

Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van:

1. detailhandel niet zijnde supermarkten, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten';
2. een supermarkt, ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
3. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
4. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
5. horecabedrijven categorie 1 en 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
6. horecabedrijven categorie 1, 2 en/of 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';

voorzover het de eerste bouwlaag betreft;

b. woningen, voorzover het de tweede en/of hogere bouwlagen betreft, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast;

c. wonen 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 ruimte voor een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast;

met de daarbijbehorende:

d. tuinen, erven en terreinen;

e. wegen, straten en paden;

f. parkeervoorzieningen;

g. groenvoorzieningen;

h. speelvoorzieningen;

i. sloten, bermen en beplanting;

j. 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 ter plaatse van de aanduiding 'maximale 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. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' geldt dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan het aangegeven percentage.

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 2,00 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 1,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [7.2.1](#) sub d en worden toegestaan dat het binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van een bouwperceel tot ten hoogste 100% wordt bebouwd.

7.3.2 Toetsingscriteria

Het bepaalde in lid [7.3.1](#) kan uitsluitend worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 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, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - wonen eerste bouwlaag';
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' dan wel 'horeca tot en met categorie 3';

c. 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;

d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel (inclusief supermarkt) voorzover het de tweede en/of hogere bouwlagen betreft;

e. 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;

f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een supermarkt, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'supermarkt';

g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van supermarkten, voorzover:

1. het aantal supermarkten meer dan 1 bedraagt;

2. de bruto vloeroppervlakte van een supermarkt meer dan 1600 m² bedraagt;

h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, niet zijnde supermarkten, voorzover de bruto vloeroppervlakte per winkel meer dan 700 m² bedraagt;

i. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast;

j. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis- verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, zodanig dat:

1. de bedrijfsvloeroppervlakte, voorzover het de tweede en/of hogere bouwlagen betreft, 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 ingevolge 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.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [7.4](#) sub b, c, e en i 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:

a. 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;

b. er ten hoogste vier slaappleatsen in ten hoogste twee van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf aanwezig zijn;

c. de exploitant hoofdbewoner is en er daadwerkelijk woont;

d. de kamers deel uitmaken van de woning in het (woon)gebouw;

e. de activiteit niet leidt tot parkeer- en verkeeroverlast;

f. 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;

g. het ruimtebeslag van de functie niet leidt tot te weinig bergruimte in of bij de woning;

h. 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.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

a. de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - wonen eerste bouwlaag' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;

b. de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;

c. de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;

d. de aanduiding 'supermarkt' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd.