

## Artikel 4 Gemengd

Plan: Kapel in 't Zand  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0957.BP00000126-VG01

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet gestapeld, voor zover aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, alsmede aan huis verbonden beroepen;
- b. maatschappelijk;
- c. dienstverlening;
- d. kantoren;
- e. horeca van categorie 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3';
- f. (ondergrondse) infiltratie- en bergingsvoorzieningen;

met de daarbij horende:

- g. gebouwen, bijgebouwen bij woningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en open terreinen;
- h. verkeersvoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. nieuwe hoofdbebouwing en/of het toevoegen van nieuwe woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan behoudens herbouw en ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', waarbij de regels, zoals opgenomen in dit artikel, van toepassing zijn en waarbij hemelwater afkomstig van schoon oppervlak, voor zover mogelijk, wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem;
- b. ten behoeve van de uitbreiding van hoofdgebouwen mag worden gebouwd, mits door de uitbreiding het bestaande bebouwd oppervlak van het hoofdgebouw ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan met niet méér dan 30% van dezelfde functie wordt vergroot;
- c. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 80% per bouwperceel tenzij anders is aangegeven;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. geldt voor de functie wonen per bouwperceel met een oppervlakte:
  - tot 200 m<sup>2</sup> dat tenminste 30% van het bouwperceel onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
  - tussen 200 m<sup>2</sup> - 400 m<sup>2</sup> dat tenminste 40% van het bouwperceel onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
  - tussen 400 m<sup>2</sup> - 600 m<sup>2</sup> dat tenminste 50% van het bouwperceel onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
  - meer dan 600 m<sup>2</sup> dat tenminste 60% van het bouwperceel onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gelijk aan de voorgevel van de hoofdgebouwen op de belendende percelen binnen de bestemming gesitueerd, met dien verstande dat, wanneer de voorgevels van de belendende percelen niet in dezelfde lijn zijn gelegen, de voorgevel van het hoofdgebouw gesitueerd wordt binnen de zone tussen de voorgevels van de belendingen;
- f. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.
- g. bijgebouwen bij woningen dienen tenminste 3,00 m achter het verlengde van de voorgevels van het hoofdgebouw te worden geplaatst. Een aan de wegzijde open stallingsruimte voor personenauto's mag wel voor de voorgevellijn worden geplaatst;
- h. het totale grondoppervlak van de bijgebouwen bij woningen mag per bouwperceel niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedragen. Het bepaalde in lid 4.2.1 sub d. is hier van overeenkomstige toepassing;
- i. bijgebouwen mogen met een kap worden gerealiseerd en met een goothoogte van maximaal 2,70 m en een bouwhoogte van maximaal 5,00 m of met een plat dak waarbij de bouwhoogte maximaal 3,00 m mag

- bedragen. Indien de bijgebouwen aansluitend aan de woning worden gerealiseerd, mag de goothoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag;
- j. in afwijking van het bepaalde onder sub i. geldt dat de bouwhoogte van de garageboxen maximaal 3,00 m mag zijn;
  - k. in afwijking van het bepaalde onder sub c., e. en f. geldt voor gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen dat:
    - 1. de maximale bouwhoogte 3,00 m bedraagt;
    - 2. de maximale oppervlakte 15 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,00 m bedragen;
- c. in uitzondering op het bepaalde onder a. mag bij hoekpercelen voor de voorgevellijn de hoogte van de erfafscheiding aan één wegzijde ten hoogste 2,00 m bedragen, mits deze tenminste 1,00 m achter de perceelsgrens wordt geplaatst.

#### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 4.2.2. voor het bij hoekpercelen op de perceelsgrens plaatsen van de daar bedoelde erfafscheiding onder de voorwaarden dat de erfafscheiding:

- a. het vrije uitzicht van het wegverkeer niet mag belemmeren en voor het wegverkeer ook niet op andere wijze hinder of gevaar mag opleveren, en/of
- b. geen fundamentele inbreuk op de groene danwel open structuur mag plegen.

#### 4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van een bestaand pand voor een niet-woonfunctie voor een woonfunctie;
- b. het bij de woonfunctie uitoefenen van bedrijven, vallende onder kleine economie;
- c. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen of een gedeelte van het hoofdgebouw als afhankelijke woonruimte.

#### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel:

- a. 4.4. sub a. ten behoeve van het gebruik van een bestaand pand met een niet-woonfunctie voor een woonfunctie met dien verstande dat:
  - 1. het gestelde in 4.2 van overeenkomstige toepassing is;
  - 2. de woning dient te passen in het omringende gebied, waarbij een goed woon- en leefklimaat van de nieuwe woning gegarandeerd dient te zijn en aanwezige bedrijven en/ of andere inrichtingen niet in hun bedrijfsmatig functioneren belemmerd mogen worden;
  - 3. de noodzakelijke onderzoeksaspecten in acht worden genomen, dat wil zeggen dat:
    - voldaan wordt aan de eisen uit de Wet geluidhinder;
    - geen belemmeringen aanwezig zijn in het kader van externe veiligheid.
  - 4. er wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels, waarbij parkeren op eigen erf uitgangspunt is;
  - 5. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt belemmerd;
  - 6. de belangen van derden niet onevenredig worden beschadigd.

- b. 4.4 sub b. voor de uitoefening van bedrijven, vallende onder kleine economie, met dien verstande dat:
1. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
  2. er geen onevenredige hinder mag worden toegebracht aan de kwaliteit van het woonmilieu;
  3. door de uitoefening van de activiteit het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig mag veranderen, dat de woning het karakter van een woning geheel of gedeeltelijk verliest, dit houdt onder meer in dat er geen grote reclame-uitingen aan of bij de woning geplaatst mogen worden;
  4. de oppervlakte van de woning welke voor de bedrijfsvoering wordt gebruikt niet meer mag bedragen dan 25 m<sup>2</sup>. Het te gebruiken oppervlak dient op een tekening te worden aangegeven die bij het besluit wordt gevoegd;
  5. er geen sprake is van een verkeersaantrekkende activiteit, die de woonomgeving onevenredig belast en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeerplaatsen, noodzakelijk worden, tenzij op eigen terrein gezorgd kan worden voor voldoende parkeervoorzieningen of er in de omgeving voldoende beschikbare plaatsen zijn;
  6. de uitvoerder van de activiteit ter plaatse dient te wonen;
  7. detailhandel alleen als ondergeschikte activiteit is toegestaan en uitsluitend van goederen die verband houden met de activiteit waarvoor de omgevingsvergunning wordt verleend;
  8. activiteiten die op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer meldings- c.q. vergunningsplichtig zijn, in beginsel niet worden toegestaan, tenzij kan worden aangetoond dat er geen overlast voor de omgeving op zal treden, waarbij maximaal bedrijven uit categorie 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven worden toegestaan (zie bijlage 1).
- c. 4.4 sub c. voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw of gedeelte van het hoofdgebouw als afhankelijke woonruimte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. er is sprake van een objectieve indicatiestelling (bijvoorbeeld een doktersverklaring) waaruit de noodzaak van mantelzorg blijkt, met uitzondering van een familierelatie in de eerste lijn (ouder-kindrelatie);
  2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
  3. er moet sprake zijn van een ruimtelijke eenheid tussen hoofdgebouw en afhankelijke woonruimte;
  4. de vloeroppervlakte van de afhankelijke woonruimte bedraagt maximaal 70 m<sup>2</sup>;
  5. de situering van de afhankelijke woonruimte dient, indien van toepassing, binnen het (agrarische) bouwvlak plaats te vinden;
  6. de afhankelijke woonruimte mag niet worden gerealiseerd in een tijdelijke woonunit (bijvoorbeeld een stacaravan);
  7. er mag geen tweede zelfstandige woning ontstaan;
  8. per bouwperceel kan op enig moment slechts één omgevingsvergunning van kracht zijn voor het gebruik van een gebouw als afhankelijke woonruimte;
  9. deze omgevingsvergunning is persoonsgebonden en vervalt van rechtswege op het moment dat de behoefte aan mantelzorg komt te vervallen;
  10. in zeer uitzonderlijke situaties kan van bovenstaande voorwaarden worden afgeweken.