

Bijlage 4. bij de regels Bestemming Gemengd - 2

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 XX.2.

X.2 Bouwregels

X.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel X.1 genoemde bestemming, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de daarbij behorende bijgebouwen, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'bijgebouwen';
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, welke qua aard en afmeting bij deze bestemming passen, zowel binnen als buiten de aanduiding ' bouwvlak' en de aanduiding 'bijgebouwen';

met inachtneming van de volgende regels (X.2.2 tot en met X.2.4).

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 is de bouw van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde uitsluitend toegestaan als zij horen bij een binnen hetzelfde bouwvlak aanwezige hoofdgebouw en 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. de goothoogte van een woning bedraagt de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' aangeduide goothoogte;
- g. de bouwhoogte van een woning bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangeduide bouwhoogte;
- h. gebouwen zullen met een kap van maximaal 60° worden afgedekt;
- i. het vloeroppervlak van gebouwen in gebruik voor horeca ondergeschikt aan de hoofdbestemming bedraagt maximaal 50 m²;
- j. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt verwezen naar artikel X.2.4.

X.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, met uitzondering van carports mag maximaal bedragen:

<i>Oppervlakte bestaand bouwperceel</i>	<i>Oppervlakte bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'</i>
Bouwperceel tot 350 m ²	50 m ²
Bouwperceel van 350 m ² - 700 m ²	70 m ²
Bouwperceel van 700 m ² - 1.000 m ²	80 m ²

<i>Oppervlakte bestaand bouwperceel</i>	<i>Oppervlakte bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'</i>
Bouwperceel vanaf 1.000 m ²	100 m ²

- b. de grond ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' wordt voor maximaal 60% bebouwd;
- c. bijgebouwen zullen met een kap van maximaal 60° worden afgedekt;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 3,50 meter;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- f. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt verwezen naar artikel X.2.4.

X.2.4 Overige regels

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 5,00 meter, 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 bedraagt.

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.

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.

X.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

X.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een verleende omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het dempen van oppervlaktewater;
- b. het vergraven van oevers;
- c. het verleggen van watergangen.

X.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel X.5.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning/ontheffing mogen worden uitgevoerd.

X.5.3 Toetsingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel X.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in artikel X.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

X.5.4 Advies

Alvorens de vergunning te verlenen, wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.