

Artikel 9 Gemengd

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Gemengd](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. bedrijven als genoemd in de milieucategorieën 1 en 2 van de '[Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging](#)', die deel uitmaakt van dit plan, niet zijnde risicovolle inrichtingen;
- c. kantoren, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten';
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. woningen, voor zover aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**cultuurhistorische waarden**', mede het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden;

met daaraan ondergeschikt:

- h. de inrichting en het beheer van vaarwegen voor zover de gronden zijn gelegen binnen de in [29.2](#) aangegeven beheersgrenzen;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven, terreinen, wegen, paden, parkeer- en groenvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op de voor '[Gemengd](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen geldt dat:

- a. een gebouw uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**maximale bouwhoogte (m)**' mag de hoogte niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte (m)**', de hoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**cultuurhistorische waarden**' de hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de gevelbreedte, goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, nokrichting en oppervlakte van het grondvlak, zoals die hoofdvorm bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan dient te worden gehandhaafd, met dien verstande dat een afwijking van de goothoogte en/of de bouwhoogte van ten hoogste 5% is toegestaan, waarbij de dakhelling dienovereenkomstig mag worden aangepast;
- e. indien een kleinere/grotere breedte/ afstand/ bouwhoogte/ goothoogte aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, deze breedte/ afstand/ bouwhoogte/ goothoogte/ mag worden gehandhaafd.

9.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw ten hoogste 50 m² mag bedragen, met dien verstande dat bij iedere hoofdgebouw een niet met gebouwen bebouwd erf van tenminste 5 m² aanwezig dient te zijn;
- b. deze niet voor de voorgevelrooilijn of het verlengde daarvan, dan wel voor de naar de weg gekeerde zijgevelrooilijn of het verlengde daarvan mogen worden opgericht;
- c. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk ten hoogste 5 m mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan de hoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 m tot een maximale bouwhoogte van ten hoogste 7 m;
- f. met dien verstande dat indien een bestaande kleinere/grotere/breedte/afstand/bouwhoogte/goothoogte aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan - illegale bouwwerken daaronder niet begrepen - , deze bestaande breedte/afstand/bouwhoogte/ goothoogte mag worden gehandhaafd.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen, vóór de voorgevel van het gebouw en het verlengde daarvan danwel indien sprake is van hoeksituaties en grenzend aan de weg of het openbaar groen, niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. in de overige situaties de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen;
- c. voor de overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regel:

- a. in [9.2.3 onder a](#) voor het verhogen van de bouwhoogte tot ten hoogste 2 m bij uitsluitend visueel open erfafscheidingen;
- b. in [9.2.3 onder b](#) voor het verhogen van de bouwhoogte tot ten hoogste 3 m, mits de noodzaak voor afschermdende en beschermende werking is aangetoond.

9.3.2 Afwegingskader

De in [9.3.1](#) genoemde omgevingsvergunningen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de milieusituatie;

- e. externe veiligheid;
- f. de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

9.4.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regel:

- a. ~~in 9.1 ten behoeve van detailhandel, mits:
 - 1. ~~de bedrijfseconomische noodzaak hiertoe is aangetoond;~~
 - 2. ~~geen onevenredige inbreuk wordt gemaakt op de verzorgings- dan wel detailhandelsstructuur in het winkelconcentratiegebied hetgeen moet zijn aangetoond, in een door de initiatiefnemer te overleggen rapport opgesteld door een onafhankelijke deskundige;~~~~
- a. in 9.1 onder c ten behoeve van kantoren ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten';
- b. in 9.1 onder e en kan worden toegestaan dat het bestaande aantal woningen toeneemt, met dien verstande dat:
 - 1. invulling met de functies a tot en met d bepaald in 9.1 binnen planperiode aantoonbaar niet haalbaar is gebleken;
 - 2. dit in overeenstemming dient te zijn met het gemeentelijke woonbeleid;
 - 3. voldaan is aan de milieuwetgeving;
- c. in 9.1 ten behoeve van een bed en brochje, mits de activiteiten uitsluitend worden uitgeoefend binnen de woning en/of aangebouwde bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen, waarbij tevens de volgende regels in acht worden genomen:
 - 1. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 30% van de totaal op het bouwperceel toegestane bebouwde oppervlakte, met dien verstande dat voor bed en brochje geldt dat sprake is van maximaal 4 slaapplekken in ten hoogste 2 van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf;
 - 2. de woning blijft voldoen aan de bepalingen ingevolge of krachtens de Woningwet;
 - 3. het gebruik de woonfunctie ondersteunt; dat wil zeggen dat de gebruiker van de woning ook de beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit ontplooit;
 - 4. geen personeel is toegelaten;
 - 5. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren en mag ook geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij geldt dat het geen activiteit mag zijn waarvoor een milieuvergunning verplicht is of industriële handelingen inhouden;
 - 6. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten en voor parkeren; buitenopslag is niet toegestaan;
 - 7. detailhandel mag niet plaatsvinden tenzij het gaat om een beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit dat direct verband houdt met het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
 - 8. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid en de parkeerbalans;
 - 9. reclameborden met een maximale omvang van 0,50 m² zijn toegestaan.

9.4.2 Afwegingskader

De in [9.4.1](#) genoemde omgevingsvergunningen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. externe veiligheid;
- f. de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

9.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, ter plaatse van de aanduiding '**cultuurhistorische waarden**', de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het slopen van gebouwen en bouwwerken.

9.5.2 Uitzondering op verbod

Het in [9.5.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. die al in uitvoering zijn of krachtens een verleende vergunning al mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

9.5.3 Afwegingskader

Van strijdig gebruik is geen sprake indien de waarden van deze gronden niet onevenredig worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind.