

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

-
-
-
-
-
-
-
-
-

- **Invouwen Artikel 12 Gemengd - 1**

Kenmerken en kaartgegevens tonen

- **Invouwen 12.1 Bestemmingsomschrijving**
 - **Invouwen 12.1.1 Algemeen**

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

op de begane grond:

- a. detailhandel, met uitsluiting van detailhandel in volumineuze goederen;
- b. dienstverlenende bedrijven of instellingen, al dan niet publieksgericht;
- c. horeca t/m categorie 1 als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende **Staat van Horeca-activiteiten**, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ($h \leq 1$);
- d. horeca t/m categorie 2 als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende **Staat van Horeca-activiteiten**, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ($h \leq 2$);
- e. kantoren;
- f. **maatschappelijke voorzieningen**;
- g. een bedrijf tot en met categorie 2 van de staat van [Staat van bedrijfsactiviteiten](#) uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (b), met uitzondering van:
 1. detailhandel in auto's;
 2. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
 3. geluidzoneringsplichtige inrichting;
 4. risicovolle inrichtingen;
- h. cultuurhistorische waarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (cw);
- i. een garage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (ga);
- j. een kantoor zonder baliefunctie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (sgd-k1);
- k. een praktijkruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (prr);

- l. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (su);
- m. een rijwielherstelbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rijwielherstelbedrijf' (sb-rhb);
- n. detailhandel uitgesloten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (-dh);
- o. dienstverlening uitgesloten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (-dv);
- p. kantoren uitgesloten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (-k);
- q. maatschappelijk uitgesloten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (-m);
- r. wonen;
- s. wonen is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding (-w);

vanaf de eerste verdieping:

- t. wonen;
- u. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - kantoor' (sgd-k);

met daaraan ondergeschikt:

- v. beroep aan huis, uitsluitend ten behoeve van de functie wonen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12.4.1;
- w. detailhandel ondersteunende horeca, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12.4.2;
- x. verkoop via internet, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12.4.4;

met de daarbij behorende:

- y. balkons, luifels en overige daarmee vergelijkbare overstekende bouwdelen behorende bij hoofdgebouwen op aangrenzende bestemmingen.
- z. erven;
- aa. groenvoorzieningen;
- bb. in- en uitritten;
- cc. nutsvoorzieningen;
- dd. ontsluitingswegen;
- ee. paden en verhardingen;
- ff. parkeervoorzieningen;
- gg. waterlopen en waterpartijen.

▪ **Invouwen 12.1.2 Nieuw Mariënpark**

Op de adressen Mariënpark 1a t/m 86 en Prins Bernhardlaan 58 t/m 70 zijn de voor 'Gemengd -1' aangewezen gronden tevens bestemd voor:

- hh. zorggerelateerde detailhandel, met uitsluiting van detailhandel in volumineuze goederen;
- ii. zorggerelateerde dienstverlening;
- jj. zorggerelateerde kantoren;

- **Invouwen12.1.3 Dubbelbestemming**

De bij deze bestemming behorende bouw-, gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij de dubbelbestemming(en) waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

- **Invouwen12.2 Bouwregels**

- **Invouwen12.2.1 Algemeen**

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Gemengd - 1' uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatste van de bouwaanduiding [ond];

- **Invouwen12.2.2 Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. indien op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag dit niet worden overschreden;
- d. indien op de verbeelding geen maximum bebouwingspercentage is weergegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

- **Invouwen12.2.3 Bijbehorende bouwwerken**

- a. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:
 1. het bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan op de grond staand is, *en*;
 2. gelegen in het achtererfgebied of ter plaatse van de bouwaanduiding [bg], *en*;
 3. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, *en*;

4. niet hoger dan 5 meter, met inachtneming van het bepaalde onder sub b en c, en
 5. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag alleen op de eerste bouwlaag, *en*
 6. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen.
- b. Voor zover op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
1. 5 meter;
 2. 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, *en*
 3. het hoofdgebouw.
- c. Voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
1. indien hoger dan 3 meter: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 meter, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55 graden, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 meter en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
 2. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg;
- d. De oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
 2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
 3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².
- e. Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is niet toegestaan aan of bij:
1. een woonwagen;
 2. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat de vergunninghouder na verstrijken van een bij die vergunning aangegeven termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben;

3. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor één huishouden.

- **Invouwen12.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde**

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in de onderstaande tabel:

<i>Bouwwerken, geen gebouw zijnde, <u>in het voorerfgebied</u></i>	Maximale bouwhoogte
Erf- en perceelafscheidings	1,0 meter
Lantaarnpalen	4,0 meter
Pilasters/penanten en soortgelijke plaatselijke versieringen	1,5 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	1,5 meter
<i>Bouwwerken, geen gebouw zijnde, <u>in het achtererfgebied</u></i>	Maximale bouwhoogte
Erf- en perceelafscheidings	2,0 meter
Antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes	5,0 meter
Lantaarnpalen	6,0 meter
Objecten voor beeldende kunst	6,0 meter
Schotelantennes	3,0 meter
Tuinmeubilair	2,0 meter
Vlaggenmasten	6,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,0 meter

- **Invouwen12.3 Afwijken van de bouwregels**

- **Invouwen12.3.1 Dakterras**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikel 12.2.2 en artikel 12.2.3 ten behoeve van het realiseren van een dakterras ten behoeve van een woning, mits er toepassing wordt gegeven aan de regels welke zijn opgenomen in de nota 'Het dak op!', beleidsnotitie met sneltoets criteria voor dakterrassen', overeenkomstig de bijlage [Het dak op](#).

- **Invouwen12.4 Specifieke gebruiksregels**

- **Invouwen12.4.1 Beroep aan huis**

Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep gelden de volgende regels:

- a. het vloeroppervlak van een woning, dat wordt gebruikt ten behoeve van een aan huis verbonden beroep, mag niet meer bedragen dan 30% van het vloeroppervlak van de desbetreffende woning (bijbehorende bouwwerken daaronder mede begrepen);
 - b. het aan huis verbonden mag beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door (een) bewoner(s) van de desbetreffende woning;
 - c. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag geen nadelige invloed hebben op de parkeersituatie en de verkeersafwikkeling ter plaatse;
 - d. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag niet gepaard gaan met buitenopslag van goederen, met horeca en/of met detailhandel, behoudens detailhandel in beperkte omvang die ondergeschikt en direct gerelateerd is aan de aard van het aan huis verbonden beroep.
- **Invouwen12.4.2 Detailhandel ondersteunende horeca**

Voor detailhandel ondersteunende horeca gelden de volgende regels:

- a. het oppervlak dat wordt gebruikt ten behoeve van detailhandelondersteunende horeca mag niet meer bedragen dan 30% van het brutovloeroppervlak van het pand waarin de detailhandel is gevestigd, tot een maximum van 20 m²;
 - b. de detailhandelondersteunende horecavoorziening moet naar zijn aard en omvang ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie en voldoen aan de regels gesteld in de gemeentelijke beleidsregels met betrekking tot ondersteunende horeca in detailhandel.
- **Invouwen12.4.3 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 47, in ieder geval gerekend:

- a. van een zodanige aard en/of omvang dat deze niet kunnen worden aangemerkt als zijnde detailhandel ondersteunende horeca: hiervan is tenminste sprake indien de horeca-activiteiten een oppervlakte beslaan van meer dan 30% van het brutovloeroppervlak van het pand waarin de detailhandel is gevestigd, tot een maximum van 20 m²;
- b. die niet zijn gerelateerd aan de aard van de ter plaatse bestaande detailhandelsfunctie;
- c. op andere openingstijden dan die van de bestemming 'Gemengd - 1';
- d. door een ander dan degene die ter plaatse de detailhandelsfunctie uitoefent.

▪ **Invouwen12.4.4 Verkoop via internet**

Verkoop via internet wordt geacht in overeenstemming te zijn met de bestemming en is toegestaan, mits:

- a. verkoop via internet waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en verzending plaatsvindt is toegestaan;
- b. verkoop via internet is slechts toegestaan indien er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden;
- c. er geen buitenopslag plaatsvindt.

▪ **Invouwen12.4.5 Woningsplitsing en/of verkamering**

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt behoudens het bepaalde in de artikelen 46.3.1 en 47.2.1 in ieder geval gerekend het gebruik van een woning als meer dan één zelfstandige woning en indien dit gebruik is gestart nadat het bestemmingsplan 'Stedelijk' in ontwerp ter inzage is gelegd.

○ **Invouwen12.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.4.1 ten behoeve van het vergroten van het vloeroppervlak tot een maximum van 65 m², mits er geen sprake is van onevenredige verkeersaantrekkende werking en in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, ook ten behoeve van de uitbreiding.

○ **Invouwen12.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

▪ **Invouwen12.6.1 Regels over het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden**

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 12.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;

- c. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

- **Invouwen12.6.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 12.6.1 opgenomen verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale beheer en/of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een daarvoor verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- d. betrekking hebben op het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;
- e. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

- **Invouwen12.6.3 Voorwaarden**

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover:

- a. de werken en werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de historisch-ruimtelijke, cultuurhistorische- en/of archeologische waarden van het terrein.

- **Invouwen12.6.4 Advies**

Alvorens omtrent een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen, winnen burgemeester en wethouders, indien nodig, advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

- **Invouwen12.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de tevens voor cultuurhistorische waarden bestemde bebouwing te slopen.

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m²
 - c. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
 - d. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 110 cm, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (arc);
 - e. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.
- o **Invouwen39.3 Omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels**
- a. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - b. de onder a genoemde archeologische waarde door de bouwactiviteiten niet wordt geschaad of mogelijke schade aan de archeologische waarde kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
 3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
 4. begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse voor de Archeologie in acht worden genomen.
- o **Invouwen39.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
- **Invouwen39.4.1 Regels over het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden**
 - a. Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden in artikel 39.1 is het niet toegestaan om de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, ophogen, verwijderen

- van oude funderingen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
2. het verwijderen, trekken of afbreken van funderingspalen;
 3. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
 4. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 5. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 6. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 7. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- b. Het bepaalde in lid a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden:
1. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 39.3, sub a en b in acht is genomen;
 2. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
 3. niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;
 4. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
 5. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
 6. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een opgravingsvergunning zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
 7. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
 8. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

▪ **Invouwen 39.4.2 Voorwaarden**

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover:

- a. de werken of werkzaamheden integraal onderdeel uitmaken van een bouwplan waarbij de voorwaarden als genoemd in artikel 39.3 in acht zijn genomen;
- b. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;

- c. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- d. aan de omgevingsvergunning kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden ten behoeve van het voorkomen van mogelijke schade aan archeologische waarden:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 - 2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
 - 3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
 - 4. doen van opgravingen waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen;
 - 5. begeleiding van de activiteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.