

Artikel 7 Gemengd - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Toegelaten functies

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen;
- cultuur en ontspanning in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten vormen van cultuur en ontspanning;
- sportvoorzieningen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten sportvoorzieningen
- zorgwoningen en wonen, ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne', een brandweerkazerne (SBI-code 8425)
- ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij', een kinderboerderij (SBI-code 91.04.1)
- ter plaatse van de aanduiding 'scouting', voorzieningen en activiteiten ten behoeve van de scouting (SBI-code 94991.A).
- ter plaatse van de aanduiding 'sporthal', een sporthal (SBI-code 931A)
- behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle panden, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- nutsvoorzieningen;
- voorzieningen voor de waterhuishouding;
- tuin en/of erf;
- verblijfsgebied;

met de daarbij behorende bouwwerken en parkeervoorzieningen, met dien verstande dat een bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

7.1.2 Niet toegelaten functies

De voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn ter plaatse van de aanduiding 'scouting' niet bestemd voor bijzonder kwetsbaar objecten.

7.2 Bouwregels

Naast de algemene bouwregels van artikel 19 en de regels voor gebiedsaanduidingen van hoofdstuk 3 gelden de specifieke regels van het navolgende bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijzingen verwijzen naar de in lid 7.3 genoemde afwijkingen.

Bebouwing	Maximum oppervlakte	Maximum goothoogte	Maximum bouwhoogte	Bijzondere regels
Gebouwen en overkappingen, met uitzondering van bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	bouwvlak, met inachtneming van het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'	de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven waarde	de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven waarde (7.3d)	- per aanduidingsvlak 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan
bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen	50 m ²	Bijgebouw 3 m	Bijgebouw 5 m Overkapping 3 m	- Situering in achtererfgebied (7.3a) - voor het bepalen van de oppervlakte worden bijgebouwen die worden gebruikt voor beroepsuitoefening aan huis meegeteld - in bijgebouwen is het aanbrengen van voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de beroepsuitoefening aan huis toegestaan
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen			tuinmeubilair: 3 m antenne-installaties: 15 m speel- en klimtoestellen: 4 m (7.3b) overig: 2 m	de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied bedraagt ten hoogste 1 m

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken:

- van het in lid 7.2 bepaalde teneinde bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen in het voorerfgebied toe te staan, indien dit in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kwaliteit die met het plan is beoogd;
- van het in lid 7.2 bepaalde ten behoeve van het bouwen van speel- en klimtoestellen tot een bouwhoogte van 6 meter, mits dit in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kwaliteit die met het plan is beoogd en dit voor de omringende woningen geen onevenredige hinder oplevert;
- van het in lid 7.1 en artikel 19 lid 19.1 onder c bepaalde, met inachtneming van het in lid 7.2 bepaalde, voor het oprichten van bebouwing ten behoeve van activiteiten waarvoor ingevolge lid 7.5 is afgeweken van de gebruiksregels;
- voor het overschrijden van de maximum bouwhoogte van hoogbouw met niet meer dan 3,5 m tot een maximum van 1/3 van het grondoppervlak van het gebouw ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen liftkokers en installatieruimten;

7.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van woningen en bijgebouwen voor beroepsuitoefening aan huis en voor niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. dit gebruik beslaat niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning en 100% van de vloeroppervlakte van de bijgebouwen, met en gezamenlijk maximum van 50 m² per kavel;
- b. het gebruik heeft geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu;
- c. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen nadelige toename van de parkeerbehoefte;
- d. detailhandel is uitsluitend toegestaan in de vorm van verkoop via Internet, met dien verstande dat uitstalling ten verkoop en het ter plaatse afhalen van goederen door klanten niet is toegestaan;
- e. de activiteiten veroorzaken geen duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen en hebben geen ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur tot gevolg;
- f. het beroep respectievelijk de bedrijfsmatige activiteiten wordt respectievelijk worden in ieder geval door de bewoner uitgeoefend;
- g. bedrijfsmatige activiteiten zijn alleen toegestaan voor zover deze zijn genoemd in de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis dan wel naar hun aard en invloed vergelijkbaar zijn met de in deze Lijst genoemde activiteiten.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 7.1 bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd in de Lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen, in de Lijst van toegelaten vormen van cultuur en ontspanning of in de Lijst van toegelaten sportvoorzieningen dan wel voorkomen in een hogere categorie van bedoelde Lijsten, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan.

7.5.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken als bedoeld in dit lid is alleen mogelijk voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

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

7.6.1 Vergunningplicht

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.

7.6.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 7.6.1 vervatte verbod geldt niet voor sloopwerkzaamheden:

- a. ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag;
- b. waarvoor eerder een vergunning is afgegeven;
- c. die in redelijkheid kunnen worden aangemerkt als zijnde van ondergeschikte aard en omvang, zodat enige wezenlijke invloed op de in lid 7.1 bedoelde cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet te verwachten is.

7.6.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

- a. De in lid 7.6.1 bedoelde sloopwerkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien uit een nadere onderbouwing van de aanvraag blijkt dat handhaving van het pand redelijkerwijs niet kan worden geëist, gezien de huidige bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in verhouding tot de kosten van waardedaling en renovatie. De aanvrager dient daartoe bij de aanvraag om de hier bedoelde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een deskundigenrapport te overleggen dat ingaat op de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in relatie tot de economische waarde(daling) en de kosten van renovatie.
- b. Het overleggen van een deskundigenrapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag uit andere beschikbare informatie afdoende bekend is dat de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw dermate slecht is respectievelijk zijn dat handhaving van het pand redelijkerwijs niet kan worden geëist.