

## Artikel 6 Gemengd

### 6.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca, met uitzondering van horeca D;
- b. dienstverlening;
- c. maatschappelijke doeleinden;
- d. bedrijven uit de categorie A en B zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten in de bijlage bij deze regels, evenwel uitsluitend voor zover de bedrijven niet zijn aan te merken als

- risicovolle inrichtingen;

- geluidshinderlijke inrichtingen;

- e. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens detailhandel, met uitzondering van een supermarkt;
- f. wonen;
- g. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garageboxen';

met de daarbij behorende voorzieningen zoals:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. verhardingen en parkeervoorzieningen;
- j. straatmeubilair;
- k. groenvoorzieningen;
- l. openbare nutsvoorzieningen;
- m. voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', waarbij woningen georiënteerd dienen te zijn richting straat of plein.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. ten aanzien van het bouwen van woningen gelden de volgende mogelijkheden:

<i>Bouwlocatie:</i>	<i>Bouwtitel:</i>	<i>Voorwaarden: o.a.:</i>
(sloop met terug)bouw	rechtstreeks	uitsluitend ter plaatse van de aanduiding

hoofdgebouw (woning)		'bouwvlak', waarbij het aantal woningen per saldo niet mag toenemen en met inachtneming van de overige bouwregels
nieuwbouw woning ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2'	rechtstreeks	<p>a. uitsluitend eengezinswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en met inachtneming overige bouwregels;</p> <p>b. ter plaatse van de aanduiding / aantal wooneenheden' mag maximaal het aangeduide aantal woningen worden gebouwd;</p> <p>een en ander met dien verstande dat burgemeester en wethouders na een periode van 1 jaar na inwerkingtreding van het plan, niet gebruikte bouwtitels door middel van de in artikel <a href="#">6.6.2</a> opgenomen wijzigingsbevoegdheid kunnen verwijderen )</p>
(sloop met terug)bouw hoofdgebouw , anders dan woning	rechtstreeks	binnen bestaand bouwvlak met inachtneming van de overige bouwregels.

- d. Woningplitsing is niet toegestaan.
- e. De voorgevel van een hoofdgebouw dient in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd, dan wel evenwijdig daaraan op maximaal 1m daarachter.
- f. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 2, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' het aangeduide aantal als maximum geldt.
- g. Gebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling niet meer dan 60° mag bedragen.
- h. meergezinswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' en slechts indien het op de verbeelding aangeduide aantal bouwlagen minimaal 3 bedraagt.
- i. De diepte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal de diepte van het voor het betreffende bouwperceel opgenomen bouwvlak.

### 6.2.2 Bijgebouwen

Bijgebouwen mogen worden opgericht, vrijstaand van dan wel aangebouwd aan het hoofdgebouw, daaronder mede begrepen de van het hoofdgebouw deel uitmakende aanbouw, met dien verstande dat:

- a. bijgebouwen op minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn dienen te worden gebouwd;
- b. de goothoogte maximaal 3m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte maximaal 6m mag bedragen;
- d. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen niet meer dan 70m<sup>2</sup> per bouwperceel mag bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan 50%.

### 6.2.3 Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut

De bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten dienste van het openbaar nut mag maximaal 3m respectievelijk 25m<sup>2</sup> bedragen, met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en voor verlichting, waarvan de bouwhoogte maximaal 8m mag bedragen.

### 6.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3m bedragen, met uitzondering van:

- a. antennes en vlaggenmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 8m mag bedragen;
- b. terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1m en daar achter niet meer dan 2m mag bedragen.

### 6.2.5 Garageboxen

Ten behoeve van het scheppen van overdekte parkeergelegenheid voor aan- en omwonenden mogen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - garageboxen’ overdekte autostallingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte niet meer dan 3m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 6m mag bedragen.

### 6.2.6 Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten

Voor zover niet reeds het bepaalde in artikel [14](#) (Waarde - Archeologie) van toepassing is, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden waarin wordt geregeld wat de

gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van een opgraving;
- c. het begeleiden van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

## 6.3 Nadere eisen

### 6.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
- b. de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse;
- c. te treffen waterhuishoudkundige voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met nieuwe bebouwing.

### 6.3.2 Procedure

Bij het stellen van nadere eisen, c.q. ten aanzien van een voorgenomen nadere eis wordt de in artikel [20.1.1](#) opgenomen procedure gevolgd.

## 6.4 Afwijken van de bouwregels

### 6.4.1 Voorgevel en diepte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. [6.2.1](#) onder e, voor het op een grotere afstand dan 1m plaatsen van de voorgevel achter de voor het betreffende perceel aangegeven naar de weg gekeerde bouwgrens;

- b. [6.2.1](#) onder a juncto i, voor hoofdgebouwen, daaronder mede begrepen aanbouwen, met een grotere diepte dan geldend voor het betreffend bouwperceel opgenomen bouwvlak, evenwel steeds tot maximaal 18m.

#### 6.4.2 Grotere oppervlakte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [6.2.2](#) voor het oprichten van bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak groter dan 70m<sup>2</sup>:

- a. tot een gezamenlijk oppervlak van 90m<sup>2</sup> indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 30 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 250m<sup>2</sup>;
- b. tot een gezamenlijk oppervlak van 110m<sup>2</sup> indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 50 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 500m<sup>2</sup>;
- c. tot een gezamenlijk oppervlak van 130m<sup>2</sup> indien het bouwperceel groter is dan 750m<sup>2</sup>;

met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- 1. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor bezonning en daglichttoetreding op aangrenzende percelen ontstaan;
- 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- 3. de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld mogen niet onevenredig worden geschaad.

#### 6.4.3 Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [6.2.3](#), teneinde ten behoeve van bouwwerken ten dienste van het openbaar nut een groter(e) hoogte en/of oppervlakte toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en vanuit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

#### 6.4.4 Terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [6.2.4](#), teneinde ten behoeve van terreinafscheidingen een grotere hoogte toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en vanuit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

#### 6.4.5 Procedure

Bij toepassing van een in dit artikel opgenomen bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels wordt de in artikel [20.1.2](#) opgenomen procedure gevolgd.

### 6.5 Specifieke gebruiksregels

#### 6.5.1 Gebruik

De voor '[Gemengd](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt conform de in [6.1](#) omschreven bestemming.

#### 6.5.2 Begane grondlaag

bedrijven, dienstverlening met een baliefunctie, detailhandel, maatschappelijke doeleinden en horeca (behoudens horeca E en F) als bedoeld in artikel [6.1](#) zijn alleen toegestaan op de begane grondlaag.

#### 6.5.3 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. zelfstandige bewoning voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. woningsplitsing;
- c. buitenpandige opslag;
- d. detailhandel, anders dan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'
- e. supermarkt;

- f. een coffeeshop, headshop, ecoshop, growshop, smartshop, softdrugswinkel en/of speelautomatenhal;
- g. een sexinrichting;
- h. een verkooppunt voor motorbrandstoffen, al dan niet inclusief lpg.

## 6.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 6.6.1 Verwijderen aanduiding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming '[Gemengd](#)' te wijzigen voor wat betreft het verwijderen van de aanduidingen 'detailhandel' als bedoeld in [6.1](#) onder e, indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende minimaal één jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

### 6.6.2 Wro-zone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd na afloop van een periode van één jaar na het moment van inwerkingtreding van dit plan de aanduiding 'bouwvlak' ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' van verbeelding te verwijderen, indien gedurende die periode geen woning is opgericht, dan wel op dat moment in oprichting is.