

Bijlage 4. bij de regels Bestemmingen ten behoeve van wijzigingsbevoegdheden

Artikel X Gemengd - 2

X.1 Bestemmingsomschrijving

X.1.1 Algemeen

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor een doelmatig hergebruik van vrijgekomen (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen, met de daarbij behorende voorzieningen, ten behoeve van:

- a. één woning;
- b. wellness, daaronder niet begrepen een seksinrichting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wellness';

met daaraan ondergeschikt:

1. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
2. het bewerken en/of verkopen van agrarische producten als nevenactiviteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - agrarische producten';
3. dagrecreatie in de vorm van het bieden van dagarrangementen, excursie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie';
4. culturele en artistieke activiteiten waaronder cursussen en exposities, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - culturele en artistieke activiteiten';
5. praktijk en kantoor aan huis;
6. ambachtelijke en consumentverzorgende en daarmee qua milieubelasting en ruimtelijke effecten vergelijkbare (bedrijfs)activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - ambachtelijke en consumentverzorgende activiteiten';
7. complementaire daghoreca, zoals een kantine, restaurant, terras en daarmee vergelijkbare voorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca'. De omvang van de horecavoorziening is afgestemd op de behoefte voortkomend uit de gebruikers van de hoofdgebruiksvorm(en). Echter ook medegebruik door passanten is toegestaan. Het is niet toegestaan het horecagedeelte op enig moment af te splitsen en als zelfstandige vorm van horeca voort te zetten. Ook is het niet toegestaan de ondergeschikte horeca nog langer uit te oefenen dan het moment dat de hoofdgebruiksvorm(en) zijn komen te vervallen of niet langer van toepassing zijn, waarbij er qua aard of omvang geen sprake mag zijn van zodanig gebruik dat:
 - verkeersoverlast ontstaat en daardoor het treffen van infrastructurele maatregelen noodzakelijk wordt;
 - de leefbaarheid in de vorm van de woon- en verblijfskwaliteit in de directe omgeving wordt aangetast;
 - omliggende functies in hun uitvoering worden belemmerd.

X.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel §.2.

X.2 Bouwregels

X.2.1 Algemeen

Op de tot 'Gemengd - 2' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van het in de aanhef toegestane gebruik;
- b. en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, welke qua aard en afmeting bij deze bestemming passen.

X.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen zowel woningen als bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd, onder de voorwaarde dat in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein;
- b. het bouwvlak mag tot maximaal 100% worden bebouwd;
- c. er wordt maximaal één woning gebouwd;
- d. de voorgevels worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- e. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke, mits:
 1. de diepte gemeten vanaf de bouwvlakgrens niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
 2. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de woning;
 3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingvloer + 0,30 meter;
- f. er wordt in maximaal 2 bouwlagen gebouwd, met dien verstande dat iedere afzonderlijke bouwlaag maximaal 3,50 meter bedraagt;
- g. gebouwen zullen met een kap van maximaal 60° worden afgedekt;
- h. het vloeroppervlak van gebouwen in gebruik voor horeca ondergeschikt aan de hoofdbestemming bedraagt maximaal 50 m²;
- i. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt verwezen naar artikel X.2.3.

X.2.3 Overige regels

- a. Buiten het bouwvlak mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 5,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter mag bedragen.

X.3 Nadere eisen

X.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de hoogte van de bebouwing;
- b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- d. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

X.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel X.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de landschappelijke inpassing;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de verkeerssituatie;
- e. de milieusituatie;
- f. de sociale veiligheid;
- g. verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- i. instandhouding van omliggende waarden.

X.4 Specifieke gebruiksregels

X.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens;
- b. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte tijdelijke gebruik;
- c. vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d. gebouwen voor recreatieve bewoning;
- e. detailhandel;
- f. het opslaan van mest(stoffen); met uitzondering van kleine hoeveelheden tot max. 5 m²;
- g. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- h. gebouwen voor recreatieve bewoning;
- i. horeca, anders dan ondergeschikt aan het toegelaten gebruik als bedoeld in artikel X.1.1;
- j. agrarische hulp- en nevenbedrijfsdoeleinden, anders dan ondergeschikt aan het toegelaten gebruik als bedoeld in artikel X.1.1;
- k. gebruik van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens voor het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan op een oprit.

Artikel XX Recreatie - Dagrecreatie

XX.1 Bestemmingsomschrijving

XX.1.1 Algemeen

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatie;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, en de daarbij behorende voorzieningen.

XX.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel §.2.

XX.2 Bouwregels

XX.2.1 Algemeen

Op de voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden mogen géén gebouwen worden gebouwd.

XX.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. Op de voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met uitzondering van overkappingen;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 5,00 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen, welke voor zover aanwezig voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter bedraagt.

XX.3 Nadere eisen

XX.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de hoogte van bebouwing;
- b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

XX.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel XX.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de landschappelijke inpassing;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de verkeerssituatie;
- e. de milieusituatie;
- f. de sociale veiligheid;
- g. verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;

- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- i. instandhouding van omliggende waarden.

XX.4 Specifieke gebruiksregels

XX.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens;
- b. verblijfsrecreatie;
- c. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte tijdelijke gebruik;
- d. detailhandel;
- e. horecadoeleinden;
- f. permanente bewoning.

Artikel XXX Recreatie - Verblijfsrecreatie

XXX.1 Bestemmingsomschrijving

XXX.1.1 Algemeen

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie;
- b. recreatieve voorzieningen zoals een speeltuin, dagstrand en midgetgolfbaan;
- c. kampeermiddelen;
- d. horeca van categorie 1 en 2, ondergeschikt en inherent aan de verblijfsrecreatieve functie;
- e. een recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';

met daaraan ondergeschikt:

1. wegen en paden;
2. speelterreinen;
3. groenvoorzieningen;
4. parkeervoorzieningen;
5. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

XXX.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel §.2.

XXX.2 Bouwregels

XXX.2.1 Algemeen

Op de voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel XXX.1 genoemde bestemming;
- b. één bedrijfswoning per bouwperceel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. een recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- d. de daarbij behorende bijgebouwen;
- e. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

XXX.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen gebouwen, de bedrijfswoning, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag tot maximaal 100% worden bebouwd;
- c. de voorgevels worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- d. de goothoogte van gebouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' de aangeduide maximale goothoogte geldt;
- e. de bouwhoogte van gebouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 10,00 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de aangeduide maximale bouwhoogte geldt;
- f. gebouwen zullen met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° worden afgedekt;

- g. de inhoud van een recreatiewoning bedraagt maximaal 250 m³ of maximaal de bestaande inhoud indien deze groter is;
- h. voor de maatvoering van de bedrijfswoning wordt verwezen naar artikel XXX.2.3;
- i. voor de maatvoering van bijgebouwen wordt verwezen naar artikel XXX.2.4;
- j. voor de maatvoering van bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt verwezen naar artikel XXX.2.5.

XXX.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. per bedrijf is slechts één bedrijfswoning toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³ of maximaal de bestaande inhoud indien deze groter is;
- c. de goothoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 5,50 meter;
- d. de bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 10,00 meter;
- e. de bedrijfswoning wordt met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° afgedekt.

XXX.2.4 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, met uitzondering van carports mag maximaal 50 m² bedragen;
- b. bijgebouwen zullen met een kap van maximaal 60° worden afgedekt;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,50 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' de aangeduide maximale goothoogte geldt;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

XXX.2.5 Overige regels

- a. Buiten het bouwvlak mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met uitzondering van overkappingen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 5,00 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen, welke voor zover aanwezig voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter bedraagt.

XXX.3 Nadere eisen

XXX.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de hoogte van bebouwing;
- b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

XXX.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel XXX.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de landschappelijke inpassing;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de verkeerssituatie;
- e. de milieusituatie;
- f. de sociale veiligheid;
- g. verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- i. instandhouding van omliggende waarden.

XXX.4 Specifieke gebruiksregels

XXX.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het plaatsen van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens;
- b. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte tijdelijke gebruik;
- c. permanente bewoning, anders dan in de bedrijfswoning;
- d. een aan huis verbonden beroep of bedrijf in de woning en/of in de vrijstaande bijgebouwen, anders dan bedoeld in artikel XXX.4.2;
- e. minicamping;
- f. detailhandel;
- g. horecadoeleinden, anders dan overeenkomstig het bepaalde in artikel XXX.1.1.

XXX.4.2 Aan huis verbonden beroepen

Een aan huis verbonden beroep, als opgenomen in het overzicht aan huis verbonden beroepen (Bijlage 2 bij deze regels), is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis verbonden beroep uitsluitend wordt uitgeoefend in de bedrijfswoning of in de daarbij behorende bijgebouwen;
- b. maximaal in totaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen wordt gebruikt voor aan huis verbonden beroep(en);
- c. maximaal 10% wordt gebruikt voor detailhandel, tot een maximum van 10 m²;
- d. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
- e. er mogen maximaal 2 personen werkzaam zijn, waarbij minstens één persoon tevens de bewoner van de bedrijfswoning is;
- f. er is ten hoogste één reclame-uiting toegestaan met een maximale afmeting van 20 x 30 centimeter;
- g. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- h. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;

- i. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van detailhandel in aan het betreffende beroep gerelateerde producten, waarvoor maximaal 10% van de voor het aan huis verbonden beroep gebruikte oppervlakte mag worden gebruikt.