

Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. detailhandel, niet zijnde supermarkten en verkooppunten voor motorbrandstoffen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' geen detailhandel is toegestaan;
 2. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
 3. maatschappelijke doeleinden, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
 4. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen;
 5. een garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf';
 6. drugsopvang ter plaatse van de aanduiding 'drugsopvang';
 7. horecabedrijven tot en met categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
 8. horecabedrijven tot en met categorie 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';

 8. horecabedrijven tot en met categorie 4 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4';
 9. horecabedrijven categorie 4 ter plaatse van de aanduiding 'horeca categorie 4';
 10. een sportschool ter plaatse van de aanduiding 'sportschool' voorzover het de eerste bouwlaag betreft;
 11. (complexen) garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- b. woningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast, waarbij een woning ter plaatse van de aanduiding '-w' niet is toegestaan;
- c. bed and breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- d. verkeersdoeleinden ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- e. parkeerplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'parkeren';

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

met de daarbij behorende:

- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. wegen, straten en paden;
- h. groenvoorzieningen;
- i. sloten, bermen, beplanting;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. 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 goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' zal de eerste bouwlaag van het gebouw niet worden bebouwd.

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.

7.2.3 Complexen garageboxen

Voor het bouwen van (complexen) garageboxen gelden de volgende regels:

- a. garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- b. de oppervlakte van een garagebox zal ten hoogste 20 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte zal ten hoogste 3,50 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 horeca, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2', de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', de aanduiding 'horeca categorie 4' dan wel de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4';
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden voorzover het de tweede en/of hogere bouwlagen betreft, met uitzondering van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel (inclusief supermarkt) voorzover het de tweede en/of hogere bouwlagen betreft;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, voorzover het de tweede en/of hogere bouwlagen betreft, met uitzondering van een aan-huis-verbonden beroeps-of bedrijfsactiviteit;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een supermarkt;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, niet zijnde supermarkten, voorzover de bruto vloeroppervlakte per winkel meer dan 700 m² bedraagt;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast, tenzij het gebouw is voorzien van de aanduiding 'bed & breakfast';
- 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 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. 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';

j. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor maatschappelijke doeleinden voorzover de gronden niet zijn voorzien van de aanduiding 'maatschappelijk'.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 7.3 sub h in die zin dat de gronden en bouwwerken, in combinatie met het wonen op de tweede en/of hogere bouwlagen, worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke vloeroppervlakte van de aanwezige woning in het (woon)gebouw met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per woning in het (woon)gebouw ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 2. er ten hoogste vier slaapplekken in ten hoogste twee van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf aanwezig zijn;
 3. de exploitant hoofdbewoner is en er daadwerkelijk woont;
 4. de kamers deel uitmaken van de woning in het (woon)gebouw;
 5. de activiteit niet leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
 6. 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 buurt of wijk betrokken dient te worden;
 7. het ruimtebeslag van de functie niet leidt tot te weinig bergruimte in of bij de woning;
 8. 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;
- b. het bepaalde in lid 7.3 sub i in die zin dat de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' worden gebruikt voor detailhandel, niet zijnde

- supermarkten en verkooppunten voor motorbrandstoffen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de woonsituatie;
- c. het bepaalde in lid 7.3 sub j in die zin dat de gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor maatschappelijke doeleinden, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de woonsituatie.

7.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

7.5.1 Vergunningplicht

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 betreft 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 tot en met categorie 2' 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;
- c. de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- d. de aanduiding 'horeca 4', mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- e. de aanduiding 'sportschool' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- f. de aanduiding 'drugsopvang' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd.