

De in lid 21.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwantiteit en de waterkwaliteit.

21.4.4 Advies

Burgemeester en wethouders verleent de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden slechts nadat advies is ingewonnen bij de waterbeheerder met betrekking tot de vraag of door de ingreep het waterhuishoudkundig belang niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 22 Wonen - 1

22.1 Bestemmingsomschrijving

22.1.1 Bestemming

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

- a. woongebouwen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep;
- b. wonen in de vorm van onzelfstandige woonruimten (kamerverhuur), uitsluitend voor zover dit een bestaande situatie is;
- c. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' en uitsluitend op de begane grond;
- d. bedrijven in de categorie 1 en 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' en uitsluitend op de begane grond;
- e. detailhandel, dienstverlening, bedrijven in de categorie 1 en 2 en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan;
- f. dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' en uitsluitend op de begane grond;
- g. kantoor uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' en uitsluitend op de begane grond;
- h. gemengd, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' en uitsluitend op de begane grond, en met dien verstande dat binnen 'gemengd' uitsluitend detailhandel, dienstverlening, bedrijven in de categorie 1 en 2 en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan;
- i. horecabedrijven in de categorie 1a, 1b, 2a en 2b, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'café';
- j. praktijkruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte';
- k. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
 - l. met de daarbij behorende:
- m. tuinen en erven;
- n. parkeervoorzieningen, paden e.d.;
- o. waterhuishoudkundige voorzieningen (o.a. waterlopen, waterpartijen en waterberging);
- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- q. met dien verstande dat:
 - r. een woning niet mag worden gesplitst in twee of meerdere woningen;
 - s. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan -huis-verbonden-beroep niet meer dan 50 m² mag bedragen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt de hoogte zoals aangegeven is ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte (m)', maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)'. Voor zover de bestaande situatie hoger is dan het bepaalde op de verbeelding, gelden die maten als maximum;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een onderdoorgang aanwezig te zijn met een minimale breedte van 2,5 m en een minimale hoogte van 2,5 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- monument' geldt een goot- en bouwhoogte als bestaand;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorie' geldt een goot- en bouwhoogte als bestaand;
- f. voor zover de bestaande situatie ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' groter is dan het bepaalde onder a. tot en met c. gelden die maten als maximum.

22.2.2 Dakopbouw of uitbreiding hoofdgebouw

In afwijking van lid 22.2.1 sub b mag een dakopbouw of uitbreiding van het hoofdgebouw, niet zijnde een patiowoning en/of een bungalow, worden gebouwd, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a. de uitbreiding uitsluitend aan de achterzijde van de woning wordt geplaatst;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 0,5 m is en
- c. de hoogte tussen de nok van de hoofdmassa en de uitbreiding verticaal gemeten minstens 0,5 m is.

22.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal drie meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd wanneer de zijzijde aan openbaar toegankelijk gebied grenst; in andere gevallen geldt een afstand van minimaal 1 meter;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 75 m² met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing (inclusief hoofdgebouw) niet meer bedraagt dan 65% van de oppervlakte van het bouwperceel; voor patiowoningen geldt in deze een percentage van 80%;
- c. in afwijking van het gestelde onder sub b geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bouwperceel groter dan 750 m² maximaal 10 % van de oppervlakte van het bouwperceel mag bedragen;
- d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3,5 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van het bijbehorende hoofdgebouw; indien het dak is/wordt uitgevoerd in de vorm van een kap mag de bouwhoogte maximaal 4,5 m bedragen;
- e. In afwijking van het gestelde onder sub d bedraagt de maximale bouwhoogte de hoogte zoals aangegeven is ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- f. voor de voorgevel van de woning mag een aanbouw worden gerealiseerd tot een maximale diepte van 1,5 m en een goothoogte van maximaal 3,5 m, mits tenminste 1 m tuindiepte resteert;
- g. voor zover de bestaande situatie groter is dan het bepaalde onder a t/m f, gelden die maten als maximum.

22.2.4 Specifieke bouwregels bijgebouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' geldt dat:

- a. bijgebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de maximale goothoogte van een bijgebouw bedraagt 3 m;

- c. de maximale bouwhoogte van een bijgebouw bedraagt 4,5 m.

22.2.5 Opbouw bungalow/patiowoning

Een opbouw op een bungalow/patiowoning dient te voldoen aan de volgende eisen:

- a. de opbouw wordt geplaatst op het hoofdgebouw, en;
- b. het bruto vloeroppervlak mag maximaal 25% van het bruto vloeroppervlak van de begane grond van de bungalow/patiowoningen bedragen.

22.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. erf- en terreinafscheidingen mogen uitsluitend worden gebouwd op de gronden voor zover minimaal 3 m achter de feitelijke voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan zijn gelegen wanneer de zijzijde aan openbaar toegankelijk gebied grenst; in andere gevallen geldt een afstand van minimaal 1 m;
- b. de maximum bouwhoogte van de erf- en terreinafscheidingen is 2 m;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 m.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken voor wat betreft de maximale goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, indien dat wenselijk is uit een oogpunt van een goede constructieve en/of bouwkundige aansluiting van het bijbehorende bouwwerk bij de hoogte van de verdiepingvloer van het hoofdgebouw;

22.4 Specifieke gebruiksregels

22.4.1 Algemeen

Het gebruik van een gedeelte van de woning voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 30 m² en/of voor een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van meer dan 50 m² met een maximum van 75 m², is toegestaan mits:

- a. de totale oppervlakte voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en een aan-huis-verbonden beroep gezamenlijk niet meer dan 75 m² bedraagt;
- b. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg, noodzakelijk worden;
- c. het niet betreft detailhandel met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten;
- d. het niet betreft vervaardiging van voedsel;
- e. deze activiteiten door ten hoogste twee personen worden uitgeoefend, waarvan minstens één persoon woonachtig in het betreffende pand; voor kapsalons geldt dat deze activiteit door maximaal één persoon, die tevens in het pand woonachtig is, mag worden uitgeoefend;
- f. de bedrijfsactiviteiten vallen onder de in Bijlage 3 opgenomen 'Lijst van bedrijfsactiviteiten bij wonen' behorende tot de categorie 1, alsmede voor zover het bedrijfsactiviteiten betreft die niet in deze lijst zijn opgenomen maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten als genoemd in deze lijst;
- g. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen betreffen die niet vallen onder de sub f genoemde lijst, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder sub f.

22.4.2 Praktijkruimte

Ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte' is een praktijkruimte toegestaan ten behoeve van:

- a. dienstverlenende bedrijven;
- b. bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 3 Lijst van bedrijfsactiviteiten bij wonen behorende tot de categorie 1, alsmede voor zover het bedrijfsactiviteiten betreft die niet in deze lijst zijn opgenomen maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten als genoemd in deze lijst;
- c. sociaal-medische, medische en/of sociaal-culturele voorzieningen.

22.4.3 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken voor onzelfstandige bewoning (kamerverhuur), tenzij sprake is van een bestaande situatie;
- b. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

22.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen binnen de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' een woning toevoegen, met dien verstande dat:

- a. de voorgevelrooilijn van de woning in lijn met de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen moet worden geplaatst;
- b. de woning voldoet aan de eisen van de Wet geluidhinder;
- c. de goothoogte maximaal 6 m bedraagt;
- d. de bouwhoogte maximaal 10 m bedraagt.

Artikel 23 Wonen - 2

23.1 Bestemmingsomschrijving

23.1.1 Bestemming

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woongebouwen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep;
- b. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;