

## **Bijlage 4 bij de regels: Artikel: Gemengd**

### **1. Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wonen en in samenhang daarmee wellness, daaronder niet begrepen seksinrichting;
- b. bewerken en/of verkopen van agrarische producten als nevenactiviteit;
- c. verblijfsrecreatie in de vorm van appartementen;
- d. dagrecreatie in de vorm van het bieden van dagarrangementen, excursie;
- e. culturele en artistieke activiteiten w.o. cursussen en exposities;
- f. praktijk en kantoor aan huis;
- g. ambachtelijke en consumentverzorgende en daarmee qua milieubelasting en ruimtelijke effecten vergelijkbare (bedrijfs)activiteiten;
- h. horeca ondergeschikt aan de hiervoor genoemde mogelijke hoofdgebruiksvorm(en), zoals een kantine, restaurant, terras en daarmee vergelijkbare voorziening. 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:
  - i. verkeersoverlast ontstaat en daardoor het treffen van infrastructurele maatregelen noodzakelijk wordt;
  - j. de leefbaarheid in de vorm van de woon- en verblijfskwaliteit in de directe omgeving wordt aangetast;
  - k. omliggende functies in hun uitvoering worden belemmerd.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de op de plankaart aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 31.2.

### **2. Bouwregels**

#### *2.1. Algemeen*

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

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

#### *2.2. Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'*

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

- a. gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd onder de voorwaarde

- dat in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein overeenkomstig de geldende parkeernorm zoals bepaald in artikel 29.4;
- b. er mogen ten hoogste 2 woningen, inclusief bedrijfswoningen, en 5 vakantiewoningen per vrijkomend agrarisch bebouwingscomplex worden gebouwd;
  - c. de voorgevel zal in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens worden gebouwd;
  - d. er mag ten hoogste in 2 bouwlagen worden gebouwd;
  - e. iedere afzonderlijke bouwlaag mag ten hoogste 3.50 m bedragen;
  - f. het gebouw zal met kap van ten hoogste 60° worden afgedekt;
  - g. het vloeroppervlak van gebouwen in gebruik voor horeca ondergeschikt aan de hoofdbestemming mag ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen.

### 2.3. Overige regels

Voor het overige geldt de volgende regels:

- a.. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 2.60 m bedragen, met uitzondering van:
  - 1. de hoogte van erfafscheidingen, welke voor zover aanwezig voor de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 1.00 m en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 2.00 m mag bedragen;
  - 2. de hoogte van palen, masten en plastische kunstwerken, welke ten hoogste 6.00 m mag bedragen.

## 3. Nadere eisen

3.1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;

waarbij de regels zoals deze gesteld zijn het Limburgs Kwaliteitsmenu in acht dienen te worden genomen.

3.2. De onder 3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- a. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

## 4. Specifieke gebruiksregels

### 4.1. Gebruiksregels van de gronden

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening wordt in elk geval gerekend het gebruik voor en/of als:

- a. standplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
- b. het opslaan van mest(stoffen); met uitzondering van kleine hoeveelheden tot max. 5

m<sup>2</sup>;

- c. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- d. recreatie, anders dan toegelaten krachtens het plan;
- e. horeca, anders dan ondergeschikt aan het toegelaten gebruik;
- f. agrarische hulp- en nevenbedrijfsdoeleinden, anders dan ondergeschikt aan het toegelaten gebruik;
- g. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.