

4.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Bestemming

De voor 'Gemengd-7' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2b': tevens voor horeca tot en met categorie 2b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. wonen;
- c. maatschappelijk;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'zalencentrum' tevens een zalencentrum;
- e. verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

14.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 14.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven maat;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter meer dan de goothoogte;
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, tenzij gebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

14.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij hoofdgebouwen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd;
- b. de maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter;
- d. de afstand tussen het hoofdgebouw en vrijstaande bijgebouwen bedraagt minimaal 1 meter;
- e. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen de gronden tot maximaal 40% worden bebouwd met bijgebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen meegerekend met een maximum van 60 m²;
- g. in afwijking van het bepaalde in lid 14.2.2, sub f bedraagt de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen 90 m² voor aaneengesloten percelen met een omvang van meer dan 1.000 m² behorende bij de woning;
- h. in afwijking van het bepaalde in lid 14.2.2, sub f en g bedraagt de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen 120 m² voor aaneengesloten percelen met een omvang van meer dan 2.500 m² behorende bij de woning;
- i. indien de toelaatbare bebouwing ingevolge het gestelde onder lid 14.2.2, sub f minder bedraagt dan 20 m² is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m² toegestaan.

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij hoofdgebouwen mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:
 - antennes: 5 meter;
 - speeltoestellen: 3 meter;
 - openbare nutsvoorzieningen: 3 meter;
 - vlaggenmasten: 10 meter;
 - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.
- b. in afwijking van het bepaalde onder lid 14.2.3, sub a bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding, die gebouwd wordt vóór (het verlengde van) de voorgevellijn maximaal 1 meter.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 14.2.2, sub f voor een grotere oppervlakte aan erfbebouwing, met dien verstande dat:
 - 1. een grotere oppervlakte noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
 - 2. per bouwperceel maximaal 40% mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;
 - 3. per bouwperceel het maximum bebouwd oppervlak maximaal 75 m² bedraagt;
- b. lid 14.2.3, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

14.3.2 De in lid 14.3.1 genoemde afwijkingen bij omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

-

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

14.4 Specifieke gebruiksregels

14.4.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de huisvesting van personen;
- b. garages en bergplaatsen voor handel en distributie van goederen;
- c. uitoefening bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen.

14.4.2 Toegestaan gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt niet gerekend:

- a. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn, met dien verstande dat dergelijke opslag tot een hoogte van maximaal 2 meter is toegestaan voor zover en indien de minimale afstand van de opslaglocatie tot de rand van de openbare weg minimaal 10 meter bedraagt;
- b. het gebruik per bouwperceel voor maximaal één woning;
- c. het in samenhang met het wonen gebruiken van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, voor beroepen aan huis, met dien verstande dat:

1. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen ten hoogste 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m² bedraagt;
 2. het beroep uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
 3. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
 4. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
 5. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
 6. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 7. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningenstructuur.
- d. het gebruiken van een deel van de woning, een aan- of uitbouw van de woning ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg.

14.5 Afwijking van de gebruiksregels

14.5.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.4.1, sub c voor de uitoefening bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende aan- en uitbouwen met een oppervlakte van ten hoogste 25% met een maximum van 50 m², met dien verstande dat:

- a. het bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
- d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
- e. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningenstructuur;
- g. geen vergunning tot afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van bijlage I van het Bor of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- h. geen detailhandel is toegestaan tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsmatige activiteit.

14.5.2 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1.1 voor het inrichten en/of gebruiken van een woning en/of aan- en uitbouw als bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. de vergunning uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- b. de aanvrager bewoner is van het perceel;
- c. het hoofgebouw op het perceel permanent wordt bewoond;
- d. de bed & breakfast uitsluitend voor niet-permanente bewoning wordt gebruikt;
- e. de vergunning tot afwijking niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- f. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende hoofgebouw (veiligheid, milieuhinder);
- g. indien mogelijk op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt geboden en indien op eigen terrein geen ruimte is voor parkeergelegenheid, dan dient in de nabijheid van de eigen woning ruim voldoende openbare parkeergelegenheid te zijn, zodanig dat de activiteiten geen parkeeroverlast kunnen veroorzaken.

14.5.3 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.4.2, sub d voor het inrichten en/of gebruiken van een (gedeelte van een) bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. de vergunning uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- b. er sprake is van mantelzorg waarbij een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) of een doktersverklaring als toetsinstrument wordt toegepast;
- c. per bouwperceel maximaal 1 woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg is toegestaan;
- d. maximaal 75 m² van de bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
- e. de vergunning tot afwijking niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- f. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder).

