

Regels

bestemmingsplan “Papendrecht, Bosch 89”

Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0590.BPBosch89-3001

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen.....	5
Artikel 2 Wijze van meten	12
2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied	13
3.1 Bestemmingsomschrijving.....	13
3.2 Bouwregels	13
Artikel 4 Wonen.....	14
4.1 Bestemmingsomschrijving.....	14
4.2 Bouwregels	14
4.3 Nadere eisen.....	16
4.4 Afwijken van de bouwregels	16
4.5 Specifieke gebruiksregels	16
4.6 Afwijken van de gebruiksregels.....	17
Artikel 5 Waarde - Archeologie	19
5.1 Bestemmingsomschrijving.....	19
5.2 Bouwregels	19
5.3 Afwijken van de bouwregels	19
5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	20
Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie	22
6.1 Bestemmingsomschrijving.....	22
6.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.....	22
3 Algemene regels	23
Artikel 7 Anti-dubbelregel.....	23
Artikel 8 Algemene bouwregels	24

8.1 Aangrenzende terreinen.....	24
8.2 Overschrijding bouwgrenzen.....	24
8.3 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten	24
8.4 Boomgeleidingsconstructies	24
8.5 Bouwhoogte andere bouwwerken met dak.....	25
8.6 Parkeren	25
8.7 Bestaand hoogteverschil	25
Artikel 9 Algemene gebruiksregels.....	26
9.1 Gebruiksverbod	26
9.2 Strijdig gebruik.....	26
9.3 Parkeren	27
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels.....	28
10.1 vrijwaringszone - cultuurhistorisch dijkprofiel	28
10.2 vrijwaringszone - dijk 1.....	28
10.3 vrijwaringszone - dijk 2.....	28
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	29
11.1 Algemene afwijkingen	29
11.2 Parkeren	29
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels.....	30
12.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen.....	30
Artikel 13 Overige regels	31
13.1 Werking wettelijke regelingen	31
13.2 Voorrangsregels.....	31
13.3 Ververbod Beschermd houtopstanden	31
13.4 Terrassenbeleid	31
4 Overgangs- en slotregels.....	32
Artikel 14 Overgangsrecht.....	32

14.1 Overgangsrecht bouwwerken	32
14.2 Overgangsrecht gebruik	32
Artikel 15 Slotregel	33

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Papendrecht, Bosch 89 met identificatienummer NL.IMRO.0590.BPBosch89-3001 van de gemeente Papendrecht.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aanbouw

een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt. Een aanbouw wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.4 aan huis gebonden beroep of bedrijf

het door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, dan wel het verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geldt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waar gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.8 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Een ander bouwwerk met dak wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.9 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning op grond van de Monumentenwet 1988 dan wel op grond van de Erfgoedwet beschikt.

1.10 archeologische waarde

vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde, met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.

1.11 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.12 bebouwingsgebied

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw.

1.13 bebouwingspercentage

het oppervlak dat maximaal mag worden bebouwd met bouwwerken, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het perceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

1.14 Bed & breakfast

een aan de woning ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, echter zonder dat anderszins sprake is van horeca. Onder Bed & Breakfast vallen in ieder geval niet overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.15 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.16 begane grond

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.17 bestaand

feitelijk (duurzaam) aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.18 bestaande bouwwerken

bouwwerken, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bevoegd gezag

het bevoegd gezag in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Als hoofdregel is dit het college van burgemeester en wethouders van Papendrecht.

1.22 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.23 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat functioneel en architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw waar het bij hoort. Een bijgebouw bij een woning is ondergeschikt aan de woonfunctie, bijvoorbeeld een garage of berging. Een bijgebouw wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.24 boomgeleidingsconstructie

een bouwwerk ten dienste van de geleiding van de groeirichting van bomen.

1.25 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.26 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.27 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap, met een hoogte van minimaal 2.40 meter.

1.28 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.29 bouwwerk

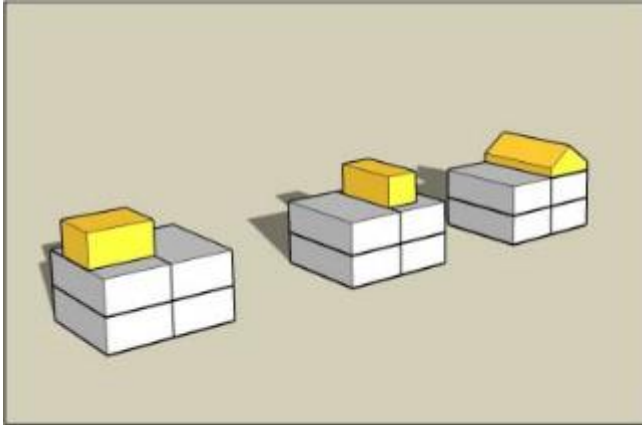
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.30 dakkapel

een in een schuin dakvlak geplaatste en daaraan ondergeschikte uitbreiding, die aan alle zijden is omringd door het dakvlak.

1.31 dakopbouw

uitbreiding van de woning waarbij een (gedeeltelijke) verdieping bovenop de woning wordt aangebracht, waarmee een nieuwe ruimte wordt gecreëerd of een bestaande ruimte wordt vergroot. Dit resulteert in een wijziging van de vorm en het profiel van het dak, waarbij de bestaande bouw- of goothoogte meestal wordt verhoogd.



Verskillende vormen van dakopbouw

1.32 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel moet ook verstaan worden commerciële dienstverlening zoals schoenmakers en vergelijkbare bedrijven.

1.33 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder tevens belwinkel en internetcafé. De commerciële uitoefening van maatschappelijke functies wordt hieronder ook begrepen.

1.34 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.35 erfafscheiding

bouwwerk ten behoeve van de afbakening van een erf.

1.36 erftoegangsweg

een weg met een verblijfsfunctie, bestemd voor het toegankelijk maken van percelen en die gekenmerkt wordt door het ontbreken van rijbaanscheiding en een scheiding van snel- en langzaam verkeer.

1.37 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.38 hoofdgebouw

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is. Het hoofdgebouw bij de woonbestemming is aangegeven door middel van een bouwvlak.

1.39 horeca(bedrijf)

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

De horecabedrijven zijn in drie categorieën te onderscheiden:

- Categorie 1: lichte horeca
Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

Horeca-categorie 1a: Aan de detailhandelfunctie verwante horeca, zoals een ijssalon, cafetaria, koffiehuis, tearoom, automatiek, lunchroom, afhaalcentrum en dergelijke.

Horeca-categorie 1b: Overige lichte horeca, zoals een restaurant, kleinschalig buurtcafé, hotel of bistro.

Horeca-categorie 1c: Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, waaronder de bedrijven onder a en b met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 250 m², zoals een McDrive, grotere restaurants en hotels en dergelijke.

- Horeca-categorie 2: middelzware horeca
Onder middelzware horeca vallen in beginsel die bedrijven, die normaal gesproken tot 01.00 uur (reguliere sluitingstijd) geopend zijn en die door hun aard en schaal hinder kunnen veroorzaken voor omwonenden. Hierbij kan gedacht worden aan een bar, café, biljartcentrum, bierlokaal en zaalverhuur zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- of dansevenementen.
- Horeca-categorie 3: zware horeca
Onder zware horeca worden die bedrijven verstaan, die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend moeten zijn en door hun aard of schaal grote aantallen bezoekers trekken, waardoor zij voor de omgeving aanzienlijke hinder kunnen veroorzaken. Gedacht kan worden aan een discotheek, bar-dancing, nachtclub of partycentrum met een regulier gebruik van feesten en muziek- of dansevenementen. Veelal dienen deze bedrijven ook over een afzonderlijke vergunning op grond van de Wet milieubeheer te beschikken. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.

1.40 kantoor

een ruimte die of gebouw dat door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijke administratieve aard ten behoeve van derden, zonder baliefunctie.

1.41 kunstwerk

een dragende bouwconstructie in weg, spoorlijn of watergang, waaronder begrepen zijn viaducten, bruggen, tunnels, duikers, alsmede hiermee vergelijkbare bouwwerken.

1.42 luifel

een niet zelfstandig dragende horizontale overbouw, welke slechts bestaat uit een constructie tegen weersinvloeden tegen de muur van een gebouw aangebracht meestal boven een deur, raampartij of gehele pui. Een luifel wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.43 nutsvoorzieningen

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, bemalingsinstallaties, gemalen, bluswatervoorzieningen en zendmasten.

1.44 ondergeschikte detailhandel

detailhandel als activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft.

1.45 overkapping

een op de grond staand bouwwerk geen gebouw zijnde van één bouwlaag, voorzien van een gesloten dak zonder wanden. Een overkapping wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.46 peil

- a. voor hoofdgebouwen waarvan de voorgevel direct grenst aan een weg of een dijk, waarbij een afstand van maximaal 10 meter uit de as van de dijk is inbegrepen: de door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg of dijk ter plaatse van de voorgevel;
- b. voor hoofdgebouwen waarvan de voorgevel op meer dan 10 meter uit de as van de dijk grenst: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. voor hoofdgebouwen waarvan de voorgevel niet direct aan een weg grenst: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de voorgevel;
- d. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.47 perceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarvoor één rechtsorde geldt. Dat wil zeggen dat het perceel dezelfde eigenaar dan wel hetzelfde eigendomsrecht heeft.

1.48 perceelsgrens

een grens van een perceel.

1.49 seksinrichting

een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin bedrijfsmatig handelingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden tevens begrepen:

- een seksbioscoop: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin filmvoorstellingen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;

- een seksautomatenhal: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en liveshows van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
- een sekswinkel: een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van seksartikelen.

1.50 speelvoorziening

openbaar toegankelijke voorziening bestaande uit een of meer speeltoestellen en daarmee vergelijkbare bouwwerken, met de daarbij behorende voorzieningen.

1.51 straatmeubilair

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals: verkeerstekens, wegbebakening, bewegwijzeringen, verlichting, halte-aanduidingen, parkeerregulerende constructies, roadbarriers, afvalinzamelsystemen, brandkranen, informatie- en reclameobjecten, rijwielstandaards, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, beeldende kunst, gedenktekens, speelvoorzieningen,abri's e.d..

1.52 verblijfsmiddel

voor verblijf geschikte -al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken- voer- en vaartuigen, arken, caravans, woonwagens en andere soortgelijke verblijfsmiddelen, alsmede tenten, één en ander voor zover geen bouwwerken en/of kampeermiddelen zijnde.

1.53 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt. Bij bebouwing aan de dijk en langs 'stoepen' geldt altijd dat de gevel naar de dijk of 'stoep' gekeerd de voorgevel is.

1.54 voorgevelrooilijn

denkbeeldige lijn die strak wordt getrokken langs de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

1.55 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede water aan- en/of afvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.56 webshops

verkoop van goederen zonder dat sprake is van uitstalling ten verkoop en een baliefunctie of anderszins een publieksaantrekkende werking, waarbij uitsluitend contact wordt gelegd via internet en het enkel verzending van goederen vanuit de woning betreft.

1.57 wonen

het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een woning, evenwel met uitzondering van woonvormen met een maatschappelijk karakter met intensieve begeleiding, met dien verstande dat kamerverhuur in een pand beperkt is en blijft tot maximaal vier personen.

1.58 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens

tussen de zijdelingse grenzen van een perceel en enig punt van het op dat perceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

de vloeroppervlakte van de ruimte(n) van een gebouw gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen of dakopbouwen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 70% van de breedte van de achtergevel of meer dan 50% van de breedte van de overige gevels, is de goot, de druiplijn of het boeiboord van die dakkapel of dakopbouw maatgevend voor het bepalen van de goothoogte.

2.6 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.9 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden bij overschrijding van bouw c.q. bestemmingsgrenzen ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,5 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Doeleinden

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erftoegangswegen met de daarbij behorende kunstwerken en voorzieningen (waaronder parkeervoorzieningen);
- b. fietspaden;
- c. voetpaden;
- d. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer;
- e. standplaatsen voor ambulante handel;
- f. speelvoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen, bermen en taluds;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder duikers;
- j. vlaggenmasten.

3.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

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 13 lid 2](#).

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. kleine gebouwtjes in de vorm van nutsvoorzieningen,abri's, fietsenhokken e.d. met een maximale oppervlakte per gebouwtje van 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. ander bouwwerken waarvan de hoogte maximaal 5 m mag bedragen, met uitzondering van:
 1. voorzieningen voor verlichting en het verkeer, waarvan de bouwhoogte maximaal 9 m mag bedragen;
 2. geluidwerende voorzieningen, waarvan de bouwhoogte maximaal 7 m mag bedragen;
 3. culturele kunstwerken, waarvan de bouwhoogte maximaal 10 m mag bedragen;
 4. vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 8 m mag bedragen;
 5. bruggen en vergelijkbare voorzieningen, waarvan de bouwhoogte maximaal 15 m mag bedragen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Doeleinden

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis gebonden beroepen of bedrijf (inclusief webshops) met inachtneming van het in [artikel 4 lid 5.1](#) bepaalde;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, tuinen, parkeerplaatsen en overige verhardingen en (al dan niet ondergrondse) parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, met dien verstande dat parkeervoorzieningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeren'.

4.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

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 13 lid 2](#).

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

- a. grondgebonden woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. andere bouwwerken zonder dak.

4.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan, woningsplitsing is niet toegestaan;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte';
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte';
- e. het oppervlak van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 90 m²;
- f. de voorgevel van het hoofdgebouw dient op of maximaal 2 m achter de figuur 'gevellijn' gebouwd te worden;

met dien verstande dat:

- g. het maximale bebouwingspercentage voor het gehele perceel 30% bedraagt.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen alleen worden gebouwd in het achtererfgebied, op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn (en het verlengde daarvan);
- b. het totale oppervlak van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 50% van het bij een hoofdgebouw behorende achtererfgebied met een maximum van 50 m². Voor percelen waarvan de oppervlakte ten minste 250 m² bedraagt, is een groter oppervlak aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. De oppervlaktes zijn opgenomen in onderstaande tabel:

oppervlakte perceel	totaal toegestane oppervlakte erfbebouwing
tot 250 m ²	50 m ²
250 tot 500 m ²	75 m ²
meer dan 500 m ²	100 m ²

- c. in situaties waar achtererven grenzen aan openbaar gebied, geldt ter plaatse van de achtererven geen afstand tussen de bijbehorende bouwwerken en het openbaar gebied;
- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m ten opzichte van het aangrenzend maaiveld;
- e. de bouwhoogte van een overkapping of luifel bedraagt ten hoogste 3 m ten opzichte van het aangrenzend maaiveld;
- f. de oppervlakte van bijbehorende overkappingen (zonder of met maximaal twee wanden) en daarmee gelijk te stellen andere bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- g. de diepte van bijbehorende bouwwerken aan de achtergevel en zijgevel bedraagt ten hoogste 4 m, gemeten vanuit de gevel;
- h. opbouwen op (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan, tenzij daarvoor een omgevingsvergunning is verleend op grond van het bepaalde in [artikel 4 lid 4.1](#);

met dien verstande dat:

- i. het maximale bebouwingspercentage voor het gehele perceel 30% bedraagt.

4.2.4 Andere bouwwerken zonder dak

Voor het bouwen van andere bouwwerken zonder dak gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1 m;
- c. gebouwde terrassen zijn uitsluitend aan de achtergevel toegestaan;
- d. de bouwhoogte van gebouwde terrassen bedraagt niet meer dan 1 m boven de vloer van de 1e verdieping van het hoofdgebouw;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zonder dak mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Karakteristiek hoofdgebouw na her- en nieuwbouw

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen omtrent de karakteristiek en vormgeving van hoofdgebouwen, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing past binnen de karakteristiek van het plangebied, waarbij geldt dat:

- a. hoogteverschillen van de dijk (veelal) binnen het hoofdgebouw worden opgelost;
- b. het hoofdgebouw specifiek voor de locatie is ontworpen (geen cataloguswoning);
- c. het hoofdgebouw op de dijk of stoep is georiënteerd;
- d. de herbouw of nieuwbouw bijdraagt aan het kleinschalige karakter van het dijklint;
- e. de herbouw of nieuwbouw bijdraagt aan de afwisseling aan het dijklint.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Eénlaags opbouw op bijbehorend bouwwerk achter de woning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 4 lid 2.3 sub h](#) ten behoeve van het realiseren van een éénlaagse opbouw op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, onder de volgende voorwaarden:

- a. het aangebouwde bouwwerk en de opbouw bevinden zich binnen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw;
- b. na realisatie van een opbouw mag de bouwhoogte van het aangebouwde bouwwerk niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- c. de opbouw op de aanbouw past binnen het historisch karakter van het dijklint, de stedenbouwkundige structuur van de woonbuurt en de typologie van de bebouwing;
- d. de opbouw doet geen afbreuk aan het oorspronkelijke karakter van het hoofdgebouw, zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen en onderlinge maatverhoudingen;
- e. na realisatie van de opbouw dienen omliggende woningen nog steeds te voldoen aan de door TNO opgestelde norm van het aantal zonuren zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels, waarbij het verlies aan zonuren niet meer mag bedragen dan 35%;
- f. de welstandcommissie dient een advies uit te brengen.

4.4.2 Praktijkruimten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde [artikel 4 lid 2.3 sub b](#) ten behoeve van het bouwen van een praktijk- en/of kantoorruimte aan huis voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf onder de voorwaarde dat de gezamenlijke brutovloeroppervlakte van de praktijk- en/of kantoorruimten per perceel niet meer beslaat dan 25% van het bebouwde brutovloeroppervlak, tot een maximum van 100 m².

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Aan huis gebonden beroepen of bedrijf

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen of bedrijven is onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- a. de wijziging in gebruik betekent geen uitbreiding van het aantal woningen;

- b. het gebruik ten behoeve van bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten beslaat niet meer dan 25% van het bebouwde brutovloeroppervlak, tot een maximum van 60 m²;
- c. de uitoefening van de bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten is zowel toegestaan in het hoofdgebouw als in de bijbehorende bouwwerken;
- d. er is niet meer dan één arbeidsplaats;
- e. de activiteiten leveren geen ernstige c.q. onevenredige hinder op voor de directe woonomgeving en doen geen ernstige afbreuk aan het woonkarakter van de buurt en de woning;
- f. er is geen sprake van bedrijfsactiviteiten die normaliter in een winkelcentrum of winkelstraat worden uitgeoefend;
- g. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie gehandhaafd, wat in ieder geval betekent dat de begane grondvloer van de woning (incl. aanbouwen) voor niet meer dan 50% wordt gebruikt voor bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten;
- h. degene die de bedrijfs- of beroepsactiviteit uitoefent bewoont permanent de woning;
- i. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd ondergeschikte detailhandel en detailhandel in de vorm van webshops;
- j. horeca is niet toegestaan;
- k. het onbebouwde deel van het perceel mag niet voor bedrijfs- of beroepsactiviteiten worden gebruikt;
- l. aan de buitenzijde of elders op het perceel mogen slechts reclame-uitingen overeenkomstig het gemeentelijk reclame- en welstandsbeleid worden opgericht;
- m. de activiteit maakt niet dat er een inrichting ontstaat als genoemd in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht;
- n. de parkeerdruk en/of de verkeersbelasting in het openbare gebied mag niet onevenredig toenemen.

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting saneren sterke verontreiniging

- a. Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden overeenkomstig de in [artikel 4 lid 1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving is uitsluitend toegestaan indien de geconstateerde sterke bodemverontreiniging met lood en zink is gesaneerd en daarmee de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.
- b. Lid a is niet van toepassing indien uit een door het bevoegd gezag goedgekeurd bodemonderzoek blijkt dat er geen sprake (meer) is van een sterke bodemverontreiniging.

4.5.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden overeenkomstig de in [artikel 4 lid 1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving is uitsluitend toegestaan indien binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren' minimaal 2 parkeerplaatsen zijn gerealiseerd en in stand zijn gehouden.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 4 lid 5.1 sub j](#) ten behoeve van het realiseren van een toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid in de vorm van een bed & breakfast, onder de volgende voorwaarden:

- a. de bed & breakfast voorziening mag binnen de bestaande woning en in de bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd;

- b. de woning dient door de hoofdgebruiker te worden bewoond en de hoofdgebruiker dient aanwezig te zijn tijdens het nachtverblijf;
- c. het maximaal aantal bedden ten dienste van de bed & breakfast is vier (volwassenen en kinderen);
- d. de bed & breakfast mag niet als zelfstandige wooneenheid functioneren;
- e. de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan;
- f. het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning dient te worden gehandhaafd.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Doeleinden

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden conform de Archeologische Beleidsadvieskaart die als bijlage 2 bij de regels is gevoegd.

5.1.2 Bestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen (dubbel)bestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit [artikel 13 lid 2](#).

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie' bestemde grond mag niet worden gebouwd.

5.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in [artikel 5 lid 2.1](#) is niet van toepassing indien:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
- b. het bouwplan geen bodemversturende activiteiten met zich meebrengt, waarvan in ieder geval sprake is als de verstoringsdiepte niet meer dan 30 cm onder maaiveld bedraagt;
- c. conform de Archeologische Beleidsadvieskaart die als bijlage 2 bij de regels is gevoegd:
 1. geen sprake is van een archeologische verwachting;
 2. sprake is van een middelhoge archeologische verwachting en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 500 m²;
 3. sprake is van een hoge archeologische verwachting en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 250 m²;
 4. sprake is van een zeer hoge archeologische verwachting en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 30 m².

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken ten behoeve van grotere bodemingrepen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 5 lid 2](#) mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.

5.3.2 Voorwaarden

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 5 lid 3.1](#) kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting tot het begeleiden van de activiteiten waarvoor vergunning is verleend door een archeologisch deskundige.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waaronder begrepen het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en het aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in [artikel 5 lid 3](#);
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als genoemd in [artikel 5 lid 4.1](#) is niet vereist indien:

- a. de verstoringsdiepte niet meer dan 30 cm onder maaiveld bedraagt;
- b. conform de Archeologische Beleidsadvieskaart die als bijlage 2 bij de regels is gevoegd:
 - 1. geen sprake is van een archeologische verwachting;
 - 2. sprake is van een middelhoge archeologische verwachting en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 500 m²;
 - 3. sprake is van een hoge archeologische verwachting en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 250 m²;
 - 4. sprake is van een zeer hoge archeologische verwachting en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 30 m²;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- d. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouden vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. de werken en werkzaamheden:
 - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van de beheersverordening;
 - 2. archeologisch onderzoek betreffen of ten dienste daarvan worden uitgevoerd;
 - 3. worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende vergunning.

- f. het voor 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden betreft die in beheer zijn bij Rijkswaterstaat en het betreft:
 - 1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen tot een diepte van 1,5 meter, waaronder begrepen het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en het aanleggen van drainage;
 - 2. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren tot een breedte van 1 meter;
 - 3. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 - 4. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tot een diepte van 1,5 meter.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als genoemd in [artikel 5 lid 4.1](#) wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de archeologische waarden, op grond waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. aanvrager dient een rapport te overleggen waaruit dit naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende blijkt;
- b. aan de vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden;
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Doeleinden

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behouden van de cultuurhistorische waarden van het dijklint. Deze waarden komen tot uitdrukking in het karakter van de afzonderlijke panden langs de dijk en de onderlinge samenhang van de verschillende panden en de stedenbouwkundige structuur.

6.1.2 Bestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen (dubbel)bestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit [artikel 13 lid 2](#).

6.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de op de gronden aanwezige bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.
- b. Voor de beslissing omtrent de omgevingsvergunning als bedoeld in sub a geldt het toetsingskader ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- c. Geen omgevingsvergunning is vereist voor:
 1. normale onderhoudswerkzaamheden;
 2. sloopwerkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 3. sloopwerkzaamheden gericht op de instandhouding van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden;
 4. sloopwerkzaamheden, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning zijn of anderszins mogen worden uitgevoerd.

3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal is aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Aangrenzende terreinen

Het is verboden enig terrein of perceel zodanig te bebouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, bouwvlak of perceel een toestand zou ontstaan, die aldaar niet meer met de regels van dit bestemmingsplan zou overeenstemmen, of voor zover er reeds aldaar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bebouwen, dat deze afwijking zou worden vergroot.

8.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

8.3 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan overeenkomstig een daarvoor verleende vergunning aanwezig is, in uitvoering is of gebouwd kan worden en dat ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de afstands-, hoogte-, inhouds- en/of oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. voor zover de in de bouwregels voorgeschreven maximale maten worden overschreden, de betreffende afwijkende maten als ten hoogste toelaatbaar worden beschouwd;
 2. voor zover niet wordt voldaan aan de in de bouwregels voorgeschreven minimale maten, de betreffende afwijkende maten als ten minste toelaatbaar worden beschouwd;
 3. voor zover ver- en nieuwbouw plaatsvindt binnen de bestemming 'Gemengd' de oppervlakte en inhoud van de bestaande woning niet mag worden vergroot;
- b. In geval van herbouw is het onder a. bepaalde uitsluitend van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

8.4 Boomgeleidingsconstructies

Voor het bouwen van boomgeleidingsconstructies gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 4 m;
- b. de afstand tot de erfrens, zoals deze bepaald is voor de plaatsing van een houtopstand in de gemeentelijke Bomenverordening, bedraagt minimaal 0,5 m;
- c. het aantal staanders is maximaal gelijk aan het aantal stammen van de bomen die door de constructie worden geleid, vermeerderd met één.

8.5 Bouwhoogte andere bouwwerken met dak

8.5.1 Maximum hoogte

Voor zover in de bestemmingsregels over de (goot)hoogte van andere bouwwerken met dak niets is bepaald, mag de bouwhoogte van andere bouwwerken met dak niet meer bedragen dan 3 m.

8.5.2 Afwijken van de maximum hoogte

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 8 lid 5.1](#) tot een hoogte van maximaal 5 m, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord is en er geen sprake is van een onevenredige aantasting van belangen.

8.6 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en/of het veranderen van het gebruik van gebouwen en/of gronden, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, wordt slechts verleend indien gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate ruimte aanwezig is of blijft voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- b. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aan de hand van de Parkeernormennota Papendrecht 2018, vastgesteld op 6 februari 2018, bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Als de Parkeernormennota Papendrecht 2018 gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

8.7 Bestaand hoogteverschil

Het bestaande hoogteverschil op het perceel blijft gehandhaafd.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

9.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt, tenzij in de afzonderlijke bestemming anders is geregeld, in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van de gronden en/of bouwwerken:

- a. voor de opslag van al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen, voer- en vaartuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw-) materialen, afval, puin, grind, grond en brandstoffen anders dan in het kader van een normaal gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. voor het opslaan of storten van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, buiten erven van gebouwen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- c. opslagplaats voor bagger- en grondspecie;
- d. opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen, voer- en vaartuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw-) materialen, afval, puin, grind en brandstoffen;
- e. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. als terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar- of vliegtuigen c.q. onderdelen daarvan, die bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn, behoudens voorzover het betreft parkeren en overigens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. als opslagplaats van hout en/of aannemersmaterialen, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond, of ten behoeve van bouw of andere tijdelijke werkzaamheden;
- h. als uitstalling-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en/of verblijfmiddelen;
- i. voor (permanente) bewoning van niet voor bewoning bestemde gebouwen of ruimten, daaronder begrepen kampeermiddelen en zomerhuizen;
- j. voor het uitoefenen van een ambachtelijk, industrieel- of handelsbedrijf, horeca, detailhandel of zelfstandig kantoor tenzij dit expliciet is toegelaten, en behoudens:
 1. goederen, waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening behorende bij het op hetzelfde perceel uitgeoefende bedrijf;
 2. agrarische producten afkomstig van en geteeld op het ter plaatse aanwezige agrarisch bedrijf;
- k. voor straatprostitutie, het (doen) exploiteren van een seksinrichting, een escortbedrijf of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie;
- l. als coffeeshop.

9.3 Parkeren

- a. Bij het veranderen van het gebruik van gebouwen en/of gronden dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is of blijft om op eigen terrein in de behoefte aan gelegenheid voor parkeren en eventueel laden en lossen te kunnen voorzien.
- b. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden en/of het veranderen van het gebruik van gebouwen en/of gronden wordt aan de hand van de Parkeernormennota Papendrecht 2018, vastgesteld op 6 februari 2018, bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Als de Parkeernormennota Papendrecht 2018 gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 vrijwaringszone - cultuurhistorisch dijkprofiel

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - cultuurhistorisch dijkprofiel' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en veiligstelling van het cultuurhistorisch waardevolle dijkprofiel.
- b. Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk cultuurhistorisch dijkprofiel' mag de bodem niet worden opgehoogd.
- c. Het verbod zoals in sub b bedoeld is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
 1. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij sub a in acht is genomen;
 2. noodzakelijk zijn voor het versterken van de dijk;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.
- d. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub b, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden kan aantonen dat het dijkprofiel niet wordt geschaad.

10.2 vrijwaringszone - dijk 1

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering.
- b. Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' mag niet worden gebouwd.
- c. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub b, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
 2. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

10.3 vrijwaringszone - dijk 2

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan, mits hierdoor geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, een omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. het afwijken van de in het bestemmingsplan voorgeschreven maten (waaronder percentages) met maximaal 10%;
- b. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, mits deze bouwwerken geen grotere goothoogte dan 3 m en geen grotere oppervlakte dan 50 m² hebben;
- c. de bouw van straatmeubilair en andere bouwwerken, die om waterstaatkundige of verkeerskundige redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers of keermuren, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- d. de bouw van andere bouwwerken ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, mits deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de bouwhoogte niet meer dan 15 m bedraagt;
- e. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang voor een technisch betere realisering van bouwwerken, dan wel voor zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits deze overschrijdingen niet meer bedraagt dan 3 m en het bouwvlak met niet meer dan 10% wordt vergroot.

11.2 Parkeren

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 8 lid 6](#) en [artikel 9 lid 3](#):

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of;
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden

op het moment van vaststelling van het plan.

13.2 Voorrangsregels

13.2.1 Voorrang dubbelbestemming

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming gaat het

belang van de dubbelbestemming voor.

13.2.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt:

- a. in de eerste plaats de regels van artikel 4 [Waarde - Archeologie](#) ;
- b. in de tweede plaats de regels van artikel 5 [Waarde - Cultuurhistorie](#).

13.3 Ververbod Beschermd houtopstanden

- a. Het is verboden een Monumentale of Waardevolle houtopstand, Belevingsbomen, of in Boomzones staand hakhout of bomen (indien groter of gelijk aan 20 cm stamdiameter), zoals aangewezen in de Bomenverordening gemeente Papendrecht 2017, vastgesteld op 14 september 2017, te vellen, te doen vellen of te laten vellen.
- b. Afwijken van lid a is mogelijk binnen de kaders gesteld in de Bomenverordening gemeente Papendrecht 2017.
- c. Indien de Bomenverordening gemeente Papendrecht 2017 wordt gewijzigd of herzien, wordt rekening gehouden met de gewijzigde of herziene verordening.

13.4 Terrassenbeleid

- a. Het plaatsen van een terras bij een naast- of nabijgelegen horecabedrijf is toegestaan, mits het terras voldoet aan de voorwaarden van het Terrassenbeleid Levendig Papendrecht, zoals dit is vastgesteld op 6 maart 2018.
- b. Afwijken van lid a is mogelijk binnen de kaders gesteld in het Terrassenbeleid Levendig Papendrecht.
- c. Indien het Terrassenbeleid Levendig Papendrecht wordt gewijzigd of herzien, wordt rekening gehouden met het gewijzigde of herziene beleid.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Papendrecht, Bosch 89'.