

## **Artikel 7      Gemengd**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het uitoefenen van bedrijven in categorie 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- b het uitoefenen van culturele en ontspannende activiteiten;
- c het uitoefenen van detailhandel;
- d het uitoefenen van dienstverlenende activiteiten;
- e het uitoefenen van bestaande horeca categorie 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
- f het uitoefenen van kantooractiviteiten;
- g het uitoefenen van bestaande maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- h kinderopvang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – kinderopvang';
- i een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- j wonen;
- k aan huis verbonden beroepen;

met daaraan ondergeschikt:

- l groenvoorzieningen;
- m infrastructurele voorzieningen;
- n openbare nutsvoorzieningen;
- o water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij behorende:

- p tuinen, erven en terreinen;

met dien verstande dat:

- q ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument', de instandhouding van het bestaande rijksmonument wordt nagestreefd.
- r ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

### **7.2      Bouwregels**

- a Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
  - 1 de hoofdgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  - 2 het bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste wat is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';

- 3 Aanvullende nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van aanvullende nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij geldt dat het aantal toe te voegen woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van deze aanduiding is aangegeven;
  - 4 de goot- en bouwhoogten van de gebouwen bedragen ten hoogste wat is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
  - 5 de goot- en bouwhoogten van overkappingen bedragen ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m;
  - 6 ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' bedraagt de goot- en bouwhoogte ten hoogste de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw;
  - 7 het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.
- b Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
- 1 op een bouwperceel mag maximaal 1 vlaggenmast van ten hoogste 6 m worden geplaatst;
  - 2 de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
  - 3 de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt tot 1 m achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 5 m.
- c Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen, gelden de volgende regels:
- 1 de oppervlakte per gebouw ten hoogste 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 2 de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt.

### 7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan:

- a de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen;
- c de plaats van gebouwen in de nabijheid van een gebouw ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' en 'karakteristiek' of van een boom ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom';

- d de goot- en bouwhoogte van de met 'karakteristiek' aangegeven gebouwen, in die zin dat dient te worden aangesloten bij de goot- en bouwhoogte en dakvorm van het bestaande gebouw.

#### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

- a Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:
  - 1 het gebruik van de gronden en bouwwerken als seksinrichting;
  - 2 het gebruik van de gronden ten behoeve van opslag, tenzij de opslag aan de volgende eisen voldoet:
    - a de opslag mag niet meer bedragen dan 10% van het bouwperceel;
    - b de hoogte van de opslag mag niet meer dan 2 meter bedragen;
  - 3 het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven die niet zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven.
- b Ten aanzien van parkeren dient voldaan te worden aan de parkeernormen zoals aangegeven in de in de bijlagen opgenomen tabel met parkeernormen.
- c het gebruik van de woning in combinatie met een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden beroep wel is toegestaan voor zover de woonfunctie in de woning in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden;
  - 1 de woonfunctie in de woning in overwegende mate gehandhaafd blijft;
  - 2 geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan;
  - 3 de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
  - 4 aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
  - 5 ten hoogste 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
  - 6 degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
  - 7 de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
  - 8 behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, geen detailhandel mag plaatsvinden;

- 9 het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

## **7.5 Afwijken van de gebruiksregels**

- a Het bevoegd gezag kan, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.1 voor het toestaan van:
  - 1 nieuwe maatschappelijke voorzieningen op gronden die niet zijn aangeduid met de aanduiding 'maatschappelijke voorzieningen';
  - 2 nieuwe horeca categorie 1 op gronden die niet zijn aangeduid met de aanduiding 'horeca van categorie 1';mits de parkeerdruk op de omgeving niet wordt vergroot.
- b lid 7.4 sub c en toestaan dat een bedrijfswoning wordt gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in de bedrijfswoning in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:
  - 1 de woonfunctie in de bedrijfswoning in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
  - 2 de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
  - 3 ten hoogste 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve aan het bedrijf met een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
  - 4 degene die de gebruiker is van de bedrijfswoning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent;
  - 5 de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
  - 6 het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert, dan wel doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
  - 7 geen omgevingsvergunning voor het afwijken wordt verleend aan bedrijven die vergunningsplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
  - 8 bedrijfsactiviteiten bovendien uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze voorkomen in, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn met de bedrijven categorie 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven;

- 9 behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
- 10 het gebruik geen nadelige invloed zal hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

## **7.6 Omgevingsvergunning voor het slopen**

- a Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning voor het slopen bouwwerken te slopen.
- b De onder a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor het slopen:
  - 1 ingevolge een aanschrijving van burgemeester en wethouders;
  - 2 van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist;
  - 3 reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
- c De onder a bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:
  - 1 geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
  - 2 de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
  - 3 de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
  - 4 het delen van een pand of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

## **7.7 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen en op de gronden binnen de bestemming 'Gemengd' de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' wijzigen ten behoeve van een grotere toegestane bouwhoogte, mits:

- a de bouwhoogten passen binnen de voorwaarden zoals opgenomen in het Masterplan Centrumgebied Beilen, d.d. 31 juli 2006;
- b de belangen van omliggende percelen niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 8      Groen**

### **8.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b inritten;
- c een dierenweide ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – dierenweide';
- d afschermende groenvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – afschermend groen';
- e geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal';
- f een antennemast ter plaatse van de aanduiding 'antennemast';
- g dagrecreatief medegebruik;

met daaraan ondergeschikt:

- h infrastructurele voorzieningen;
- i openbare nutsvoorzieningen;
- j parkeervoorzieningen;
- k speelvoorzieningen;
- l water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met dien verstande dat:

- l ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' het behoud van monumentale bomen wordt nagestreefd.

### **8.2    Bouwregels**

- a Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:
  - 1 ten hoogste 2 gebouwen in de vorm van dierenverblijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – dierenweide', met dien verstande dat:
    - a de oppervlakte per gebouw ten hoogste 250 m<sup>2</sup> bedraagt;
    - b de goothoogte ten hoogste 2,5 m bedraagt;
    - c de bouwhoogte ten hoogste 8 m bedraagt;
  - 2 gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:
    - a de oppervlakte per gebouw ten hoogste 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
    - b de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt.
- b voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
  - 1 de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen;
  - 2 de (bouw)hoogte van geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal' bedraagt ten minste 3 m en ten hoogste 4 m;