

# **Artikel 1**

## **Gemengd**

### **1.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met:
  - ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
  - verkoop van goederen via internet;
- b. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven en/of instellingen en kantoren, bedrijven als genoemd onder categorie 1 en 2 van de bij de regels van Bestemmingsplan Surhuisterveen - Nije Jirden-Zuid behorende bijlage 1 'Staat van Bedrijven', al dan niet in combinatie met bedrijfswoningen;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen,

met daaraan ondergeschikt:

- d. wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen,

met de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **1.2 Bouwregels**

- a. Voor het bouwen van de in lid 1.1 onder a en b genoemde gebouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:
  1. per bouwperceel bedraagt het aantal (bedrijfs)woningen niet meer dan één (bedrijfs)woning;
  2. een (bedrijfs)woning dient uitsluitend binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
  3. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 6 m;
  4. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 11 m;
  5. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 2,5 m bedragen;
  6. de dakhelling van een gebouw mag niet minder dan 20° en niet meer dan 60° bedragen.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de in lid 1.1 onder a genoemde hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
  1. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend op meer dan 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel, dan wel achter het verlengde daarvan, worden gebouwd;

2. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen per hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen en voor bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> niet meer dan 100 m<sup>2</sup>. Bij de berekening van de oppervlakte van aan- en uitbouwen en aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen telt de oppervlakte van bouwvergunningvrije bouwwerken niet mee;
  3. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, met een maximum van 75 m<sup>2</sup>;
  4. ten hoogste 50% van het erf buiten het bouwvlak gelegen en voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel dan wel achter het verlengde daarvan, mag worden bebouwd;
  5. de goothoogte van een aan- en uitbouw en een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen;
  6. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
  7. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een aangebouwd bijgebouw is ten minste 1 m lager dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
  8. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen;
  9. de dakhelling van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet minder dan 15° bedragen, tenzij deze gebouwen plat zijn afgedekt;
  10. de afstand tussen vrijstaande bijgebouwen onderling en ten opzichte van het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet minder dan 1 m bedragen.
- c. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de in lid 1.1 onder b genoemde gebouwen en de daarbij behorende (al dan niet inpandige) bedrijfswoningen en voor de bouw van de in lid 1.1 onder b genoemde gebouwen (met uitzondering van bedrijfswoningen) buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:
1. aan- en uitbouwen en (bij)gebouwen mogen uitsluitend op meer dan 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel, dan wel achter het verlengde daarvan, worden gebouwd;
  2. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en (bij)gebouwen per bouwperceel mag niet meer dan 150 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten dienste van het wonen niet meer dan 75 m<sup>2</sup> of, wanneer het bouwperceel groter is dan 500 m<sup>2</sup> niet meer dan 100 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  3. ten hoogste 60% van het erf buiten het bouwvlak gelegen en voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel dan wel achter het verlengde daarvan, mag worden bebouwd;

4. de goothoogte van een aan- en uitbouw en een aangebouwd (bij)gebouw mag niet meer dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen;
  5. de goothoogte van een vrijstaand (bij)gebouw mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
  6. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een aangebouwd (bij)gebouw is ten minste 1 m lager dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw; de bouwhoogte van een vrijstaand (bij)gebouw mag niet meer dan 6 m bedragen;
  7. de dakhelling van een aan- en uitbouw en een (bij)gebouw mag niet minder dan 15° bedragen, tenzij deze gebouwen plat zijn afgedekt;
  8. de afstand tussen vrijstaande (bij)gebouwen onderling en ten opzichte van het hoofdgebouw en de bedrijfswoning met aan- en uitbouwen en aangebouwde (bij)gebouwen mag niet minder dan 1 m bedragen.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
  2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5,5 m bedragen.

### **1.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de verkeerssituatie en een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de in lid 1.2 onder d genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **1.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de bij de regels van Bestemmingsplan Surhuisterveen - Nije Jirden-Zuid behorende bijlage 1 'Staat van Bedrijven';
- b. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een garagebedrijf (en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen), horecabedrijf of een seksinrichting;

- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van detailhandel voortvloeiend uit en ondergeschikt aan het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik en detailhandel in de vorm van verkoop van goederen via internet;
- e. in de in lid 1.2 onder a genoemde hoofdgebouwen een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uit te oefenen in strijd met de onderstaande regels:
  - 1. ten hoogste 30% van de begane grond oppervlakte van de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen met een maximum van 45 m<sup>2</sup> mag voor het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf worden aangewend;
  - 2. alleen het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik dat niet vergunningplichtig of meldingplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer is toegestaan;
  - 3. detailhandel is uitsluitend toegestaan voor zover ondergeschikt aan en voortvloeiend uit het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik;
  - 4. horecabedrijven en seksinrichtingen zijn niet toegestaan;
- f. vanuit de in lid 1.2 onder a genoemde hoofdgebouwen de verkoop van goederen via internet uit te oefenen in strijd met de onderstaande regels:
  - 1. ten hoogste 30% van de begane grond oppervlakte van de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen met een maximum van 45 m<sup>2</sup>, mag worden aangewend ten behoeve van de internetverkoop;
  - 2. alleen het gebruik dat niet vergunningplichtig of meldingplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer, is toegestaan;
  - 3. er geen fysiek klantencontact plaatsvindt;
  - 4. er geen afhaal van goederen plaatsvindt;
  - 5. er ter plaatse geen uitstalling van de koopwaar plaatsvindt;
  - 6. er geen reclame-uitingen bij de woning zijn toegestaan;
  - 7. de bevoorrading gebeurt in de dagperiode (07:00 - 19:00 uur).

### **1.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de verkeerssituatie en de milieusituatie, afwijken van het bepaalde in het bepaalde in lid 1.1 en lid 1.4 en toestaan dat maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven en/of instellingen, kantoren of bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de bij de regels van Bestemmingsplan Surhuisterveen - Nije Jirden-Zuid behorende bijlage 1 'Staat van Bedrijven' of die naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn, worden gevestigd.