

- 8.1 Bestemmingsomschrijving
- 8.2 Bouwregels
 - 8.2.1 Hoofdgebouwen
 - 8.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen
 - 8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- 8.3 Nadere eisen
- 8.4 Afwijken van de bouwregels
- 8.5 Specifieke gebruiksregels
- 8.6 Afwijken van de gebruiksregels
- 8.7 Wijzigingsbevoegdheid

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
 - 2. detailhandel;
 - 3. sociaal-culturele doeleinden;
 - 4. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
 - 5. bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
 - 6. bijzondere logiesverstrekking alsmede horecabedrijven met uitzondering van bars en bar-/dancings, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - bijzondere logiesverstrekking";
 - 7. horecabedrijven, met uitzondering van bars en bar-/dancings en logiesverstreckende horeca, ter plaatse van de aanduiding "horeca";
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een (bedrijfs-) woning;
met de daarbijbehorende:
 - c. tuinen, erven en terreinen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. sloten, bermen en beplanting;
 - h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" zal het aantal woningen ten hoogste het in het aanduidingsvlak aangegeven aantal zal bedragen;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte (m)" aangegeven goothoogte bedragen;
- d. een hoofdgebouw zal zijn voorzien van een kap waarvan de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° zal bedragen.

8.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen in of achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw zal ten hoogste 60 m² bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
- d. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 3,30 m bedragen;

- e. de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 60° bedragen.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (de) hoofdgebouw(en) en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 8.2.1 onder a in die zin dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 - 1. er sprake is van een incidentele uitbreiding;
 - 2. uitsluitende ondergeschikte gebouwen geheel buiten het bouwvlak worden gebouwd;
 - 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.
- b. het bepaalde in lid 8.2.2 onder a in die zin dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel vóór het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:
 - 1. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
- c. het bepaalde in lid 8.2.2 onder b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², mits:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde overkappingen bij woningen ten hoogste 60 m² zal bedragen, dan wel, indien de oppervlakte van het hoofdgebouw meer dan 60 m² bedraagt, ten hoogste gelijk zal zijn aan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- d. het bepaalde in lid 8.2.2 onder b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot tot ten hoogste 150 m², mits:
 - 1. de oppervlakte van een bouwperceel minimaal 1.000 m² bedraagt;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde overkappingen bij woningen ten hoogste 60 m² zal bedragen, dan wel, indien de oppervlakte van het hoofdgebouw meer dan 60 m² bedraagt, ten hoogste gelijk zal zijn aan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- e. het bepaalde in lid 8.2.2 onder b en c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot tot ten hoogste 150 m², mits:
 - 1. de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van een toegelaten winkel of bedrijf;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde overkappingen bij woningen ten hoogste 60 m² zal bedragen, dan wel, indien de oppervlakte van het hoofdgebouw meer dan 60 m² bedraagt, ten hoogste gelijk zal zijn aan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- f. het bepaalde in lid 8.2.2 onder a en/of c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot tot 80% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. het bepaalde in lid 8.2.2 onder c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot tot 100% van de oppervlakte van het bouwperceel voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw mits de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de huisvesting van (een) minder valide(n);
- h. het bepaalde in lid 8.2.2 onder e in die zin dat de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt vergroot tot 80°.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecabedrijven, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van:
 - 1. de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - bijzonder logiesverstrekking", in welk geval bijzondere logiesverstrekking alsmede horecabedrijven met uitzondering van bars en bar-/dancings is toegestaan;
 - 2. de aanduiding "horeca", in welk geval horeca met uitzondering van bars en bar-/dancings en logiesverstrekking is toegestaan;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven anders dan de bedrijven genoemd in Bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" het gebruik van gronden en bouwwerken voor meer woningen dan het in het aanduidingsvlak aangegeven aantal;
- d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - 6 logieseenheden" het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer dan 6 logieseenheden;
- e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - 18 logieseenheden" het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer dan 18 logieseenheden.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 8.5 sub a onder 2 in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor logiesverstrekkende horeca;
- b. het bepaalde in lid 8.5 sub b in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in Bijlage 2, mits de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat:
 - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 - 2. de activiteiten niet mogen plaatsvinden binnen vrijstaande bijgebouwen.
- c. het bepaalde in lid 8.5 onder d in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, mits:
 - 1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in Bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in Bijlage 1 onder een hogere categorie dan 2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
 - 2. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft.

8.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - bijzondere logiesverstrekking" en / of "horeca" wordt verwijderd, mits de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.

- 22.1 Bestemmingsomschrijving
- 22.2 Bouwregels
 - 22.2.1 Onderzoeksplicht
 - 22.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning
- 22.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
 - 22.3.1 Vergunningplicht
 - 22.3.2 Uitzondering
 - 22.3.3 Toetsingscriteria
 - 22.3.4 Onderzoeksplicht
 - 22.3.5 Voorschriften omgevingsvergunning

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Onderzoeksplicht

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m², moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

22.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 22.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de bij de vergunning te stellen kwalificaties.

22.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

22.3.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen, een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van overige grond bewerkingen;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

22.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 22.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;

- d. niet dieper gaan dan 0,50 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 500 m² beslaan.

22.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

22.3.4 Onderzoeksplicht

Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend indien door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin:

- de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies inwinnen bij een ter zake deskundige.

22.3.5 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 22.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de bij de vergunning te stellen kwalificaties.

