

Artikel 7 Gemengd – 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd – 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf dan wel een bed & breakfast;
- b. kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- c. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- d. ateliers, uitsluitend op de begane grond;
- e. bedrijven, zoals opgenomen in de categorieën A en/of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging uitsluitend op de begane grond;
- f. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – horeca – 2' tevens horeca tot en met categorie B van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond;*¹
- g. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1' tevens maatschappelijke voorzieningen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 2' tevens een hotel, uitsluitend op de begane grond;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'hotel' tevens een hotel;
- l. de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt 100%;
- c. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- d. de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' mag niet worden overschreden;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van 6 m² per bouwperceel;
- f. bestaande gebouwen die niet voldoen aan het bepaalde gesteld onder a. tot en met d., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend 1 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- b. de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de (bouw)hoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de hoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 meter;

¹ deze regel onder artikel 7.1 onder f is met dit actualiseringsplan toegevoegd.

- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen, indien het vrijstaande bijbehorende bouwwerk wordt afgedekt met een kap mag de maximale bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- f. de erfzone mag volledig worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken;
- g. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m² of minder, mag maximaal 50% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 30 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- h. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m² tot 1500 m², mag maximaal 10% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 75 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- i. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van meer dan 1500 m², mag maximaal 5% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 125 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- j. bestaande bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a. tot en met i. mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan het bepaalde gesteld onder a. en b., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Parkeren

- a. Uitsluitend de bestaande en/of feitelijk aanwezige parkeerplaatsen op de adressen zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst parkeren Maliebaan e.o. (zie Bijlage 5) zijn toegestaan op de terreinen behorende bij deze adressen;
- b. een toename van en/of een wijziging van de indeling van bestaande en/of feitelijk aanwezige parkeerplaatsen op de adressen zoals vermeld in de hierboven genoemde Bijlage 5 en bij deze regels behorende, zijn/is niet toegestaan op de terreinen behorende bij deze adressen;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en b en een geringe toename van het aantal of een wijziging van de indeling van bestaande en/of feitelijk aanwezige parkeerplaatsen toestaan, wanneer sprake is van een afname van verharding ten gunste van een groene inrichting.

7.3.2 Aan-huis-verbonden bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aan- en uitbouwen;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, maximaal 40 m² bedraagt, indien het beroep of bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;
- c. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist;
- d. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. in afwijking van het gestelde onder a. mag, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m², inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bedragen;

- f. in afwijking van het gestelde onder b. mag, indien de vloeroppervlakte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m² bedragen.

7.3.3 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 6.3.2 onder c. voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging.