

Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven van categorie 1 en 2, als genoemd in de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. cultuur en ontspanning;
- c. dienstverlening;
- d. maatschappelijk, met dien verstande dat een jongeren ontmoetingsplek uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'jongeren ontmoetingsplek';
- e. dagrecreatie;
- f. sport;
- g. wonen in bestaande woningen en, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', wonen in grondgebonden en/of gestapelde woningen;
- h. verkeersdoeleinden;
- i. voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;

met uitzondering van:

- geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- risicovolle inrichtingen;

met de daarbij behorende:

1. parkeervoorzieningen en perceelsofsluitende voorzieningen;
2. groenvoorzieningen en groene corridors tussen het Selzerbeekdal en het woongebied van Vaals;
3. waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.1.2

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 28.1.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 7.1 genoemde bestemming;
- b. de daarbij behorende bouwwerken;
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag maximaal het aangeduide aantal woningen worden gebouwd, daaronder niet begrepen woningen/wooneenheden die onderdeel zijn van een bijzondere woonvorm;
- b. woningsplitsing is niet toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' waar woningsplitsing is toegestaan voor zover daarbij het onder a genoemde maximum niet wordt overschreden;
- c. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- d. het bouwvlak mag voor maximaal 70% worden bebouwd;
- e. de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw moet evenwijdig aan de weg worden gesitueerd, op een afstand van minimaal 10,00 meter vanaf de as van de weg;
- f. de onder b genoemde afstand geldt (bij hoekpercelen) voor alle gevels van een gebouw die aan een weg grenzen;
- g. de onder b genoemde afstand bedraagt voor erkers, luifels, balkons en andere ondergeschikte bouwdelen, mits de breedte daarvan niet meer bedraagt dan 40% van de breedte van de woning: 8,50 meter;
- h. de diepte van woningen mag maximaal 14,00 m bedragen;
- i. de goothoogte mag maximaal 12,00 m bedragen;
- j. de bouwhoogte mag maximaal 16,00 m bedragen;
- k. in afwijking van het bepaalde onder i en j geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' de aangeduide maximale goot- en bouwhoogte met uitzondering van de liftopbouw/trappenhuis welke maximaal 22,00 meter mag bedragen;
- l. de oppervlakte en bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag maximaal 15 m² respectievelijk 3,00 meter bedragen.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 1,00 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woning maximaal 75 m² bedragen, met dien verstande dat maximaal 50% van het bij de woning/woningen behorende achtererf (de gronden gelegen op 1,00 m of meer achter de voorgevelrooilijn) mag worden bebouwd;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,00 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 6,00 meter bedragen.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn van gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen;
- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6,00 m bedragen, met uitzondering van:
 1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,00 m mag bedragen;
 2. lichtmasten, waarvan de hoogte maximaal 12,00 m mag bedragen;
 3. vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 8,00 m mag bedragen.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- d. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met nieuwe bebouwing;
- e. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

7.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 7.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld indien dit noodzakelijk is:

- a. ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en/of het stedenbouwkundig beeld ter plaatse;
- b. ter waarborging van de verkeersveiligheid en een goede parkeerbalans;
- c. ter waarborging van de milieusituatie en de sociale veiligheid;
- d. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Verboden gebruik niet-woonfuncties

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt bij de toegestane niet-woonfuncties in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. voor detailhandel;
- b. voor kantoren;
- c. voor horecadoeleinden;
- d. voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- e. voor opslag van goederen buiten het bouwvlak;
- f. voor opslag van goederen binnen het bouwvlak met een grotere hoogte dan 4,00 m.

7.4.2 Verboden gebruik woonfunctie

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- b. een aan huis verbonden beroep, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen toegelaten krachtens artikel 7.4.3;
- c. een aan huis verbonden bedrijf, met uitzondering van aan huis gebonden bedrijven toegelaten krachtens artikel 7.4.4;
- d. vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- e. gebruik van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens voor het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan op een oprit.

7.4.3 Aan huis verbonden beroepen

Een aan huis verbonden beroep bij de woonfunctie is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijbehorende bouwwerken;
- b. maximaal mag 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning respectievelijk 1/3 van de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 70 m² mag bedragen;
- c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- g. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

7.4.4 Aan huis verbonden bedrijven

Een aan huis verbonden bedrijf bij de woonfunctie is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. maximaal mag 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning respectievelijk 1/3 van de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken worden gebruikt voor een aan huis verbonden bedrijf met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 70 m² mag bedragen;
- b. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- c. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- d. er vindt geen buitenopslag en buitenstalling plaats;
- e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- g. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

7.4.5 Mantelzorg

Mantelzorg bij de woonfunctie is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. mantelzorg mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat mantelzorg in een vrijstaand bijbehorende bouwwerk slechts is toegestaan indien dit niet gepaard gaat met meer dan het toegestane oppervlak aan bijbehorende bouwwerken;
- b. de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;
- c. de behoefte aan mantelzorg is aangetoond;
- d. de woonruimte heeft geen eigen huisnummer;
- e. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening bedraagt maximaal 100 m²;
- f. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- g. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- h. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- i. zodra de noodzaak van de mantelzorgvoorziening is komen te vervallen, wordt het gebruik als woonruimte beëindigd.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Bijzondere woonvormen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 7.1.1 onder g en toegestaan dat bijzondere woonvormen worden gerealiseerd, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijzondere woonvormen', mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de behoefte aan de te realiseren bijzondere woonvorm en de daarin opgenomen aantallen wooneenheden is aangetoond;
- b. door middel van onderzoek is de geschiktheid van de locatie voor de realisering van bijzondere woonvormen aangetoond;
- c. de realisering van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de bijzondere woonvorm is aangetoond;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- e. er wordt voldaan aan natuur- en milieuwetregelgeving.

7.5.2 Ondergeschikte horeca

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 7.4.1 onder c en ondergeschikte horeca toestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het horeca in categorie 1 tot en met 4 betreft;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven.