

Bijlage 1 Relevante bestemmingsregels bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs”

Artikel 12 Tuin

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en ongebouwde parkeervoorzieningen behorende bij de op de aangrenzende gronden gesitueerde bestemmingen met de daarbij behorende andere bouwwerken, werken en werkzaamheden.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de in lid 12.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

12.2.2 Gebouwen en overkappingen

Op de in lid 12.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen, carports of andere overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van een erker, entree- of tochtportaal, waarbij geldt dat:

- a de afstand tot de grens van het openbaar gebied niet minder mag bedragen dan 2 m;
- b de diepte, gemeten vanuit de voorgevelrooilijn, niet meer mag bedragen dan 1,5 m voor een erker en 2 m voor een entree- of tochtportaal;
- c de totale grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m²;
- d de breedte niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van de woning;
- e de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m.

12.2.3 Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a 1 m voor erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn;
- b 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
- c 3 m voor overige andere bouwwerken achter de voorgevelrooilijn;
- d in afwijking van het bepaalde onder a t/m c geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte', de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en overige andere bouwwerken niet meer bedragen dan 1 m.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor:

12.3.1 Andere bouwwerken

De bouw van overige andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn tot 3 m en erf- en terreinafscheidingen tot 2 m.

12.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1 de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2 de verkeersveiligheid;
 - 3 de sociale veiligheid;
 - 4 het aantal parkeervoorzieningen;
 - 5 de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 - 6 de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - 7 het milieu.

Artikel 17 **Wonen**

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het bestaande aantal woningen binnen het bouwvlak, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b tuinen en erven;
- c parkeervoorzieningen;
- d water.

17.1.2 Specifiek

- a 'detailhandel': zijn de gronden tevens bestemd voor detailhandel;
- b 'dienstverlening': zijn de gronden tevens bestemd voor dienstverlening;
- c 'garage': zijn de gronden uitsluitend bestemd voor garages/garageboxen en bergplaatsen;
- d 'maatschappelijk': zijn de gronden tevens bestemd voor maatschappelijke voorzieningen;
- e 'specifieke vorm van wonen - bijzondere woonvorm': zijn de gronden uitsluitend bestemd voor bijzondere woonvoorzieningen, al dan niet in combinatie met een community center;
- f 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning': zijn de gronden, in aanvulling op het bepaalde onder e., tevens bestemd voor een ontmoetingsfaciliteit met een oppervlakte van maximaal 250 m² b.v.o.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op de in lid 17.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

17.2.2 Hoofdgebouwen

- a een hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b nieuwe woningen dienen in, dan wel evenwijdig en maximaal 1 m achter, de aangegeven voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- c voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' en/of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte in meters niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d indien de onder c bedoelde aanduiding ontbreekt mogen de goothoogte en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 7 m respectievelijk 11 m;
- e voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'minimale dakhelling' en/of 'maximale dakhelling' is aangegeven mag de dakhelling van de hoofdgebouwen niet minder respectievelijk niet meer bedragen dan is aangegeven;
- f indien de onder e bedoelde aanduiding ontbreekt mag de dakhelling van de hoofdgebouwen niet meer bedragen dan 45°.

17.2.3 Dakkapellen

Indien de woning niet de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' heeft, wordt de goot-hoogte van een dakkapel gebouwd aan het voordakvlak of een ander naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak van het hoofdgebouw buiten beschouwing gelaten voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a in het dakvlak waarop de dakkapel is voorzien nog geen dakkapel aanwezig is;
- b de hellingshoek van het dakvlak waarop de dakkapel is voorzien minimaal 30 graden bedraagt;
- c de afstand van de bovenzijde boeiboord of daktrim tot de daknok minimaal 0,5 m bedraagt;
- d de afstand van de voet van de dakkapel tot de verdiepingsvloer minimaal 0,5 m en maximaal 1 m bedraagt;
- e de afstand van de zijkant van een dakkapel tot de binnenkant van de scheidingsmuur/-muren en/of de zijdelingse dakrand(en) minimaal 1 m bedraagt;
- f de breedte van de dakkapel maximaal 3 m bedraagt;
- g de hoogte van de dakkapel maximaal 1,75 m bedraagt, gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot de bovenzijde boeiboord of daktrim;
- h de dakkapel plat is afgedekt.

17.2.4 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a bij iedere woning mogen aan de achtergevelrooilijn van de woning aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1 de diepte gemeten uit de achtergevelrooilijn van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;
- b bij iedere woning mogen aan de zijgevel aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1 de diepte gemeten uit:
 - de achtergevelrooilijn van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de zijgevelrooilijn van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2 de afstand tot:
 - achter de voorgevelrooilijn van de woning minimaal 1 m zal bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens bij twee-aaneen-woningen en hoekwoningen minimaal 1 m zal bedragen, tenzij de woningen geschakeld zijn/worden met een aangebouwde garage;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom minimaal 2 m zal bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen buiten de bebouwde kom en in de linten minimaal 3 meter zal bedragen;
 - 3 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;
- c bij iedere woning, voor zover niet de bestemming 'Tuin' is opgenomen, aan de voorgevel van de woning aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1 de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van het hoofdgebouw;

- 2 voor zover er voor de voorgevel van de woning al bestaande bebouwing aanwezig is, mag nieuwe bebouwing uitsluitend worden gebouwd op het perceelsgedeelte gelegen tussen de verlengde zijgevels van deze bestaande bebouwing;
 - 3 de bouwhoogte van aanbouwen niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
 - 4 de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen niet meer dan 3 m mag bedragen;
- d bij iedere woning mogen vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:
- 1 de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein;
 - 2 indien achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd mag de afstand van de vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen tot de achtergevelrooilijn van de woning niet minder dan 6 m bedragen;
 - 3 indien op het zijerf wordt gebouwd zal de afstand van de vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen:
 - achter de voorgevelrooilijn van de woning minimaal 1 m zal bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m zal bedragen, tenzij ten minste 6 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd, dan mag op de perceelsgrens worden gebouwd;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom minimaal 2 m bedragen, tenzij ten minste 6 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd, dan mag op de perceelsgrens worden gebouwd;
 - tot de (verlengde) zijgevel ten minste 1 m bedragen tenzij ten minste 6 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
- e de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b en c en d mogen slechts worden gebouwd, indien:
- 1 de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, minder dan 300 m² bedraagt;
 - 2 de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, tussen de 300 en 500 m² bedraagt;
 - 3 de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 150 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, meer dan 500 m² bedraagt;
 - 4 het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft.
- f in afwijking van het bepaalde onder a. tot en met e. geldt dat de afmeting en de goot- en bouwhoogte van bestaande aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw', voor zover in strijd met het eerder in dit lid bepaalde, als maximaal toelaatbaar gelden.

17.2.5 Garageboxen

In afwijking van het bepaalde in lid 17.2.4 mag de bouwhoogte van een in lid 17.1.2, onder d bedoelde garagebox niet meer bedragen dan 3 m.

17.2.6 Andere bouwwerken

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij buiten het bouwvlak de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a 1 m voor erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn;
- b 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
- c 3 m voor overige andere bouwwerken.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor:

- a de bouw van een vrijstaand bijgebouw en/of overkapping op een kortere afstand tot de achtergevelrooilijn van de woning indien de diepte van het perceel gemeten uit de achtergevelrooilijn van de woning minder dan 9 m bedraagt;
- b de bouw van een kap op een vrijstaand bijgebouw en/of garagebox op voorwaarde dat:
 - 1 de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m;
 - 2 de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- c de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aanbouw.

17.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1 de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bouwingsbeeld;
 - 2 de verkeersveiligheid;
 - 3 de sociale veiligheid;
 - 4 het aantal parkeervoorzieningen;
 - 5 de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 - 6 de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - 7 het milieu;
- c de verkeersaantrekkende werking hiervan in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- d op een goede wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

17.4 Specifieke gebruiksregels

17.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 27 lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a gronden en/of bouwwerken voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;

17.4.2 Beroep aan huis

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 27 lid 1, wordt gerekend het gebruik van gedeelten van de woning, aanbouwen en/of bijgebouwen voor een beroep aan huis, voor zover niet aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

- g de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven (met name in geval de beroepsmatige werkruimte in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd);
- h de beroepsmatige activiteiten dienen te geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- i de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per perceel niet meer dan 25% bedragen met een maximum van 50 m²;
- j er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- k in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
- l er mogen geen vergunningplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht plaatsvinden;
- m er mogen geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
- n op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
- o binnen de bestemming worden uitsluitend functies toegestaan met een maximale milieucategorie 1 zoals bedoeld in als bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald.

17.5 Afwijken van de bouwregels

17.5.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het gebruik van gedeelten van de woning, aanbouwen en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een bedrijf aan huis, mits:

- a de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- b de effecten van het bedrijf / de bedrijfsactiviteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving, zoals:
 - 1 ambachtelijke en/of verzorgende bedrijven genoemd in milieucategorie 1 van de in bijlage 1 opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten', voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald, of daarmee naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen bedrijven/bedrijfsactiviteiten;
 - 2 bedrijven/bedrijfsactiviteiten die, op basis van de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, niet vergunningplichtig zijn;
- c de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% bedraagt met een maximum van 50 m²;
- d de bedrijfsactiviteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- e het bedrijf / de bedrijfsactiviteiten geen verkeersaantrekkende werking hebben;

- f op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
- g er detailhandelsactiviteiten mogen plaatsvinden op voorwaarde dat:
 - 1 er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
 - 2 het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
 - 3 de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente.

17.5.2 Detailhandel bij beroep aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het medegebruik van een beroepsmatige werkruimte bij woningen voor detailhandelsactiviteiten, op voorwaarde, dat:

- a er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
- b het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
- c de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente.

17.5.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1 de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bouwingsbeeld;
 - 2 de verkeersveiligheid;
 - 3 de sociale veiligheid;
 - 4 het gewenste voorzieningenniveau;
 - 5 de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 - 6 de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - 7 het milieu;
- c de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- d voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

17.6 Wijzigingsbevoegdheid

17.6.1 Bouwen van één woning

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in lid 3.6, lid 1 onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op toevoegen van één woning ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied', waarbij een bouwvlak kan worden opgenomen, waarbij geldt dat:

- a ten hoogste één vrijstaande eengezinswoning is toegestaan;
- b moet worden voorzien in twee parkeerplaatsen op eigen terrein;
- c de afstand van de woning tot het aanwezige water minimaal 5 m dient te bedragen;

- d de inhoud van de woning ten hoogste 550 m³ mag bedragen;
- e de goothoogte van de woning ten hoogste 6 m mag bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 10 m;
- f voor het overige het bepaalde in de leden 17.6.2 en 17.1 tot en met 17.5 van overeenkomstige toepassing is.

17.6.2 Algemene randvoorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits

- a de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1 de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bouwingsbeeld;
 - 2 de verkeersveiligheid;
 - 3 de sociale veiligheid;
 - 4 het gewenste voorzieningenniveau;
 - 5 de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 - 6 de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - 7 het milieu;
- c de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- d voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

Artikel 25 Algemene bouwregels

25.1 Ondergeschikte bouwdelen

25.1.1 Hoogte

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van goot- en bouwhoogten worden ondergeschikte bouwdelen van bouwwerken, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen, opbouwen voor technische systemen, zonnepanelen en daarmee gelijk te stellen onderdelen waarvan de overschrijding van de goot- en/of bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter of 10%, buiten beschouwing gelaten.

25.1.2 Bouw- en bestemmingsgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen en bij de bepaling het bebouwde oppervlakte worden ondergeschikte bouwdelen van bouwwerken, zoals:

- a plinten, pilasters, luifels, kozijnen, gevelversieringen, balkons, brandtrappen, ventilatiekanalen, uitspringende schoorsteenwanden, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en daarmee gelijk te stellen onderdelen waarvan de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 0,5 meter;
- b luifels bij winkels waarvan de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer dan 1 meter bedraagt;

25.1.3 Bestaande ondergeschikte bouwdelen

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 25.1.1 en 25.1.2, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

25.2 Aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, voor zover in dit bestemmingsplan niet anders is bepaald;
- e de ruimte tussen bouwwerken.

25.3 Aanvullende werking bouwverordening

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken ten behoeve van:

- a de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b de verkeersveiligheid;
- c de sociale veiligheid;
- d het behoud van parkeervoorzieningen;
- e de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groen- en waterelementen;
- f de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g het milieu.

Artikel 27 Algemene gebruiksregels

27.1 Bestaand gebruik

- 27.1.1 Het gebruik van gronden dat niet voldoet aan de gebruiksregels, niet zijnde bouwregels, van dit plan is toegestaan en mag worden voortgezet, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a het gebruik bestond ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, en;
 - b het gebruik in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;
 - c de omvang van het gebruik niet mag worden vergroot.

27.2 Gebruik van onbebouwde gronden

27.2.1 Algemeen verbod

Het is verboden de in het plan begrepen gronden voor zover en zo lang zij onbebouwd blijven te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemmingen.

27.2.2 Specifiek verbod

Onverminderd het bepaalde in lid 27.2.1 is het in elk geval verboden de gronden te gebruiken voor:

- a het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b het opslaan van goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
- d prostitutie;
- e een seksinrichting;
- f het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

27.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 27.2.2 is niet van toepassing op:

- a vormen van gebruik als bedoeld in lid 27.3, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt;
- b het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- c het uitoefenen van detailhandel voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de regels is toegestaan.

27.3 Gebruik van bouwwerken

27.3.1 Algemeen verbod

Het is verboden de in het plan begrepen bouwwerken te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemmingen.

27.3.2 Specifiek verbod

Onverminderd het bepaalde in lid 27.3.1 is het in ieder geval verboden:

- a woningen te gebruiken voor/als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte, zulks met uitzondering van het elders in deze regels bepaalde aangaande het (mede)gebruik van woningen als beroepsmatige werkruimte;
- b de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor/als seksinrichting;

- c de bouwwerken, welke zijn gebouwd na een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning, te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de omgevingsvergunning werd verleend;
- d de bouwwerken waarvan het gebruik slechts mogelijk was na een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning, te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de omgevingsvergunning werd verleend.

27.4 Ondergeschikte bouwdelen

Voor zover het gebruik van ondergeschikte bouwdelen zoals bedoeld in lid 25.1 niet past binnen de desbetreffende bestemming, worden deze gebruiksregels buiten beschouwing gelaten.

27.5 Afwijken van de algemene gebruiksregels

27.5.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de algemene gebruiksregels voor:

- a het gebruik van een deel van de bedrijfswoningen, vrijstaande en / of aangebouwde bijgebouwen voor / als bedrijfsmatige werkruimten, mits:
 - 1 de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
 - 2 de effecten van het bedrijf / de bedrijfsactiviteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving, zoals:
 - ambachtelijke en/of verzorgende bedrijven genoemd in milieucategorie 1 van de in als bijlage opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten', voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald, of daarmee naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen bedrijven/bedrijfsactiviteiten;
 - bedrijven/bedrijfsactiviteiten die, op basis van de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, niet vergunningplichtig zijn;
 - 3 de totale bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijfswoning niet meer dan 25% bedraagt met een maximum van 50 m²;
 - 4 de bedrijfsactiviteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
 - 5 het bedrijf / de bedrijfsactiviteiten geen verkeersaantrekkende werking hebben;
 - 6 op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
 - 7 er detailhandelsactiviteiten mogen plaatsvinden op voorwaarde dat:
 - er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
 - het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
 - de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente;
- b het medegebruik van bedrijfswoningen voor detailhandel in beroepsmatige werkruimten, op voorwaarde, dat:
 - 1 er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
 - 2 het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
 - 3 de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan de distributiestructuur binnen de gemeente waarmee met name dient te worden gelet op het kernwinkelgebied