 3 aan de Schrans ~~en Verlengde Schrans~~ voorzover het meer dan 6 horecabedrijven betreft;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, met uitzondering van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- h. 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 vloeroppervlakte van de aanwezige woning, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per woning, 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. 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;
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten'.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in [7.1](#) lid f en toestaan dat horeca categorie 1 tot en met 3 tevens aan de Verlengde Schrans wordt toegestaan;
- b. het bepaalde in [7.3](#) lid f en toestaan dat in totaal 8 horecabedrijven aan de Schrans en de Verlengde Schrans worden toegestaan, mits voor vestiging aan de Verlengde Schrans tevens een omgevingsvergunning op grond van 7.4.1.a is of wordt verleend;
- c. het bepaalde in [7.3](#) lid b 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 hoofgebouw of van een daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouw;
5. het uiterlijk aanzien van de woning niet wordt aangetast. 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;
- d. het bepaalde in lid 7.3 sub i 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.

7.4.2 Toetsingscriteria

Een afwijkmogelijkheid als bedoeld in [lid 7.4.1](#) 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 milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de verkeersveiligheid;
- g. de watersituatie;
- h. de woonsituatie.

7.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

7.5.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

7.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in [lid 7.5.1](#) 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.

7.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [lid 7.5.1](#) 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 betreffen die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door de sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'horeca van categorie 4' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- b. de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd