

Artikel 10 Gemengd

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met:
 1. aan huis verbonden beroepen;
 2. bed & breakfast;
- b. dienstverlening;
- c. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' en e-commerce;
- d. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- e. horecabedrijven tot en met categorie Ib uit de Lijst van horeca-activiteiten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca tot en met categorie 1b';
- f. wonen in combinatie met zorg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- g. gestapeld wonen en medische voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'; met daaraan ondergeschikt:
 - h. nutsvoorzieningen;
 - i. groenvoorzieningen en water;
 - j. wegen en paden;
 - k. speelvoorzieningen;
 - l. parkeervoorzieningen.

Onder wonen wordt niet begrepen gestapeld dan wel complexmatig wonen, met uitzondering van bestaande situaties.

Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 1 per bouwperceel, dan wel niet meer dan het bestaande aantal.

10.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 6 m en 10 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 2 mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen en de goothoogte niet meer dan 10 m;
 4. de dakhelling bedraagt ten minste 25° en ten hoogste 60°.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 1. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden op minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd;
 2. de afstand van een bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 1 m, tenzij op de zijdelingse perceelgrens wordt gebouwd;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 70 m², mits niet meer dan 50% van het zij- en achtererf wordt bebouwd;
 4. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 m;

5. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, met een maximum van 6,5 m;
 6. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 5 m;
 7. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m, in afwijking hiervan mag de bouwhoogte van overkappingen die aan een gebouw vast worden gebouwd, ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van dat gebouw bedragen, vermeerderd met 0,25 m.
- c. Voor bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevel en het verlengde daarvan ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
 2. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt ten hoogste 7 m;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 sub b, onder 1 en toestaan dat een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping tot de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. aan huis verbonden beroepen, anders dan als ondergeschikte activiteit bij het wonen met in achtneming van de volgende regels:
 1. de voor de beroepsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte bedraagt maximaal 1/3 van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de bijgebouwen met een maximum van 100 m²;
 2. het beroep wordt uitgeoefend door een bewoner van het betreffende perceel;
 3. er mag geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonfunctie;
 4. detailhandel en/of horeca, anders dan een bed & breakfast, zijn niet toegestaan;
 5. de activiteiten zijn niet vergunningplichtig op grond van artikel 2.1, eerste lid onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- b. bedrijf aan huis.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.4 sub b ten behoeve van een bedrijf aan huis, met dien verstande dat:

- a. er geen onevenredige milieu- of verkeershinder mag ontstaan;
- b. de activiteiten niet vergunningsplichtig mogen zijn op grond van artikel 2.1, eerste lid onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- c. er geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie mag worden gedaan;
- d. het bedrijf moet worden uitgeoefend door een bewoner van het betreffende perceel;
- e. detailhandel, met uitzondering van e-commerce, en horeca niet zijn toegestaan;
- f. de voor de beroepsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte maximaal 1/3 van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de bijgebouwen mag beslaan met een maximum van 100 m²;
- g. reclame- en naamborden worden getoetst in het kader van de welstand.