

An aerial photograph of a Dutch landscape. In the foreground, there's a river or canal winding through a town with dense residential buildings. Beyond the town, there are large, flat green fields, likely agricultural land. A road or railway line runs horizontally across the middle of the image. The sky is not visible, as the image is a top-down view of the ground.

BESTEMMINGSPLAN DIJKLINT

Papendrecht

25 september 2024

RHO ADVISEURS

Dijklint

Papendrecht

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0590.BPDijklint-3001

projectnummer:
059000.1869700

opdrachtgever:
mr. S. Lamkadmi

planstatus

datum:
05-06-2019
07-01-2020
05-12-2023
25-09-2024

status:
concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

RHO ADVISEURS

Weena 505
Postbus 150
3000 AD Rotterdam
T: 010-20 18 555
E-mail: info@rho.nl

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	8
1.1	Aanleiding en doel	8
1.2	Ligging plangebied	8
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	9
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Beschrijving van het plangebied	12
2.1	Inleiding	12
2.2	Historische ontwikkeling	12
2.3	Ruimtelijke opbouw	13
2.4	Functionele opbouw	17
Hoofdstuk 3	Ruimtelijk beleidskader	20
3.1	Inleiding	20
3.2	Rijksbeleid	20
3.3	Provinciaal beleid	22
3.4	Regionaal beleid	23
3.5	Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 4	Uitgangspunten bestemmingsplan	28
4.1	Algemeen	28
4.2	Dijkprofiel	28
4.3	Variatie in bebouwing	30
4.4	Variatie in functies	34
Hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten	36
5.1	Externe veiligheid	36
5.2	Industrielawaai	38
5.3	Water	39
5.4	Bedrijven en milieuhinder	41
5.5	Bodem	42
5.6	Luchtkwaliteit	42
5.7	Ecologie	43
5.8	Kabels en leidingen	44
5.9	Archeologie en cultuurhistorie	45

Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	46
6.1	Economische uitvoerbaarheid	46
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
Hoofdstuk 7	Juridische beschrijving	48
7.1	Algemeen	48
7.2	Opbouw regels	48
7.3	Toelichting op de regels	48

Bijlagen toelichting

Bijlage 1	Nota van inspraak
Bijlage 2	Nota zienswijzen

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	62
Artikel 1	Begrippen	62
Artikel 2	Wijze van meten	72
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	74
Artikel 3	Agrarisch	74
Artikel 4	Bedrijf	77
Artikel 5	Centrum	80
Artikel 6	Gemengd	81
Artikel 7	Groen	83
Artikel 8	Horeca	84
Artikel 9	Kantoor	85
Artikel 10	Maatschappelijk	86
Artikel 11	Recreatie	87
Artikel 12	Tuin	89
Artikel 13	Verkeer	90
Artikel 14	Verkeer - Verblijfsgebied	91
Artikel 15	Water	92
Artikel 16	Wonen	93
Artikel 17	Leiding - Hoogspanning	98
Artikel 18	Leiding - Hoogspanningsverbinding	100
Artikel 19	Leiding - Riool	102
Artikel 20	Waarde - Archeologie - middelhoge verwachting	103
Artikel 21	Waarde - Archeologie - hoge verwachting	105
Artikel 22	Waarde - Archeologie - zeer hoge verwachting	107
Artikel 23	Waarde - Archeologie - archeologisch Rijksmonument	109
Artikel 24	Waarde - Cultuurhistorie	110

Artikel 25	Waterstaat - Bergend regime	111
Artikel 26	Waterstaat - Waterkering	112
Hoofdstuk 3	Algemene regels	114
Artikel 27	Anti-dubbeltelregel	114
Artikel 28	Algemene bouwregels	115
Artikel 29	Algemene gebruiksregels	117
Artikel 30	Algemene aanduidingsregels	119
Artikel 31	Algemene afwijkingsregels	121
Artikel 32	Algemene wijzigingsregels	122
Artikel 33	Overige regels	123
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	124
Artikel 34	Overgangsrecht	124
Artikel 35	Slotregel	125

Bijlagen regels

Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Bezonningsnorm
Bijlage 3	Archeologische beleidsadvieskaart



TOELICHTING

RHO ADVISEURS



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 12 december 2013 is de Dijkvisie voor het Papendrechtse dijklint door de gemeenteraad van Papendrecht vastgesteld. Het dijklint is de oorsprong van Papendrecht en is vanuit historisch oogpunt van groot belang. Dit wordt in de Dijkvisie tot uitdrukking gebracht door het benoemen van 10 karakteristieken met als doel deze elementen te beschermen.

De regels in de nu geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen zijn divers en niet gebaseerd op het beleid zoals geformuleerd in de Dijkvisie. Daarom is het wenselijk om een nieuw bestemmingsplan op te stellen met één actuele en uniforme regeling voor het gehele dijklint. Voor zover als mogelijk krijgen de 10 karakteristieken een vertaling in het bestemmingsplan door middel van een op het gebied toegesneden bestemmingsregeling. Voorstellen tot een bestemmingsregeling zijn verwoord in een Nota van Uitgangspunten die vooruitlopend op het opstellen van het bestemmingsplan op 3 maart 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het bestemmingsplan vormt hiermee een vertaling van de Dijkvisie en geeft een toetsingskader voor de aanvraag van omgevingsvergunningen.

Het bestemmingsplan is overwegend consoliderend van aard. De situatie is vastgelegd zoals deze nu bestaat. Verleende vergunningen zijn in het bestemmingsplan verwerkt. De gekozen plansystematiek is helder, eenduidig en makkelijk toepasbaar.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied beslaat het historische dijklint van Papendrecht. De historische dijk loopt van Noordhoek tot en met Matena. In het plangebied worden de 'straatruimte', de bebouwing aan de dijk en de bijbehorende percelen opgenomen. Daarnaast worden de tussengelegen openbare ruimtes, grenzend aan de dijk, met het bestemmingsplan 'Dijklint' voorzien van een passende bestemming. De exacte begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 Begrenzing plangebied bestemmingsplan 'Dijklint'

Vanwege de wisselende diepte van aan het dijklint grenzende percelen, is de begrenzing van het plangebied grillig gevormd. Aan de Noordhoek staan nog slechts twee dijkwoningen. Deze landschappelijke dijk is toch in het plangebied opgenomen. Reden hiervoor is dat deze deel uitmaakt van het historische dijklint. De centrumbebouwing aan het Oude Veer aan de binnendijkse kant maakt geen deel uit van het plangebied. De bebouwing maakt deel uit van het complex van winkelcentrum De Meent. Dit is moeilijk opsplitsbaar en blijft daarom binnen de regeling van de beheersverordening 'Centrumgebied'.

Op twee plekken is een deel van de rivier Beneden-Merwede en een deel van de rivier de Noord in het plangebied opgenomen. Deze delen maken deel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Aan de Noord' en de beheersverordening 'Dijklint'.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt (deels) de volgende vigerende bestemmingsplannen en beheersverordeningen:

Naam	Type plan	Vastgesteld
Beheersverordening Woongebied	beheersverordening	26 januari 2017
Beheersverordening Centrumgebied	beheersverordening	25 april 2013
Beheersverordening Dijklint	beheersverordening	15 september 2016
Beheersverordening Rivieroever	beheersverordening	28 januari 2016
Beheersverordening Papendrecht	beheersverordening	8 maart 2018
Reparatie Beheersverordening Papendrecht	beheersverordening	28 maart 2019
Aan de Noord	bestemmingsplan	20 september 2007
Parapluherziening Geluid aan de Noord	bestemmingsplan	26 januari 2017
Bedrijventerrein Oosteind	bestemmingsplan	5 maart 2015

Momenteel wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor toekomstige bestemmingswijzigingen op de percelen Bosch 89, Westeind 39, Oude Veer 7 en 9 en de percelen ten noorden van Randweg 4 en ten zuiden van Randweg 10. De huidige bestemmingen worden nu overgenomen, omdat er ook een kans bestaat dat er geen bestemmingswijzigingen mogelijk zijn. Door de percelen nu wel mee te nemen

in het bestemmingsplan Dijklint voorkomen wij dat er nog hele kleine stukken van het plangebied van de oude bestemmingsplannen blijven geleden. Als bestemmingswijziging op de betreffende percelen wenselijk en haalbaar blijkt, zullen daarvoor afzonderlijke procedures worden doorlopen, waarbij minimaal de door de wet geboden mogelijkheden voor inspraak worden geboden.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan gaat in op de toepasselijke beleidskaders van het rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Papendrecht. In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten van het bestemmingsplan beschreven, gebaseerd op de Nota van Uitgangspunten. Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van de omgevingsaspecten. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is opgenomen in hoofdstuk 6. Een toelichting op de juridische regeling van het plan is opgenomen in hoofdstuk 7.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied

2.1 Inleiding

In de Dijkvisie wordt de ontstaansgeschiedenis van het dijklint uitgebreid beschreven. Daarom wordt in paragraaf 2.2 volstaan met een korte samenvatting die relevante onderdelen voor onderhavig bestemmingsplan bevat. De huidige situatie is vastgelegd in paragrafen 2.3 en 2.4. Allereerst wordt de ruimtelijke opbouw beschreven waarna een korte beschrijving van de aanwezige functies volgt.

2.2 Historische ontwikkeling

Tot de 10e eeuw was de Alblasserwaard een getijdeland met kreken. Vanaf die tijd werd het veengebied ontgonnen en werden de eerste rivierdijken aangelegd. De rivierdijken vormden nog geen aangesloten geheel. Vanaf 1277 werden de dijken met elkaar verbonden. Sinds de Middeleeuwen vormden zich in de Alblasserwaard langs de rivieren en veenstromen lintdorpen. Langs de rivierdijken werden boerderijen gebouwd met een dwars voorhuis. Op de buitendijkse percelen vestigden watergebonden bedrijven, zoals scheepswerfjes. Voor de arbeiders zijn woningen gebouwd langs de dijk. Tevens waren hier kleine winkeltjes te vinden, vaak heel klein en eigenlijk altijd aan huis gebonden.



Figuur 2.1 Arbeiderswoningen en scheepswerf Matena (bron: Dijkvisie Papendrecht)

Sinds het begin van de 20e eeuw groeit Papendrecht niet meer alleen aan het dijklint. Planmatige uitbreidingen worden gebouwd op hoger gelegen gronden en de eerste grootschalige industriebebouwing wordt gerealiseerd. Het dijklint blijft echter tot 1995 deel uitmaken van de hoofdverkeersstructuur van Papendrecht. Sindsdien is het dijklint veranderd van hoofdstructuur tot landschappelijk relict in een groeigemeente.



Figuur 2.2 Verstedelijking van Papendrecht 1881, 1936 en 1958 (bron: Dijkvisie Papendrecht)



Figuur 2.3 Verstedelijking van Papendrecht 1969, 1981 en 1995 (bron: Dijkvisie Papendrecht)

Van grote invloed op de structuur van het dijklint zijn de dijkverzwaringen die zijn uitgevoerd vanaf halverwege de jaren '70. Daarbij werden veel (arbeiders)woningen gesloopt. Het aanzicht van het dorp veranderde in hoog tempo en een tegenbeweging kwam op gang. De oude, kleinschalige en rommelige bebouwing werd gewaardeerd als tegenhanger van de moderne en strak ontworpen uitbreidingen. Hierdoor is een mix van oude en nieuwe bebouwing ontstaan.



Figuur 2.4 Sloop van bebouwing ten behoeve van dijkverzwaring (bron: Dijkvisie Papendrecht)

2.3 Ruimtelijke opbouw

2.3.1 Stedenbouwkundige structuur

Zoals in de vorige paragraaf beschreven, is Papendrecht ontstaan als een dijkdorp aan de Merwede. Het dijklint vormt momenteel een circa 7 km lang lint langs de Beneden-Merwede en de Noord van Noordhoek in het noordwesten tot Matena in het zuidoosten van Papendrecht. Ter hoogte van Oude Veer doorkruist het dijklint het centrum van Papendrecht. De Merwedebrug vormt de meest zichtbare scheiding van het lint tussen Kerkbuurt en Visschersbuurt.



Figuur 2.5 Vogelvluchtfoto van het dijklint ter hoogte van Kerkbuurt (bron: Dijkvisie Papendrecht)

De bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied wordt gekenmerkt door de oorspronkelijke (historische) bebouwing langs de dijk, die in grote lijnen de kromming van de rivier volgt. De structuur wordt in de Dijkvisie beschreven als een kralenketting waarbij de dijkhuisen de kralen zijn; de huizen verschillen onderling, maar vormen ook een samenhangend geheel, een ketting. De openbare ruimte is de draad die de kralen aan elkaar rijgt. Op sommige plaatsen is deze openbare ruimte groter dan op andere plaatsen. Zo is de Noordhoek momenteel een onbebouwde dijk omdat bij dijkversterking de dijkbebouwing is verdwenen.



Figuur 2.6 Dijklint als kralenketting (bron: Dijkvisie Papendrecht)

2.3.2 Cultuurhistorie

Cultuurhistorische atlas

Het overgrote deel van het dijklint (150 meter ten noorden van de Industrieweg tot en met Matena) is op de kaart van de provinciale Cultuurhistorische atlas aangeduid als een historisch landschappelijke lijn met hoge waarde. Het gedeelte van de dijk tussen de Burgemeester Keizerweg en de Industrieweg is aangeduid als een historisch landschappelijke lijn met redelijk hoge waarde. Langs dit gedeelte heeft dijkverzwaring plaatsgevonden. Daarnaast is het gedeelte van het dijklint ten oosten van de Merwedeburg aangeduid als een nederzetting met hoge waarde.

Zowel de Noord als de Beneden-Merwede zijn als historisch landschappelijk vlak met een hoge waarde aangeduid.

Monumenten

Rijksmonumenten

In het plangebied bevinden zich twee rijksmonumenten:

1. huisterp (archeologisch monument), Edelweisslaan/ Van Eslaen (monument nr 341108)
2. Grote Kerk (historische luidklok), Kerkbuurt 80 (monument nr 46814)

De gemeente beschikt tevens over een lijst met beeldbepalende panden.

Monumentale bomen

Groene erfinrichting en (bestaande) bomen aan de dijk dragen bij aan een groen en landschappelijk dijklint. Monumentale bomen zijn opgenomen in de Groene Kaart zoals opgenomen in de Bomenverordening Papendrecht 2017. In de bomenverordening is (onder andere) beleid beschreven op basis waarvan wel of niet een omgevingsvergunning, activiteit kappen verleend wordt.

Archeologie

De gemeente Papendrecht beschikt over een eigen Archeologische Verwachtingskaart en een Archeologische Beleidsadvieskaart. Op de Verwachtingskaart staat aangegeven wat de archeologische verwachting is voor het plangebied.

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit de Middeleeuwse dijk, waarvoor een middelhoge verwachting geldt. Conform de Beleidsadvieskaart is hier archeologisch onderzoek noodzakelijk in geval van bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden maaiveld bij plangebieden groter dan 500 m². Voor Oude Veer en een klein gedeelte van Westeind/ Bosch (Dorpskern) geldt een zeer hoge archeologische

verwachtingswaarde, hetgeen betekent dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is in geval van bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden maaiveld bij plangebieden groter dan 30 m².

2.3.3 Verkeersstructuur

Door haar smalle profiel heeft het dijklint ten oosten van de Industrieweg primair een ontsluitingsfunctie voor de bewoners. De weg heeft tevens een belangrijke functie voor langzaam (recreatief) verkeer. Het lint ten noorden van de Industrieweg heeft tevens een ontsluitende functie voor het Slobbengors-gebied met het voormalige Fokker-terrein.

Het parkeren binnen het plangebied vindt met name plaats op eigen terrein of door langsparkeren langs de dijk. Binnendijs aan de Noordhoek is een parkeerterrein gelegen ten behoeve van het bedrijventerrein ten noorden van de Noordhoek. Ter plaatse van de aanlegsteiger voor de Waterbus is binnendijs eveneens een parkeerterrein aangelegd.

2.3.4 Groen- en waterstructuur

Het groene karakter is volgens de dijkvisie een belangrijke kwaliteit van de dijk. De dijk vormt een landschappelijk lint in een verstedelijkt gebied en die landschappelijkheid is één van de kenmerken die de dijk uniek maken.



Figuur 2.7 Foto achterkant Westeind (bron: Dijkvisie Papendrecht)

Van oorsprong heeft de dijk langs de Beneden-Merwede een waterkerende functie. Delen van de dijk zijn direct aan de rivier gelegen of kennen (al dan niet na dijkversterking) een onbebouwd, groen talud: Noordhoek en Westeind tot aan Industrieweg en delen van Kerkbuurt en Visschersbuurt. Aan de oostzijde is het lint landelijker en grenzen weilanden aan de dijk: Nanengat/ Burgemeester Keijzerweg en Matena.

De openbare ruimte is echter beperkt waardoor de dijk voor het overgrote deel vrij dicht bebouwd is. Toch kent de dijk ook hier een groen karakter door de beplanting op privé-erven aan de dijk. Leibomen op het voorerf, bomen en struiken die uitsteken ten opzichte van de schuine daken, heggen en hagen als erfafscheiding en groene doorkijkjes kleuren de dijk groen.



Figuur 2.8 Doorkijkjes op groene achtererven (bron: Dijkvisie Papendrecht)

2.4 Functionele opbouw

2.4.1 Wonen

De functionele opbouw wordt vooral bepaald door de aanwezigheid van de woonfunctie. Het overgrote deel van het plangebied bestaat uit woningen - grondgebonden, boerderijen en woningen ter vervanging van oudere woningen - die in verschillende perioden zijn gebouwd. Dit heeft geresulteerd in een gevarieerd type woningen wat betreft opbouw en uiterlijk. Meest karakteristiek voor het dijklint zijn de dijkwoningen die reageren op het hoogteverschil van de dijk: het huis op de kruin van de dijk en een (gedeeltelijke) extra laag op polderniveau.

2.4.2 Werken

Het dijklint kent een aantal zelfstandige bedrijven. Enkele bedrijven maken van oudsher onderdeel uit van de woning en liggen tussen andere woningen in het dijklint. Een bedrijfsbestemming is daarom niet wenselijk. De bedrijven passen echter ook niet onder de definitie 'aan huis gebonden beroep of bedrijf'. Daarom zijn deze bedrijven voorzien van de woonbestemming met een specifieke aanduiding. Deze bedrijven leveren geen hinder op voor omliggende woningen. Ook voor de hoveniersactiviteiten op het perceel Westeind 178 is een specifieke aanduiding opgenomen. Voor het overige zijn geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De werkfunctie binnen het plangebied is verder beperkt tot werken aan huis, passend binnen de hoofdfunctie wonen. Deze aan huis gebonden bedrijven en beroepen zijn divers van aard.

2.4.3 Voorzieningen

Detailhandel

In het centrumgebied (Oude Veer/ Westeind) zijn verschillende winkels gevestigd. Daarnaast bevindt zich aan Kerkbuurt 52 een Landwinkel. Enkele bedrijven kennen ook een vorm van detailhandel. Deze bedrijven zijn voorzien van de functieaanduiding 'detailhandel'.

Horeca

In het centrumgebied zit een enkele horecagelegenheid (Oude Veer 5-7).

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied bevinden zich enkele kerken (Grote Kerk, Kerk Oud Gereformeerde Gemeente in Nederland en het Groene Kerkje), een school en een jongerencentrum.

Sport en recreatie

In het plangebied bevindt zich een fitnesscentrum en een scouting. Daarnaast kan de dijk worden beschouwd als recreatieve verkeersroute. De volkstuinen die aan de binnendijkse zijde van Westeind zijn gelegen kunnen ook als een dagrecreatieve activiteit worden beschouwd.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is getoetst aan het nu geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hieronder is dit beleid nader beschreven. Het relevante rijksbeleid is opgenomen in paragraaf 3.2. Paragraaf 3.3 en 3.4 behandelen het provinciale en regionale beleid. Het relevante gemeentelijk beleid staat in paragraaf 3.5.

3.2 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050

Als alle wensen naast elkaar worden gelegd, ontstaat het volgende beeld. Het kabinet wil een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Deze belangen zijn vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgelegd, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan onder andere bestemmingsplannen moeten voldoen. Het Barro bevat regels voor bijvoorbeeld de mainportontwikkeling van Rotterdam, grote rivieren, het kustfundament, defensie en de Waddenzee.

In het plangebied spelen de volgende nationale belangen.

Titel 2.1 Rijksvaarwegen

Het plangebied ligt aan de Noord (een rijksvaarweg van CEMT-klasse IV) en de Beneden-Merwede (een rijksvaarweg van CEMT-klasse VIc). Binnen 300 meter van een vaarwegsplitsing dient een vrijwaringszone van 50 m aangehouden te worden en buiten deze 300 meter dient langs een rijksvaarweg van CEMT-classes VI en VIc een vrijwaringszone van 25 meter aangehouden te worden (artikel 2.1.2 Barro). Hiertoe is in de regeling van het onderhavige plan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' opgenomen.

Titel 2.4 Grote Rivieren

Zowel de Noord als de Beneden-Merwede zijn op de kaart Grote Rivieren aangegeven als één van de Grote Rivieren in Nederland. Ter hoogte van Papendrecht maken deze rivieren echter geen onderdeel uit van het stroomvoerend deel van het rivierbed. Een regeling die aansluit bij de bepalingen uit het Barro is in dit geval daarom niet noodzakelijk.

Titel 2.11 Primaire waterkeringen buiten het kustfundament

Op grond van deze titel is het verplicht om primaire waterkeringen en beschermingszones aan te geven in het bestemmingsplan. De dijk langs de Noord en de Beneden-Merwede zijn primaire waterkeringen en zijn daarom voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro)

Naast het Barro zijn op 1 oktober 2012 de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) gewijzigd. Deze veranderingen in regelgeving hebben consequenties voor ruimtelijke plannen van provincies en gemeente. Deze plannen moeten in lijn worden gebracht met de nieuwe regelgeving.

In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Het voorliggende bestemmingsplan is consoliderend van aard. Dit betekent dat het bestemmingsplan geen grote nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Wel is er ruimte voor enige flexibiliteit. Toetsing van het bestemmingsplan aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

Conclusie rijksbeleid

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Alleen de situatie zoals deze nu bestaat, dan wel mogelijk is op basis van verleende omgevingsvergunningen, is in het bestemmingsplan vastgelegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing. Met het opnemen van de genoemde dubbelbestemming en gebiedsaanduiding conform de SVIR en het Barro, worden de rijksbelangen gewaarborgd in het nieuwe bestemmingsplan.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zuid-Holland (2022)

De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De provincie Zuid-Holland heeft zeven vernieuwingsambities geformuleerd, die dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Deze nevenschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zeven ambities draagt Zuid-Holland bij aan een betere leefomgeving in de provincie.

Omgevingsverordening Zuid-Holland (2023)

Gelijktijdig met de Omgevingsvisie hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 8 maart 2023 de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Conclusie provinciaal beleid

Het plangebied is in de Omgevingsvisie aangeduid als stedelijk gebied. Doordat het bestemmingsplan consoliderend van aard is en geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, zijn er geen provinciale belangen in het geding.

3.4 Regionaal beleid

Woonvisie 2017-2031 'Goed wonen in de Drechtsteden'

Eind 2017 is de regionale Woonvisie 2017-2031 'Goed wonen in de Drechtsteden' vastgesteld. In deze visie worden op grond van verschillende onderzoeken de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgaven benoemd. De Drechtstedengemeenten hebben in de regionale woonvisie twintig afspraken gemaakt. In hoofdlijn gaat het om de volgende uitgangspunten:

- we bouwen 10.000 woningen voor de autonome huishoudensgroei;
- we bouwen 15.000 woningen voor de groeiopgave;
- we zetten in op de groei van het duurdere segment;
- we kiezen voor de sociale huurwoningvoorraad voor een pas-op-de-plaatsbeleid;
- we ontwikkelen een gezamenlijke strategie om beleggers te stimuleren om in de vrije huursector te investeren;
- we realiseren onderscheidende woonmilieus;
- in 2035 is de gebouwde omgeving in de Drechtsteden energieneutraal;
- we werken samen met betrokken partners aan het duurzaam huisvesten van kwetsbare huishoudens.

Energiestrategie Drechtsteden - Energieneutraal 2050

Als één van de pilotregio's van het programma Regionale Energiestrategieën hebben de Drechtsteden gewerkt aan een regionale energiestrategie. Als resultaat daarvan tekenden bijna dertig partijen, waaronder de gemeente Papendrecht, op 23 februari 2018 de samenwerkingsovereenkomst 'Drechtsteden energieneutraal 2050'. Samen met stakeholders werkt de regio aan het doel om voor 2050 energieneutraal te zijn. Daarmee gaan de regio naar een CO2 neutrale energievoorziening. Vanuit de strategie werken we nu toe naar realisatie van die transitie. Er ligt een solide basis maar er is nog heel veel werk te verrichten.

Groeiagenda 2030

De Drechtsteden hebben gezamenlijk de 'Groeiagenda 2030' opgesteld, die doelen en ambities bevat om van de Drechtsteden een nóg aantrekkelijker woon- en werkgebied te maken voor zowel nieuwe als bestaande inwoners. Daarin is de ambitie uitgesproken om uit te groeien tot een regio met meer dan 300.000 inwoners. De Groeiagenda 2030 brengt de actiepunten in kaart waaraan gewerkt moet worden, uitgesplitst naar vier pijlers: 'Wonen', 'Werken', 'Bereikbaarheid' en 'Energietransitie.' De aandachtspunten kunnen per gemeente en meervoudig-lokaal verschillend zijn.

De inzet is om 25.000 nieuwe woningen en 30.000 extra arbeidsplaatsen te realiseren tot 2030. Hieraan zijn onlosmakelijk verbonden het verbeteren van de bereikbaarheid, inclusief het oplossen van de vraagstukken over externe veiligheid, leefbaarheid en het verder optimaliseren van het voorzieningenniveau.

Conclusie regionaal beleid

Ook het regionaal beleid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan vanwege het consoliderende karakter. In het Papendrechts Woonplan 2020-2030 wordt onder andere concreet ingezet op behoud van het historische dijklint.

3.5 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Papendrecht 2021

De gemeente Papendrecht heeft op 21 januari 2021 de Omgevingsvisie Papendrecht - Een duurzame toekomst met een krachtige gemeenschap vastgesteld. In de Omgevingsvisie benoemt de gemeente hun koers voor de toekomst tot 2035. De visie dient als stip op de horizon, meer richting bepalend dan een hard einddoel op zich. Het verre tijdsbestek maakt het onwenselijk om nu alles vast te leggen.

Uitgangspunten zijn onder andere het verwezenlijken van een duurzame gemeente waar mensen graag wonen, werken en verblijven. De gemeente kiest voor een krachtige gemeenschap waar de kwaliteit van het leven wordt behouden en versterkt. Een gemeenschap met oog voor het welzijn en de ontwikkeling van haar inwoners. Goede voorzieningen en een toereikend activiteiten aanbod zijn hierin essentieel.

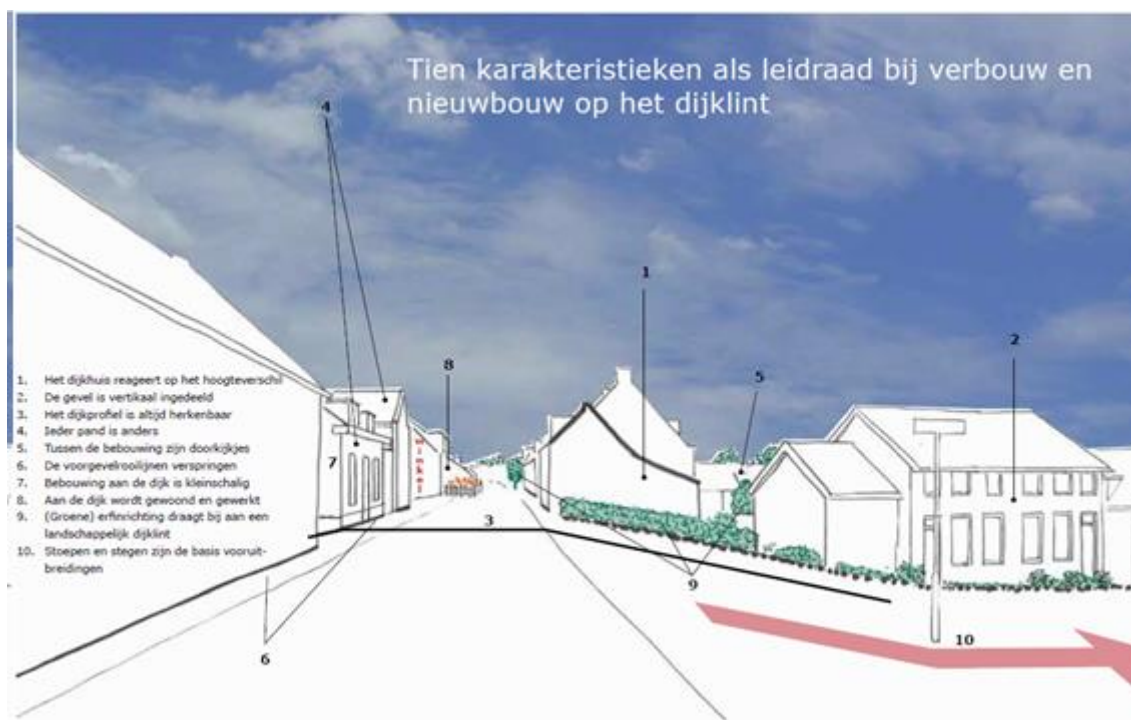
De ruimtelijke omgeving is zodanig ingericht dat het uitnodigt om te bewegen, ontmoeten en ontspannen. Woongebieden zijn gezond, duurzaam en toekomstbestendig met oog voor de benodigde klimaatadaptatie en energietransitie. Sterkere verbindingen tussen de verschillende water- en groenstructuren in Papendrecht zijn nodig voor een betere ruimtelijke kwaliteit. De herkenbaarheid en zichtbaarheid van de rivier en het culturele erfgoed worden gekoesterd en versterkt. Het woonaanbod is divers en sluit aan bij de woonbehoefte van onze inwoners. Door meer woningen aan het hogere koopsegment toe te voegen, ontstaat vanwege doorstromingsmogelijkheden meer ruimte voor de huisvesting van starters. Ook bijzondere woon(zorg)concepten krijgen meer ruimte. Een aantrekkelijk werkklimaat en een levendig centrumgebied gericht op ontmoeting en ontspanning verbeteren de aantrekkingskracht van onze gemeente. Goede bereikbaarheid over weg en water is essentieel voor de verbinding met en toegankelijkheid in de regio. Alleen op deze manier blijven we voor iedereen een prettige plek om te wonen, werken en te verblijven.

Dijkvisie Papendrecht

De dijkvisie voor Papendrecht is op 12 december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. De visie is opgesteld voor het behoud van het dijklint. Daartoe zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Papendrecht is een dijkdorp, de dijk is een bebouwd lint;
- het dijklint wordt gekenmerkt door variatie;
- de dijk is een woon- en werkgebied;
- aan het dijklint moeten echte dijkwoningen worden gebouwd. Wel is een eigentijdse vertaling mogelijk van de dijkkarakteristiek;
- het dijklint is het visitekaartje van Papendrecht: herkenbaar als dijk en doorgaand lint;
- het dijklint heeft een informele verkeersfunctie;
- het dijklint verbindt Papendrecht met de rivier;
- het dijklint is beleefbaar als historisch landschap in de gemeente.

In de dijkvisie zijn deze punten vertaald in een visie op de openbare ruimte en op de bebouwing aan het dijklint. Voor de bebouwing zijn tien karakteristieken beschreven die als leidraad dienen bij verbouw en nieuwbouw op of aan het dijklint (figuur 3.1).



Figuur 3.1 De 10 karakteristieken uit de Dijkvisie

Nota van Uitgangspunten Papendrecht Dijklint

De gemeenteraad heeft op 3 maart 2016 de Nota van Uitgangspunten voor het dijklint van Papendrecht vastgesteld. In deze nota zijn de bijzondere kwaliteiten van het dijklint vastgelegd, waarbij behoud van de bestaande karakteristiek het uitgangspunt is. Hoewel het bestemmingsplan consoliderend van karakter is, is specifiek aandacht besteed aan de volgende onderwerpen:

- de regulering en uitbreidingsmogelijkheden van hoofdgebouwen;
- de bouw van bijbehorende bouwwerken;
- het behoud danwel versterking van doorkijkjes vanaf de dijk;
- het behoud van de functiemenging (wonen/ werken);
- het behoud van het dijkprofiel.

Papendrechts Woonplan 2020-2030

Met het Papendrechts Woonplan 2020-2030 geeft Papendrecht uitvoering aan de Regionale woonvisie 2017-2031 'Goed wonen in de Drechtsteden' en daarmee ook aan de groeiagenda 'Goed leven in de Drechtsteden'. Hiervoor zijn de volgende strategische uitgangspunten gekozen:

wij realiseren voldoende woningen om de autonome huishoudensgroei op te kunnen vangen

- wij realiseren woningen om een bijdrage te leveren aan de regionale groeiagenda;
- toevoeging van de woningvoorraad vindt vooral plaats in het duurdere segment;
- het nieuwbouwprogramma stimuleert doorstroming, zodat in de bestaande woningvoorraad woningen vrijkomen voor starters, huishoudens met een laag inkomen en beginnende doorstromers;
- wij staan open voor experimentele bouwinitiatieven voor starters en bijzondere woonvragen. De experimenten zijn beperkt in opzet en ruimtebeslag;
- initiatieven die leiden tot verbetering en grotere diversiteit van de sociale huurwoningvoorraad ondersteunen wij actief;
- nieuwe woningen zijn duurzaam en dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving;
- wij streven naar duurzame huisvesting van kwetsbare groepen;
- wij houden de leefbaarheid in de Papendrechtse wijken op peil en zullen deze waar mogelijk verbeteren.

Welstandsnota Papendrecht 2012

De welstandsnota Papendrecht 2012 omschrijft het toe te passen kader voor de welstandstoets bij bouwplannen.

Volgens de Woningwet moet een plan voldoen aan redelijke eisen van welstand, aan algemene welstandscriteria. Deze eisen gelden voor het bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving. Zo zijn bouwdelen in het zicht belangrijker voor het algemeen belang dan bouwdelen die aan het oog onttrokken zijn.

De gemeente heeft in het welstandsbeleid met name het algemeen belang op het oog.

De gemeente hanteert beoordelingskaders, waarin deze aspecten zijn verwerkt. Daarbij wordt onder meer de invloed van een plan op het straatbeeld en het aanzien van de gemeente als geheel gewogen.

Voor een dakkapel aan de achterkant van een woningrij gelden heel andere criteria dan voor een ingrijpende verbouwing van een monumentale kerk of een nieuw te bouwen winkel in het centrum.

Naarmate een plan meer invloed heeft op de identiteit van de gemeente worden er meer aspecten betrokken bij de beoordeling en wordt er zorgvuldiger gewogen.

Strategie klimaatadaptatie Papendrecht

Eind 2017 heeft de gemeente Papendrecht de Strategie Klimaatadaptatie Papendrecht vastgesteld, die aangeeft hoe we Papendrecht klimaatadaptief maken.

De strategie onderscheidt vijf richtingwijzers om tot een klimaatbestendig Papendrecht te komen.

- De basis op orde
Het behouden en onderhouden van het huidige systeem van riolering, singels, gemalen, groen en maaiveld. Wat er is moet in goede staat blijven, en waar mogelijk iets verbeteren. Het huidige water- en groensysteem zijn de basis voor een klimaatbestendige toekomst. Aandacht voor het maaiveldniveau in het continue zakkende Papendrecht is essentieel.
- Keuzes op basis van prioriteit
De impact van het klimaat op bereikbaarheid, leefbaarheid en gezondheid verschilt in verschillende delen van Papendrecht. Door onderscheid te maken wordt focus aangebracht in opgaven. Hiervoor is inzicht in kwetsbaarheid van routes, functies, plekken, groepen en netwerken is nodig.
- Het benutten van ontwikkelingen in de stad
Reconstructies van de openbare ruimte worden aangegrepen om de openbare ruimte klimaatadaptief in te richten (werk-metwerk maken). Bij renovatie en nieuwbouw van de gebouwde omgeving wordt klimaatadaptatie onderdeel van het programma van eisen. Bewoners en bedrijven hebben toegang tot informatie om hun woning, tuin en bedrijfsruimte klimaatadaptief in te richten.
- Het toevoegen van meer waarde
De genomen maatregelen zijn goed voor de leefomgeving. De maatregelen zijn niet persé technisch en financieel optimaal, maar dragen ook bij aan een comfortabele, leefbare en aantrekkelijke stad.
- Bewuste en gestimuleerde Papendrechters
Papendrechtse inwoners en bedrijven zijn zich bewust van de effecten van een veranderd klimaat. Zij weten wat zij zelf kunnen en moeten doen om de effecten te verzachten. De gemeente zorgt dat de Papendrechters hun verantwoordelijkheid kunnen nemen.

Visie op het groen blauwe netwerk Papendrecht (2013)

Op 12 december 2013 heeft de gemeenteraad van Papendrecht de visie op het groenblauwe netwerk vastgesteld. In deze ruimtelijke visie wordt een ambitie neergezet voor het verder versterken van de groene leefomgeving in Papendrecht.

Met deze visie op het groenblauwe netwerk presenteert het college een schets, een mogelijk toekomstbeeld voor de Papendrechtse groenen waterstructuur. De visie laat zien waar kansen liggen, waar winst te behalen is en welke keuzemogelijkheden er zijn.

Papendrecht is sterk gericht op de woonfunctie. Met het vooruitzicht van een krimpende bevolking moeten we ons best doen om het inwoneraantal van de gemeente op peil te houden om onder andere ook het voorzieningenniveau te kunnen waarborgen. Voor de kritische woonconsument is een aantrekkelijk leefklimaat een belangrijk aspect in de keuze voor een woning en woonplaats. Het (blijven) bieden van een goed leefklimaat is daarmee van cruciaal belang.

Een groene leefomgeving en goede toegankelijkheid van groengebieden en recreatiemogelijkheden binnen handbereik zijn zeer bepalend voor een goed leefklimaat. Papendrecht is nu al een groene gemeente. Er zijn enkele hoogwaardige parken, de hoofdontsluiting is ruim en groen opgezet, Papendrecht ligt schitterend aan de rivier en binnen handbereik bevinden zich bovendien de Biesbosch en het Groene Hart.

De opgave is om door het opstellen van een visie op het groenblauwe netwerk de troeven die Papendrecht in handen heeft op het gebied van groen, water en recreatie te kunnen verzilveren.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard en er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voorstellen voor bestemmingsregelingen die naar aanleiding van de dijkvisie in de Nota van Uitgangspunten zijn geformuleerd, zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. Een beschrijving is opgenomen in hoofdstuk 4. Daarmee is het bestemmingsplan in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Uitgangspunten bestemmingsplan

4.1 Algemeen

Binnen het plangebied zijn geen grote ontwikkelingen voorzien. Het betreft een consoliderend plan. De vigerende regeling zoals opgenomen in de beheersverordeningen is daarom als uitgangspunt genomen. Door de wijziging van relevante beleidskaders (met name de Dijkvisie), zijn er wel een aantal thema's die vragen om een nieuwe vertaling in de regels van dit bestemmingsplan. Daartoe heeft de gemeenteraad de 'Nota van Uitgangspunten' vastgesteld. In deze nota worden de karakteristieken uit de Dijkvisie vertaald in enkele voorstellen voor een bestemmingsplanregeling. Overeenkomstig de uitgangspunten in de Dijkvisie is uitgegaan van het behoud van de bijzondere structuur van het dijklint. Dit heeft zowel betrekking op het dijkprofiel, de variatie in bebouwing en de variatie in functies.

4.2 Dijkprofiel

Van toepassing zijnde karakteristieken Dijkvisie

- Het dijkprofiel is altijd herkenbaar;
- Tussen de bebouwing zijn doorkijkjes;
- (Groene) erfinrichting draagt bij aan een maatschappelijk lint.

Beschrijving

Het dijklint van Papendrecht bestaat uit gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes. Bij de originele dijkwoningen staat de voorgevel op de dijk en de achtergevel in het lager gelegen benedendijkse land (figuur 4.1). Het pand verdiept zich daardoor aan de voet van het dijklichaam met één verdieping. Sommige woningen staan echter onderaan de dijk en op verschillende plekken zijn woningen aangedijkt.



Figuur 4.1 Dijkwoningen Visschersbuurt en Oosteind 136

De bebouwing wordt afgewisseld met smalle en brede doorzichten op het achterliggende gebied. Het

hoogteverschil in dicht bebouwd gebied blijft zichtbaar in trappen en hellingen naast de bebouwing. Binnendijks geven deze doorkijkjes veelal zicht op de wijken achter het dijklint. Buitendijks is er soms zicht op de rivier of haven achter de dijk. Daarnaast zijn de doorkijkjes in het landelijke gebied breder, opener en groener.

De waarde van het dijkprofiel is vooral gelegen in het hoogteverschil tussen (kruin van) dijk en omgeving en de doorkijkjes waar het dijkprofiel zichtbaar is. De herkenbaarheid en zichtbaarheid van het dijkprofiel wordt tenietgedaan wanneer sprake is van aandijken of wanneer doorkijkjes worden volgebouwd. Figuur 4.2 laat het verschil in beleving zien tussen een open doorkijkje en een doorzicht dat wordt geblokkeerd door bebouwing en beplanting.



Figuur 4.2 Verskil in beleving dijk door invulling open ruimte (Visschersbuurt)

Regeling

In beginsel dienen nieuwe woningen alleen op kruinhoogte te worden geplaatst tegen het oorspronkelijke dijkprofiel aan, waarbij de nieuwbouw reageert op het hoogteverschil van de dijk. Om aandijken te voorkomen en daarmee de herkenbaarheid van het dijklint te behouden, is een vrijwaringszone opgenomen (artikel 30.7). Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - cultuurhistorisch dijkprofiel' is aandijking slechts mogelijk gemaakt na verlening van een omgevingsvergunning. Het verbod op aandijken geldt zowel voor bebouwing als voor erfinrichting.

Het openhouden van doorzichten is net zo belangrijk om de herkenbaarheid van het dijkprofiel te bewaken. Deels is dit vastgelegd door het opnemen van strakke bouwvlakken op de verbeelding waarbinnen het hoofdgebouw gesitueerd dient te worden. Deels is het echter ook aan de bewoner zelf om de doorzichten zoveel mogelijk open te houden. Dit kan gebeuren door middel van:

- open of groene inrichting;
- doorkijkjes vrijhouden van (vergunningvrije) bebouwing;
- passende, lage en bij voorkeur groen erfafscheiding.



Figuur 4.3 Doorkijkjes Visschersbuurt 29 en Oosteind 116

Met name bij bebouwing op dijkniveau ter plaatse van doorkijkjes is het hoogteverschil niet langer zichtbaar. Als erfafscheiding zijn verschillende mogelijkheden denkbaar om de dijk beleefbaar te houden. Figuur 4.4 laat het verschil zien tussen een open erfafscheiding en een schutting die het doorkijkje dichtzet. Een open en/ of groene invulling van de doorkijkjes versterkt de ervaring van losse bebouwing aan het lint.



Figuur 4.4 Beleving van de dijk bij verschillen in erfafscheiding (bron: Dijkvisie)

4.3 Variatie in bebouwing

Van toepassing zijnde karakteristieken Dijkvisie

- Het dijkhuis reageert op het hoogteverschil;
- De gevel is vertikaal ingedeeld;
- Ieder pand is anders;
- De voorgevelrooilijnen verspringen;
- Bebouwing aan de dijk is kleinschalig;
- Stoepten en stegen zijn de basis voor uitbreidingen.

Beschrijving

Het dijklint heeft een gevarieerde, kleinschalige bebouwing. De bebouwing varieert in maatvoering, in kapvorm en kaprichting, in bouwstijl, bouwperiode en in vormgeving. Bebouwing is over het algemeen vrijstaand. Twee woningen onder één langskap vormen één herkenbaar geheel en wanneer twee of drie woningen met dwarskap aan elkaar gebouwd zijn, hebben ze over het algemeen elk een aparte kap.

De hoofdbebouwing staat veelal op de kruin van de dijk. Kenmerkend in het beeld van de dijk zijn de wisselende rooilijnen. In hoofdlijn volgen de rooilijnen de krommingen van de dijk. Voortuinen zijn daardoor schaars of klein en de overgang tussen openbare ruimte en privéterrein is in het algemeen niet scherp afgebakend. Ook de verschillende inrichting van dit overgangsgebied draagt bij aan de rijke variatie aan het dijkfront.

Bij aanbouwen en bijgebouwen is over het algemeen rekening gehouden met het kleinschalige karakter van de dijk en de aanwezige doorkijkjes. Bijgebouwen op zij- en achtererf zijn kleinschalig en blokkeren de doorzichten niet. Bij dijkwoningen zijn echter op een aantal plekken terrassen aan de zijgevels gerealiseerd, waardoor de beleving van het dijkprofiel wordt weggenomen.

Regeling

In het bestemmingsplan zijn diverse regelingen opgenomen om de hierboven beschreven historische en kleinschalige samenhang veilig te stellen bij verbouw of nieuwbouw.

Hoofdgebouwen binnen strakke bouwvlakken

De diversiteit aan bebouwing vraagt om een regeling die bescherming biedt aan de situering, massa en hoofdvorm. Daarom zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw gesitueerd dient te worden. Als maximale bouwmaat is de bestaande goothoogte opgenomen als het hoofdgebouw is voorzien van een kap, en de bestaande bouwhoogte als het hoofdgebouw plat is afgedekt. Op deze manier wordt de kleinschaligheid van de bebouwing vastgelegd evenals de karakteristieke verspringende rooilijn. Ook vindt afstemming plaats met aangrenzende erfbebouwing.

Erfbebouwing

In een regeling voor erfbebouwing is zowel de hoeveelheid als de situering van de bebouwing van belang.

- Met betrekking tot de hoeveelheid erfbebouwing wordt de bestaande reguliere erfbebouwingsregeling gehandhaafd. Over het algemeen biedt deze regeling meer mogelijkheden dan op basis van de huidige regels voor vergunningvrij bouwen (1 juli 2016) is toegestaan.

Vergunningvrij bouwen

Los van de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, worden er op grond van de Wabo en het Bor bouwmogelijkheden geboden. Alle bouwwerken die in artikel 2 van bijlage II van het Bor passen, zijn - ongeacht wat het bestemmingsplan aangeeft - vergunningsvrij. Mogelijk is voor dergelijke bouwwerken op grond van andere wettelijke regelingen wel een vergunning nodig van andere overheden.

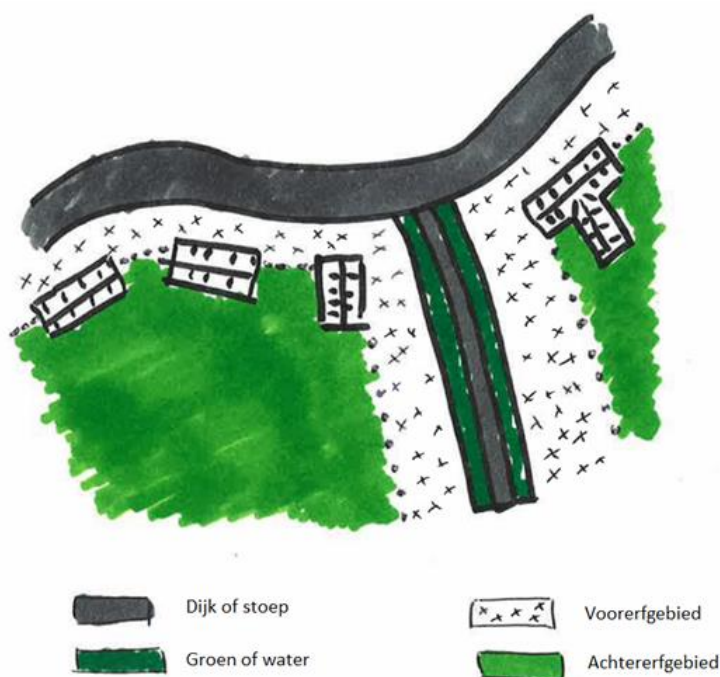
- Zou bij deze nieuwe regels worden aangesloten, dan treedt een beperking op van de vigerende bouwmogelijkheden. Wel zijn in de begripsbepalingen (artikel 1) de nieuwe definities van een erf, achtererfgebied en bebouwingsgebied uit het Bor overgenomen.

De erfbebouwing mag niet meer bedragen dan 50% van het bij het hoofdgebouw behorende achtererfgebied met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² en een goothoogte van ten hoogste 3 m. Bij een groter achtererfgebied neemt ook de toegestane oppervlakte aan erfbebouwing toe op basis van tabel 4.1. Deze maten zijn opgenomen in artikel 16.2.3. Standaard kan een aan- of uitbouw op het achtererfgebied worden gerealiseerd met een maximale diepte van 4 meter gemeten uit de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw.

Tabel 4.1 Toegestane oppervlakte erfbebouwing

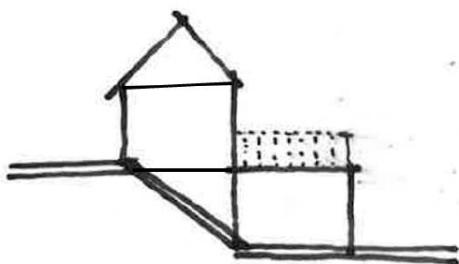
oppervlakte perceel	totaal toegestane oppervlakte erfbebouwing
tot 250 m ²	50 m ²
250 m ² tot 500 m ²	75 m ²
meer dan 500 m ²	100 m ²

- De oppervlakte van andere bouwwerken (bouwwerken, geen gebouwen zijnde), is niet vastgelegd. Voor andere bouwwerken geldt een maximum hoogte van 3 meter (artikel 16.2.4).
- Wat betreft de *situering van de erfbebouwing* is in de Dijkvisie opgenomen dat geen erfbebouwing is toegestaan op het voorerf, enkel op het achtererf. Erfbebouwing dient op 1 meter achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) te worden gehouden (artikel 16.2.3). In situaties waar achtererven grenzen aan openbaar gebied, geldt ter plaatse van de achtererven geen minimale afstand tussen de bijbehorende bouwwerken en het openbaar gebied.



Figuur 4.5 Overzicht indeling percelen met voor- en achtererfgebied

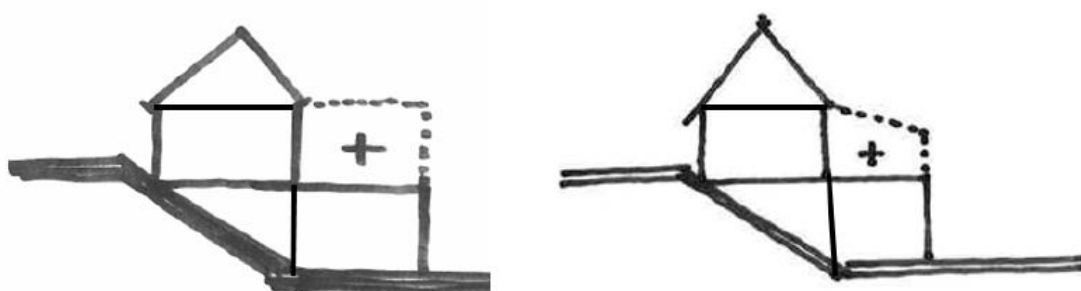
- Doordat een dijkwoning reageert op het hoogteverschil van de dijk, ontstaat de mogelijkheid terrassen te realiseren op palen of op een aanbouw zodat het terras aansluit op het niveau van de woonetage (zie figuur 4.6).



Figuur 4.6 Voorbeeld terras op aanbouw achter de woning

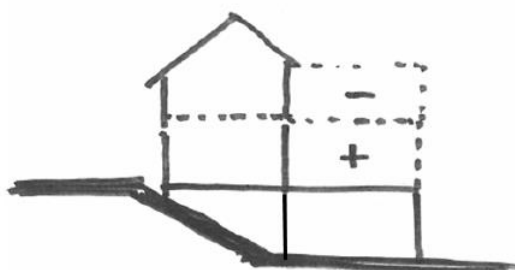
Vanwege de beleving van het dijkprofiel is het echter niet gewenst deze terrassen aan de zijgevels te bouwen. In de erfbebouwingsregeling is daarom opgenomen dat terrassen uitsluitend aan de achtergevel gerealiseerd mogen worden (artikel 16.2.3). De maximum bouwhoogte (inclusief balustrade) bedraagt 1 meter boven de verdiepingvloer.

In plaats van een gebouwd terras kan eveneens één extra verdiepingslaag op de aanbouw worden gerealiseerd door middel van een afwijking (artikel 16.4.1). De bouwhoogte van de opbouw mag de bouwhoogte van het hoofdgebouw echter niet overstijgen en het is uitgesloten een kap op een aanbouw met opbouw te realiseren. De opbouw moet ook in het verlengde van de zijgevels worden gebouwd. In figuur 4.7 zijn verschillende voorbeelden opgenomen zoals deze aan het dijklint kunnen voorkomen.



Figuur 4.7 Voorbeeld opbouw op aanbouw achter bestaande woning

Bij een woning bestaande uit een begane grondlaag, verdiepingslaag en kaplaag kan de aanbouw eveneens maar van één extra bouwlaag worden voorzien. Dit is weergegeven in figuur 4.8.



Figuur 4.8 Voorbeeld opbouw op aanbouw achter woning bestaande uit twee lagen en een kap

Sloop en vervangende nieuwbouw

Overeenkomstig het concept van de kralenketting uit de Dijkvisie vormt elk gebouw ('kraal') in de dijk onderdeel van het grote geheel dat cultuurhistorisch belangrijk is binnen de gemeente. Daarom is het niet voldoende om alleen de gebouwen te beschermen die op de lijst van beeldbepalende panden voorkomen zoals in de beheersverordeningen Woongebied en Centrumgebied het geval is. In dit bestemmingsplan is gekozen voor het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' voor het gehele dijklint (artikel 24). De dubbelbestemming heeft zowel een signaleringsfunctie als een functie om het sloopvergunningstelsel in onder te brengen.

- Bij sloop en vervangende nieuwbouw is het van belang om na te denken over de gevolgen van de plannen op de dijk als geheel. De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' geldt als *signaleringsfunctie* zodat aandacht wordt besteed aan de positionering en het uiterlijk van te slopen bebouwing en vervangende panden.
- Aan de dubbelbestemming is een *sloopvergunningstelsel* gekoppeld voor alle panden. Dit betekent

dat wanneer een pand aan het dijklint wordt gesloopt een sloopvergunning moet worden verkregen voordat met de sloop kan worden begonnen.

Voor vervangende nieuwbouw is het uitgangspunt dat nieuwbouw binnen het bouwvlak van de gesloopte bebouwing wordt opgericht. Door het opnemen van nadere eisen in de relevante bestemmingen ('Wonen', 'Bedrijf' en 'Gemengd') is getracht sturing te geven aan de gewenste beeldkwaliteit en het karakter van het dijklint. De nadere eisen zijn gebaseerd op de karakteristieken voor dijkbebouwing uit de Dijkvisie. Op deze manier wordt de bewoner/ eigenaar gestimuleerd om met de gemeente in gesprek te gaan alvorens een bouwplan in te dienen.

4.4 Variatie in functies

Van toepassing zijnde karakteristieken Dijkvisie

- Aan de dijk wordt gewoond en gewerkt.

Beschrijving

Van oudsher is het dijklint een gevarieerd woon- en werkgebied. Het dijkmilieu vormt de basis en oorsprong van Papendrecht wat leidde tot veel bedrijvigheid tussen de woonbebouwing. Buitendijks vestigden zich veel watergebonden bedrijven, zoals scheepswerfjes. Op alle delen van de dijk zaten bakkers, groenteboeren en kruidenierswinkels. Deze winkels waren vaak heel klein en eigenlijk altijd aan huis gebonden.

Hoewel de woonfunctie de laatste jaren de overhand heeft gekregen, is het behoud van de aanwezige functiemenging uitgangspunt in onderhavig bestemmingsplan. De bestemmingsregeling is eveneens afgestemd op het uitgangspunt om het historische karakter van de dijk terug te brengen en ruimte te bieden aan nieuwe, kleinschalige bedrijvigheid.

Regeling

De bestemmingsregeling is afgestemd op het uitgangspunt om bestaande bedrijvigheid zoveel mogelijk te behouden en waar mogelijk nieuwe bedrijvigheid te bevorderen zodat de variatie in functies aan de dijk wordt vergroot. Dit is op de volgende manieren bewerkstelligd.

- In eerste instantie zijn zowel de woonbestemmingen als de bedrijfsbestemmingen gehandhaafd conform de bestaande bestemmingslegging.
- Om functiemenging in de toekomst te bevorderen zijn aan-huis-gebonden beroepen of bedrijven, onder voorwaarden, rechtstreeks toegestaan. Op een laagdrempelige manier is het zodoende mogelijk om een nieuw bedrijfje op te starten.
- Ook webshops zijn rechtstreeks toelaatbaar binnen de woonbestemming (artikel 16.1.1). Wel moet worden voldaan aan dezelfde voorwaarden als aan-huis-gebonden beroepen of bedrijven.
- Bij ver- of nieuwbouw van bebouwing op percelen met een gemengde bestemming geldt het uitgangspunt dat alleen de bestaande hoeveelheid (oppervlakte en inhoud) woning mag worden herbouwd. De op deze percelen aanwezige bedrijfsgebouwen hebben doorgaans een grotere bouwmasa dan voor woningen gewenst. Hierdoor is de ver- of nieuwbouw van de bestaande bedrijfsbebouwing wel mogelijk, maar wordt voorkomen dat deze ruimten worden omgebouwd voor woningdoeleinden. Hiervoor is in de algemene bouwregels artikel 28.3 (toegelaten bouwwerken met afwijkende maten) opgenomen.

Omdat bed & breakfast vanwege het bedrijfsmatige c.q. horecakarakter in strijd is met de woonbestemming is voor deze activiteit een afwijkingsmogelijkheid opgenomen in artikel 16.6.1.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Onderzoek

Uit de officiële risicokaart komt naar voren dat er meerdere risicobronnen in de nabije omgeving van het plangebied zijn gelegen, die van invloed zijn op de externe veiligheid in het plangebied. In onderstaande tabel zijn de risicobronnen met bijbehorende kenmerken opgenomen.

Tabel 5.1 Overzicht kenmerken risicobronnen in omgeving van De Dijklint

Risicobron	PR 10 ⁻⁶ contour	PAG	GR	Invloedsgebied (m)	Afstand tot plangebied (m)
Schenk Papendrecht BV	103		Oriëntatiewaarde wordt niet overschreden	1200	400
Chemours	234	-	Oriëntatiewaarde wordt niet overschreden	5350	1000
A15	68	Ja	-	355	550
N3 wegvak Z115	33	Ja	-	355	0
Beneden- Merwede	-	Ja	-	730	125
Hogedruk aardgasleiding A- 555	-		< 0,1 * de oriëntatiewaarde	490	105
Hogedruk aardgasleiding	-	-	-	140	0

W-524-01					
Spoortraject Route 202, Kijfhoek – Betuweroute Meteren C	30	Ja	-	>4000	800
BP station de Ketel	35 m vanuit het LPG vulpunt			150	70

De N3 loopt door het plangebied. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Binnen de PR 10^{-6} contour en het PAG liggen geen zeer kwetsbare objecten of (beperkt) kwetsbare objecten. Voor het invloedsgebied langs de N3 is op de verbeelding de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen'. Hier zijn geen kwetsbare of nieuwe beperkt kwetsbare objecten toegestaan zonder omgevingsvergunning en advies van de Veiligheidsregio.

Voor de andere risicobronnen geldt dat het plangebied buiten de PR 10^{-6} contour en PAG ligt. Het plangebied ligt ook binnen het invloedsgebied van Schenk Papendrecht BV, Chemours, de rivieren Beneden-Merwede en Noord, hogedruk aardgasleiding A-555 en het spoor (route 202). Aangezien het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt en niet leidt tot toename van personen, vormen voornoemde risicobronnen geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Omdat het plangebied in het invloedsgebied van diverse risicobronnen ligt, is er een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld.

Beknopte verantwoording groepsrisico

Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van Schenk Papendrecht BV, Chemours, N3, de Beneden-Merwede, hogedrukaardgasleiding A-555 en spoortraject Kijfhoek Betuweroute Meteren C (route 202) dient op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes, Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Besluit externe veiligheid inrichtingen, het groepsrisico te worden verantwoord. In deze verantwoording wordt ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid. In het kader van het wettelijk vooroverleg zal aanvullend advies gevraagd worden aan de veiligheidsregio.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten, in hoeverre zij in staat zijn hun taken goed uit te kunnen voeren en om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Ten aanzien van de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening hanteert de regionale brandweer de richtlijnen zoals beschreven in de NVBR publicatie 'Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid'.

Uit bovengenoemde handreiking volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van werkzaamheden of calamiteiten het plangebied goed bereikbaar is. Het plangebied betreft een dijklint dat in alle richtingen goed wordt ontsloten, de verschillende routes kunnen worden gebruikt om van de risicobronnen af te vluchten. In het oosten wordt het gebied ontsloten door de N3, in noordelijke richting door de Veerweg en Burgemeester Keijzerweg. Gelet op bovenstaande zijn de bestrijdbaarheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten goed te noemen.

Zelfredzaamheid

Het uitgangspunt is dat de meerderheid van de aanwezige personen binnen het plangebied zelfredzaam zullen zijn. Aanwezige kinderen en ouderen worden beschouwd als minder zelfredzame personen. Voor de aanwezige minder zelfredzame personen wordt ervan uitgegaan dat ouders/verzorgers deze personen kunnen begeleiden. In het kader van een effectieve zelfredzaamheid kan het hulpsysteem 'Hartveilig Wonen' gehanteerd worden waarbij vrijwilligers opgeroepen kunnen worden om iemand te reanimeren in afwachting van een ambulance.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt gezien de consoliderende aard geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.2 Industrielawaai

Toetsingskader

Een geluidzone Industrielawaai wordt vastgesteld rond industrieterreinen waar inrichtingen zijn gevestigd die 'in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken' zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Dergelijke bedrijven worden in de volksmond ook wel 'grote lawaaimakers' genoemd. In dat kader is in het verleden voor de industrieterreinen Aan de Noord, De Staart, Oosteind en Versteeg een geluidzone vastgesteld. Op grond van de wet behoort tot de geluidzone het gebied tussen het industrieterrein zelf en de buitengrens van de zone. Het industrieterrein zelf maakt dus geen deel uit van de zone. Buiten een geluidzone mag de geluidbelasting als gevolg van het betreffende industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen. Voor het gezoneerde industrieterrein zelf en daarop aanwezige of geprojecteerde woningen gelden geen geluidnormen.

Onderzoek

Industrieterrein Versteeg (Versteeg scheepsreparaties en machinefabriek) is opgenomen in het plangebied en voorzien van de aanduiding 'overige zone - gezoneerd industrieterrein'. Een deel van het plangebied ligt binnen de geluidzones van de bedrijventerreinen Aan de Noord, De Straat, Oosteind en Versteeg. Aangezien het bestemmingsplan geen nieuwe geluidgevoelige functies toelaat, is het uitvoeren van akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. De betreffende geluidzones zijn op de verbeelding opgenomen door middel van de volgende gebiedsaanduidingen:

- industrieterrein Aan de Noord: 'geluidzone - industrie 1';
- industrieterrein De Staart: 'geluidzone - industrie 2';
- industrieterrein Oosteind: 'geluidzone - industrie 3';
- industrieterrein Versteeg: 'geluidzone - industrie 4'.

Binnen de geluidzones kunnen geluidgevoelige objecten niet zonder meer worden gebouwd.

Conclusie

Het aspect geluid vormt vanwege het consoliderende karakter geen belemmering voor de uitvoerbaarheid.

5.3 Water

Waterbeheer

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Rivierenland en Rijkswaterstaat, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Onderzoek

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat geen grootschalige functieveranderingen en/of herinrichtingen zijn gepland. Binnen de vigerende bestemmingen bestaat wel de mogelijkheid tot kleinschalige ontwikkelingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het bouwen van aan- of bijgebouwen (al of niet bouwvergunningplichtig) of het aanleggen van paden of verhardingen.

Een deel van het dijklint beschermt het achterliggende gebied tegen de rivier (de Beneden Merwede) en is bestemd als primaire waterkering (zie figuur 5.1). In kern- en beschermingszone gelden beperkingen voor graafwerkzaamheden, het aanleggen van leidingen en het aanbrengen of kappen/rooien van beplanting. Voor werkzaamheden in deze zones is een vergunning nodig of is het verplicht om werkzaamheden te melden bij het waterschap. Voor de kernzone is daarom de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. De beschermings- en buitenbeschermingszone zijn op de verbeelding voorzien van de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone - dijk 1' (beschermingszone) en 'vrijwaringszone - dijk 2' (buitenbeschermingszone). De aanduiding 'vrijwaringszone - cultuurhistorisch dijkprofiel' is opgenomen ter bescherming en veiligstelling van het cultuurhistorisch waardevolle dijkprofiel.



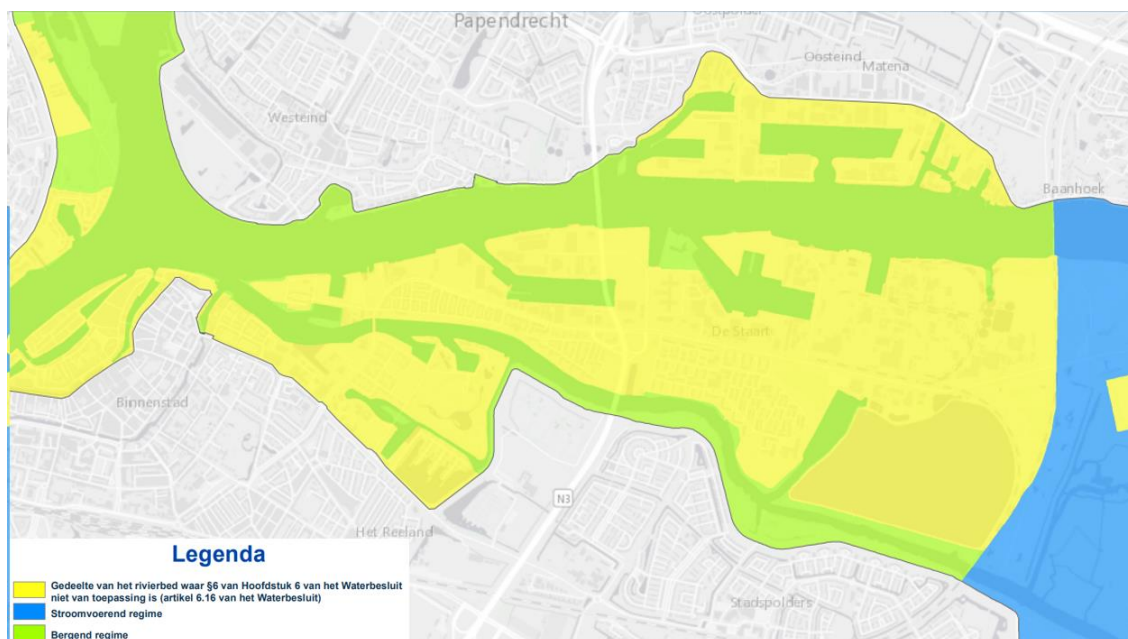
Figuur 5.1 Uitsnede legger primaire waterkeringen (waterschap Rivierenland)

Beleidslijn grote rivieren

De Beleidslijn grote rivieren (de opvolger van de Beleidslijn ruimte voor de rivier) is erop gericht de veiligheid tegen overstromingen te waarborgen en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De beleidslijn heeft als doel de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed van de grote rivieren te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging feitelijk onmogelijk maken. De beleidslijn is het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het rivierbed en is aan de orde bij de concrete regulering van afzonderlijke activiteiten via de Waterwet en de daarop gebaseerde regelgeving. De Beleidslijn grote rivieren bestaat onder andere uit de Beleidsregels grote rivieren (Bgr), die berusten op artikel 6.12 van het Waterbesluit. Het plangebied omvat ook deels rivier, die volgens de kaart bij het Bgr valt onder het bergend regime (figuur 5.2). Dit betekent dat een vergunning kan worden verleend voor activiteiten indien wordt voldaan aan de algemene rivierkundige voorwaarden die zijn weergegeven in artikel 7 van de Bgr:

1. er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
2. er is geen sprake van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
3. er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
4. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen worden duurzaam gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdelijke realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

Dit is vastgelegd in de regels en op de verbeelding in Artikel 25 Waterstaat - Bergend regime.



Figuur 5.2: Uitsnede kaart Beleidslijn grote rivieren

Conclusie

Het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

5.4 Bedrijven en milieuhinder

Beleid en Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

De VNG-brochure hanteert twee soorten omgevingstypen. Een rustige woonwijk en gemengd gebied, voor beide omgevingstypen gelden andere richtafstanden en/of normen.

De definitie van een rustige woonwijk/ rustig buitengebied is:

'Een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.'

De definitie van een gemengd gebied is:

'Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden en hogere milieunormen rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten meestal bepalend.'

Onderzoek en conclusie

In het plangebied zijn een aantal bedrijven aanwezig. Dit zijn hoofdzakelijk kleinschalige bedrijven uit maximaal milieucategorie 2 die passen in een gemengd gebied. Enkele bedrijven maken van oudsher onderdeel uit van de woning en liggen tussen andere woningen in het dijklint. Een bedrijfsbestemming is daarom niet wenselijk. De bedrijven passen echter ook niet onder de definitie 'aan huis gebonden beroep of bedrijf'. Daarom zijn deze bedrijven voorzien van de woonbestemming met een specifieke aanduiding.

Het voorliggende plan is consoliderend van aard en maakt geen nieuwe bedrijfsbestemmingen of woningen mogelijk. De enige uitzondering hierop is een hoveniersbedrijf aan het Westeind 178. Het hoveniersbedrijf is van oudsher op deze locatie aanwezig. Aangezien dit perceel niet van oudsher in gebruik is als hoveniersbedrijf is beoordeeld of het planologisch borgen van het bedrijf op dit perceel aanvaardbaar is.

Toen werd gestart met deze bestemmingsplanherziening was nog sprake van uitbreiding op deze locatie. Inmiddels is de hoofdvestiging verplaatst naar Sliedrecht. De locatie aan het Westeind 178 wordt nog wel voor hoveniersactiviteiten gebruikt. Deze activiteiten zijn ondersteunend aan de locatie in Sliedrecht.

In het kader van de oorspronkelijke uitbreidingsplannen is beoordeeld of dit passend is binnen de omgeving. Het betreft de volgende analyse:

"Er is onderzocht wat de extra geluidemissie van de uitbreiding van het bedrijf zal zijn, ten opzichte van het van oudsher aanwezige hoveniersbedrijf. Volgens opgave van het hoveniersbedrijf zal de uitbreiding van het bedrijf worden gebruikt voor het inplanten van tuinbeplanting. De tuinbeplanting wordt op de bedrijfslocatie bewaard, tot dat deze aangeplant kan worden op de projectlocatie. Het inplanten en verwijderen van tuinbeplanting geschiedt met de hand. Er worden geen machines of materieel bij ingezet. De uitbreiding leidt ook niet tot extra activiteiten of vervoersbewegingen bij het van oudsher aanwezige hoveniersbedrijf.

De extra geluidemissie die de uitbreiding van het hoveniersbedrijf zal veroorzaken is verwaarloosbaar en zal niet leiden tot geluidhinder. Het aspect milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg."

In de huidige situatie vinden er geen extra activiteiten plaats. Op de locatie vinden juist minder activiteiten plaats, daarom staat het aspect milieuhinder de beoogde ontwikkeling in de nieuwe situatie niet in de weg.

5.5 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek en conclusie

Onderhavig plan is consoliderend van aard. Er is derhalve geen noodzaak voor het uitvoeren van bodemonderzoek. Vanuit het aspect bodem worden dan ook geen belemmeringen voorzien.

5.6 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 5.2 weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³

Tabel 5.2 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

Onderhavig plan is consoliderend van aard. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht. Er wordt voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2017 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Burgemeester Keijzerweg, direct ten noorden van het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2016 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.7 Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie ten aanzien van het Natuurnetwerk Zuid-Holland de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de Biesbosch bedraagt 1,6 kilometer. De Sophiapolder, ten zuidwesten van het plangebied, is aangewezen als NNN-gebied.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten. De Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie Zuid-Holland staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard, er worden geen concrete ontwikkelingen voorzien. De Wet natuurbescherming staat de uitvoering van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg. Het bestemmingsplan maakt echter altijd indirect (kleine) ontwikkelingen mogelijk. Hieronder is aangegeven waar bij deze mogelijke toekomstige ontwikkelingen rekening moet worden gehouden.

- Er is geen ontheffing nodig voor een aantal nationaal beschermde soorten omdat hiervoor door de Provincie Zuid-Holland een vrijstelling is verleend. Het betreft o.a. aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ree, rosse woelmuis, veldmuis, vos en woelrat. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 augustus (bron: www.vogelbescherming.nl).
- Voorafgaand aan een ontwikkeling dient nagegaan te worden of sprake is van potentieel leefgebied voor beschermde soorten en broedvogels met jaarrond beschermde nesten. In dat geval is nader veldonderzoek noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het onderzoekseizoen, dat over het algemeen tussen maart en oktober ligt. Indien vaste rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen van zwaar beschermde soorten worden aangetroffen dient bezien te worden met welke mitigerende en compenserende maatregelen de beoogde ingreep uitvoerbaar is in het kader van de Wet natuurbescherming.

Gezien de bovenstaande conclusies staat de Wet natuurbescherming, met inachtneming van eventuele maatregelen, de uitvoering van het plan niet in de weg.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.8 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Rond planologisch relevante leidingen dient rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden (belemmeringszones).

Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied is een bovengrondse hoogspanningsleiding van 150 kV aanwezig. De leiding heeft een zakelijke rechtstrook van 55 meter, 27,5 meter aan weerszijden. Voor de leiding is een dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' opgenomen op de verbeelding. Daarnaast is binnen het plangebied een ondergrondse hoogspanningsleiding 150 Kv aanwezig. Deze leiding heeft een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden. Dit is met de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' opgenomen op de verbeelding. Dit is overgenomen uit het onherroepelijke bestemmingsplan '150kV-ondergronds kabeltracé Dordrecht Merwedehaven - Alblasserdam'.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 14-02-2017 besloten de onder de hoogspanningslijn gelegen woningen aan de Burgemeester Keijzerweg 13/15 en 17 op verzoek van de eigenaren aan te kopen. Deze panden hebben niet langer een woonbestemming.

Ter hoogte van de Zalmsteeg loopt een rioolpersleiding met een diameter van 680 mm en een zakelijk rechtstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Voor de effluentleiding is de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' opgenomen op de verbeelding.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

De Monumentenwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Archeologie

De archeologische verwachtingen zijn in de gemeente Papendrecht opgenomen op de Archeologische Beleidskaart. Deze beleidskaart is bijgevoegd als bijlage 3 bij de regels. Voor vrijwel het hele plangebied geldt op basis van deze kaart een zeer hoge, hoge of middelhoge verwachting. Alleen het water kent geen archeologische verwachting. De betreffende gronden zijn in het bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - middelhoge verwachting', 'Waarde - Archeologie - hoge verwachting', 'Waarde - Archeologie - zeer hoge verwachting' en 'Waarde - Archeologie - archeologisch Rijksmonument' waardoor eventuele archeologische waarden beschermd zijn.

Cultuurhistorie

In het plangebied bevinden zich twee rijksmonumenten, verschillende beeldbepalende panden en monumentale bomen. Ter bescherming van de monumenten, panden en bomen geldt afzonderlijke wetgeving. Alleen de rijksmonumenten zijn met een signaleringsfunctie op de verbeelding en in de regels opgenomen. Daarnaast is het hele dijklint voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' voor het gehele dijklint. Hier is voor gekozen om de samenhang van de bebouwing en de openbare ruimte in het dijklint te benadrukken, in de Dijkvisie beschreven als 'kralenketting'. De dubbelbestemming heeft zowel een signaleringsfunctie als een functie om sloopvergunning te verplichten voordat met sloop van een pand aan het dijklint kan worden begonnen.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Het betreft een consoliderend bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Het bestemmingsplan maakt geen directe ontwikkelingen in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooruitlopend op het bestemmingsplan is een Nota van Uitgangspunten opgesteld waarin specifieke uitspraken zijn opgenomen die dienen ter verwerking van de Dijkvisie in het bestemmingsplan. De bewoners van het dijklint zijn in de gelegenheid gesteld om te reageren op de nota. De resultaten van de inspraak zijn in de Nota van Uitgangspunten verwerkt, welke vervolgens door de gemeenteraad is vastgesteld.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 13 februari 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Iedereen kon in die periode zijn of haar inspraakreactie indienen. Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens in het kader van artikel 3.1.1 Bro naar de wettelijke overlegpartners verstuurd. De inspraak- en vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de nota inspraak. Deze nota is toegevoegd in bijlage 1.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon een ieder een zienswijze indienen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota zienswijzen. In de nota zijn ook de ambtshalve wijzigingen opgenomen. De nota zienswijzen is toegevoegd in bijlage 2.

Hoofdstuk 7 Juridische beschrijving

7.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels zijn samen juridisch bindend. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels voor het gebruik gekoppeld.

De toelichting is een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. De toelichting is belangrijk voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Voor dit bestemmingsplan is de landelijk verplichte Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen editie 2012 (SVBP2012) toegepast.

7.2 Opbouw regels

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In deze regels zijn begrippen en de manier van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Voor iedere bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden. Naast de zogenoemde enkelbestemmingen is een aantal dubbelbestemmingen opgenomen.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels zoals de anti-dubbeltelregel, de algemene bouw- en gebruiksregels, aanduidingsregels en algemene afwijkings- en wijzigingsregels.
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

7.3 Toelichting op de regels

7.3.1 Inleidende regels

Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die tot verwarring kunnen leiden of voor verschillende uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2012 richtlijnen gegeven.

7.3.2 Bestemmingsregels

Agrarisch

De bestaande agrarische gronden op het adres Kerkbuurt 56 zijn conform de vigerende beheersverordening voorzien van de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'fruitteelt'. Vanwege de omliggende woonfuncties zijn ook de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - windscherm', 'specifieke vorm van agrarisch - beplanting' en 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - appel- en perenbomen' overgenomen. Op het perceel zijn aan het agrarisch bedrijf ondergeschikte (educatieve en/of (extensief) recreatieve) nevenactiviteiten, uitsluitend in de vorm van het organiseren van kinderfeestjes, rondleidingen en workshops, het houden van exposities en vergaderingen, een micro-bierbrouwerij, een zorgboerderij, omgangslessen met maximaal vier paarden, pony-verzorglessen, verhuur van huifkar met pony en verhuur ontvangstruimte voor kleinschalige activiteiten toegestaan. Bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning zijn toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak.

Bedrijf

Aanwezige bedrijven zijn overeenkomstig de vigerende plannen voorzien van de bestemming 'Bedrijf' waarbij een milieucategorie hoger dan 2 niet is toegestaan (zie Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels). Dit ter bescherming van de aanwezige woningen. Uitzonderingen hierop zijn voorzien van een specifieke functieaanduiding. Bedrijfsgebouwen zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan. Een bedrijfswoning is alleen toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning'.

Centrum

Overeenkomstig de geldende beheersverordening is de bestemming 'Centrum' toegekend aan twee percelen aan de Oude Veer/ Westeind in aansluiting op het centrumgebied van Papendrecht. Binnen deze bestemming is een onderlinge uitwisseling van functies, zoals detailhandel, dienstverlening en horeca mogelijk. Binnen de centrubestemming vormt ook wonen een belangrijke functie. Het wonen komt voor als appartementen op de verdiepingen boven de centrumvoorzieningen, welke overwegend op de begane grond zijn gesitueerd.

Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is opgenomen om ruimte te bieden om op deze locaties verschillende functies toe te staan die de functiemenging langs het dijklint ten goede komt. Binnen deze bestemming zijn derhalve meerdere functies mogelijk, inclusief grondgebonden woningen. Detailhandel is alleen toegestaan op plekken waar vigerende plannen ook detailhandel toestaan. Op andere percelen is detailhandel uitgesloten door middel van de functieaanduiding 'detailhandel uitgesloten'.

Groen

De groenvoorzieningen betreffen het structurele groen en bermgroen in het plangebied. Binnen deze bestemming zijn tevens wateroppervlakten en de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk.

Horeca

De horecavoorziening aan de Oude Veer is overeenkomstig de vigerende beheersverordening voorzien van de bestemming 'Horeca'. Horecagelegenheden tot en met categorie 2 (met uitzondering van categorie 1c) zijn rechtstreeks toegestaan. Voor de categorie-indeling wordt verwezen naar de begripsbepaling 'Horeca' in de regels.

Kantoor

De bestemming 'Kantoor' heeft betrekking op de dienstverlenende instelling zonder baliefunctie aan de Oude Veer. Het gaat om een zelfstandig kantoor waar het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen. Deze bestemming komt maar één keer voor in het plangebied (Oude Veer 11). De bestemming is overgenomen uit de vigerende beheersverordening 'Centrumgebied'.

Maatschappelijk

Publieke (niet commerciële) dienstverlening wordt binnen de bestemming 'Maatschappelijk' geregeld. Daarbij gaat het om functies als scholen en kerken zoals genoemd in paragraaf 2.4.3.

Recreatie

Voor de volkstuinten achter het perceel Westeind 202 en de scouting aan de Kamerlingh Onneslaan 1 is de bestemming 'Recreatie' opgenomen. Voor beide recreatieve voorzieningen zijn specifieke bouwregels opgenomen die zijn afgestemd op de huidige situatie en de vigerende planologische mogelijkheden.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is merendeels toegekend aan de tuinen behorende bij woningen waar niet of slechts beperkt bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Dit is gedaan voor het behoud van het open karakter voor deze gebieden. Aan het Oosteind zijn de huidige bijgebouwen bij woningen positief bestemd door middel van de aanduiding 'bijgebouwen'. Deze mogen echter niet worden uitgebreid of vervangen door nieuwe bouwwerken.

Verkeer

Bij 'Verkeer' gaat het om wegen met een doorgaande functie. Bijbehorende voorzieningen worden met dit artikel ook mogelijk gemaakt. In dit bestemmingsplan zijn de Pontonniersweg/ Edelweisslaan en de rotonde Burgemeester Keijzerweg/ Oosteind/ Nanengat/ Rietgorsweg/ Ketelweg overeenkomstig de vigerende plannen van de verkeersbestemming voorzien.

Verkeer - Verblijfsgebied

Bij 'Verkeer - Verblijfsgebied' gaat het om wegen en gebieden met verblijfsfunctie en erftoegangswegen. Ook parkeerplaatsen, speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden en groenvoorzieningen worden met dit artikel mogelijk gemaakt. Op deze gronden mogen alleen kleine gebouwtjes ten behoeve van de bestemming en andere bouwwerken worden gebouwd.

Water

De bestemming 'Water' is toegekend aan de binnen het plangebied gelegen watergangen en waterplassen.

Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen. Waar ook andere functies zijn toegestaan zijn deze aangeduid met een functieaanduiding. Het betreft bestaande functies die positief zijn bestemd. Onder voorwaarden is bij deze bestemming de uitoefening van aan huis gebonden beroepen, bedrijfsmatige activiteiten en webshops toegestaan. Voor de uitoefening van een bed & breakfast is een afwijkmogelijkheid opgenomen.

Binnen het plangebied zijn alleen grondgebonden woningen toegestaan. Uitzondering vormt het appartementengebouw Westeind 29-33 en Huys de Merwede waar door middel van een bouwaanduiding ook gestapelde woningbouw is toegestaan. Op deze manier wordt voorkomen dat het aantal woningen in het plangebied toeneemt. Wel is een afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen van meer woningen in een bouwvlak opgenomen mits de oppervlakte van de woningen niet kleiner is dan 40 m² GO per woning en de woningen beschikken over een berging en een buitenruimte.

De bestaande bebouwing is strak begrensd door het bouwvlak om de karakteristiek van het dijklint zoveel mogelijk te bewaren. Bijbehorende bouwwerken zijn buiten het bouwvlak toegestaan. Opbouwen zijn alleen toegestaan door middel van een afwijkingsbevoegdheid. Voor de voorwaarden wordt verwezen naar de onderbouwing in paragraaf 4.3. De voorwaarden zijn onder andere gekoppeld aan de door TNO opgestelde bezonningsnorm die in bijlage 2 van de regels is opgenomen.

Leiding - Hoogspanning

De ondergrondse hoogspanningsleiding ter hoogte van de Rietgorsweg is voorzien van de bestemming 'Leiding - Hoogspanning'.

Leiding - Hoogspanningsverbinding

De bovengrondse hoogspanningsleiding ter hoogte van de Rietgorsweg is met een strook met een breedte van 27,5 m aan weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningsverbinding voorzien van de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'.

Leiding - Riool

De rioolpersleiding ter hoogte van de Zalmsteeg is met een strook met een breedte van 5 meter aan weerszijden van de leiding voorzien van de bestemming 'Leiding - Riool'.

Waarde - Archeologie

Binnen het plangebied zijn de bestemmingen Waarde - Archeologie - middelhoge verwachting', 'Waarde - Archeologie - hoge verwachting', 'Waarde - Archeologie - zeer hoge verwachting' en 'Waarde - Archeologie - archeologisch Rijksmonument' opgenomen ter behoud en bescherming van de archeologische waarden in de gronden. Deze regels die binnen bestemming gelden, hebben voorrang op de regels van de andere op de gronden voorkomende bestemmingen. Voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en van werkzaamheden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Waarde - Cultuurhistorie

Zoals aangegeven in paragraaf 4.3 is het hele dijklint voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Deze dubbelbestemming heeft een signaleringsfunctie om de cultuurhistorische waarden van het dijklint te beschermen. Daarnaast is een sloopvergunningstelsel in dit artikel ondergebracht. Voordat een pand aan het dijklint kan worden gesloopt, moet een sloopvergunning worden verkregen.

Waterstaat - Waterkering

Voor de in het plangebied aanwezige primaire waterkering is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen ter bescherming van de belangen van de waterkering.

7.3.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is vast voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en dient in alle bestemmingsplannen te worden opgenomen. Doel van deze bepaling is te voorkomen dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld in het geval dat (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen die toezien op de realisatie van voldoende parkeergelegenheid, het bouwen van boomgeleidingsconstructies en de bouwhoogte van andere bouwwerken met dak.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn vormen van gebruik opgesomd, die strijdig zijn met het toegestane gebruik overeenkomstig dit plan. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen die toezien op de realisatie van voldoende parkeergelegenheid.

Algemene aanduidingsregels

geluidzone - industrie 1 t/m 4

Het plangebied ligt deels binnen de geluidzones van de gezoneerde industrieterreinen Aan de Noord, De Staart, Oosteind en Versteeg. De Wet geluidhinder bepaalt dat deze zones in bestemmingsplannen vastgelegd moeten worden. Daarom zijn op de verbeelding gebiedsaanduidingen voor de geluidzones opgenomen.

overige zone - gezoneerd industrieterrein

Ter plaatse van machinefabriek Versteeg zijn geluidshinderlijke inrichtingen toegestaan. Dit gezoneerde industrieterrein is aangegeven met de aanduiding 'overige zone - gezoneerd industrieterrein'.

veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

In de regels is voor het invloedsgebied langs de N3 de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' opgenomen vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg. Hier zijn geen kwetsbare of nieuwe beperkt kwetsbare objecten toegestaan zonder omgevingsvergunning waarbij de externe veiligheidsrisico's in kaart zijn gebracht en afgestemd met de Veiligheidsregio.

vrijwaringszone - cultuurhistorisch dijkprofiel

Ter voorkoming van aandijken is over de gehele dijkzone (dijk inclusief talud) de aanduiding 'vrijwaringszone - cultuurhistorisch dijkprofiel' opgenomen. De verdere motivatie voor het opnemen van deze aanduiding is opgenomen in paragraaf 4.2.

vrijwaringszone - dijk 1/2

Voor de dijk als primaire waterkering is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. De beschermingszone en de buitenbeschermingszone zijn overeenkomstig waterschapsbeleid voorzien van de aanduidingen 'vrijwaringszone - dijk 1' (beschermingszone) en 'vrijwaringszone - dijk 2' (buitenbeschermingszone). Op gronden binnen de beschermingszone mag niet worden gebouwd zonder omgevingsvergunning en schriftelijk advies van de waterbeheerder. De aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 2' is opgenomen als signaliseringsfunctie.

vrijwaringszone - vaarweg

Voor de Noord en de Beneden-Merwede is de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' opgenomen. Op grond van deze bepaling wordt het onbelemmerd functioneren van de aangrenzende vaarweg gewaarborgd.

Algemene afwijkingsregels

Door middel van de 'Algemene afwijkingsregels' kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de bestemmingsplanregels voor onder andere geringe overschrijding van bepaalde bouwvoorschriften, bouwwerken van openbaar nut, straatmeubilair enzovoort. Deze bevoegdheid vergroot de flexibiliteit van het plan.

Algemene wijzigingsregels

In de 'Algemene wijzigingsregels' is een bepaling opgenomen om kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen mogelijk te maken wanneer deze overschrijdingen niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak met niet meer dan 10% wordt vergroot.

Overige regels

In de 'Overige regels' is een verwijzing naar andere wettelijke regelingen opgenomen. Ook bevat dit artikel een voorraangsregeling voor de in het bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemmingen. Ten slotte is een dynamische verwijzing opgenomen naar de Bomenverordening Papendrecht 2017 en het Terrassenbeleid Levendig Papendrecht 2018.

7.3.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het plan geregeld. In artikel 34.1 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In artikel 34.2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Dijklint'.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

RHO ADVISEURS



Bijlage 1 Nota van inspraak

Nota van Inspraak en Overleg

**Bestemmingsplan 'Dijklint'
voorontwerp d.d. 5 december 2023**

Gemeente Papendrecht

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
2.	Gevolgde procedure.....	5
	Vooroverleg.....	5
	Inspraak.....	5
3.	Overzicht ontvangen reacties.....	5
	Overleg.....	5
	Inspraak.....	5
4.	Beantwoording overlegreacties.....	6
	Overleg.....	6
	1. Waterschap Rivierenland.....	6
	2. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid.....	7
	3. Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid.....	8
	4. Gasunie.....	8
	5. Tennet.....	9
	6. Oasen.....	9
	7. Stedin.....	9
	8. Stichting Dorpsbehoud Papendrecht.....	9
5.	Beantwoording inspraakreacties.....	10
	Inspreker 1:.....	10
	Inspreker 2:.....	10
	Inspreker 3:.....	10
	Inspreker 4:.....	11
	Inspreker 5:.....	11
	Inspreker 6:.....	15
	Inspreker 7:.....	16
	Inspreker 8:.....	16
	Inspreker 9.....	17
	Inspreker 10.....	18
	Inspreker 11.....	18
	Inspreker 12.....	18
	Inspreker 13.....	19
	Inspreker 14.....	19
	Inspreker 15.....	20

Inspreker 16.....	20
Inspreker 17.....	20
Inspreker 18.....	22
Inspreker 19.....	22
6. Wijzigingen in het voorontwerpbestemmingsplan.....	24
6.1 Wijzigingen op basis van de overleg- en inspraakreacties	24
6.2 Ambtshalve wijzigingen.....	26
1. Onherroepelijk geworden omgevingsvergunningen.....	27
2. Onherroepelijk geworden bestemmingsplannen	28
3. De Staat van bedrijfsactiviteiten moet geüpdatet worden	28
4. Vastgestelde beleidsdocumenten	28
5. Onduidelijkheden en fouten die moeten worden hersteld	30

1. Inleiding

In de periode van 13 februari tot en met 25 maart 2020 was het mogelijk om in het kader van vooroverleg inspraakreacties in te dienen op het voorontwerp bestemmingsplan 'Dijklint'. In deze Nota van Inspraak worden de ontvangen reacties samengevat en beantwoord.

Voordat inhoudelijk op de reacties wordt ingegaan, wordt eerst kort het verloop van de gevolgde procedure toegelicht (paragraaf 2). Daarna wordt een overzicht gegeven van de binnengekomen reacties en worden deze inhoudelijk besproken (paragraaf 3). In zoverre daartoe aanleiding bestaat, is per reactie in de conclusie aangegeven of deze leidt tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

2. Gevolgde procedure

Vooroverleg

Artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan 'Dijklint' toegezonden aan de overleginstanties zoals bedoeld in artikel 3.1.1. Bro.

Inspraak

Sinds 2017 verplicht de gemeentelijke inspraakverordening niet meer tot het organiseren van inspraak bij de voorbereiding van bestemmingsplannen, omdat daar al een uitgebreide wettelijke zienswijzeprocedure voor geldt. Bij dit specifieke bestemmingsplan is een inspraakmoment wenselijk geacht omdat het een regeling van het historisch dijklint betreft met gedetailleerde bestemming van bebouwing en functies. Een inspraakronde biedt de mogelijkheid om onjuistheden te ontdekken en aan te passen. Dat verhoogt de kwaliteit van het uiteindelijke bestemmingsplan.

De bekendmaking van de inspraakprocedure heeft plaatsgevonden in het Papendrechts Nieuwsblad op 12 februari 2020 en een huis-aan-huisbrief bij alle panden in het plangebied. Gedurende de inspraaktermijn is iedereen in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan. Ook is op 4 maart 2020 een inloopmiddag en -avond gehouden op het gemeentehuis om uitleg over en toelichting op het plan te geven.

De inspraak- en overlegreacties zijn in paragraaf 3 samengevat. De aanpassingen die volgen uit de overleg- en inspraakreacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

3. Overzicht ontvangen reacties

Overleg

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpplan via het E-formulier aangeboden aan de Provincie Zuid-Holland en per email voor een reactie voorgelegd aan de volgende instanties:

1. Waterschap Rivierenland
2. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid
3. Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid
4. Gasunie
5. Tennet
6. Oasen
7. Stedin
8. Stichting Dorpsbehoud Papendrecht

Inspraak

In het kader van de inspraak zijn 19 schriftelijke en mondelinge reacties ontvangen. In verband met privacyregels in de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) bevat deze nota geen persoonsgegevens en zijn de reacties geanonimiseerd. De persoonsgegevens zijn opgenomen in een vertrouwelijke bijlage.

Tenslotte hebben verschillende bezoekers van de inloopmiddag/-avond -zonder naam en adres op te geven- vragen gesteld over de wijze van bestemmen, die bij nader onderzoek onjuistheden aan het licht hebben gebracht.

4. Beantwoording overlegreacties

Overleg

Het E-formulier van de Provincie Zuid-Holland stelt vragen en de daarop gegeven antwoorden geven inzicht in de vraag of het ruimtelijke plan mogelijk strijdig is met het provinciaal beleid en dus door de provincie bekeken moet worden. Uit de door de gemeente ingevulde antwoorden blijkt dat het ruimtelijke plan niet hoeft te worden toegezonden.

De reacties van de andere overleginstanties worden hieronder samengevat en beantwoord.

1. Waterschap Rivierenland

De reactie van het waterschap is aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure. Het waterschap geeft een positief wateradvies, mits onderstaande opmerkingen worden aangepast in het bestemmingsplan.

1. Verbeelding

De Verbeelding moet voldoen aan de leggers waterkeringen en watersystemen van het waterschap. Het voorontwerp bestemmingsplan is nog niet gepubliceerd op Ruimtelijke Plannen; het waterschap heeft daarom nog niet kunnen bekijken of de legger en de Verbeelding overeenkomen.

Reactie van het college:

Wij hebben gecontroleerd of de verbeelding aan de leggers van het Waterschap voldoet. Dit blijkt het geval. Het ontwerpbestemmingsplan wordt wel gepubliceerd op Ruimtelijke Plannen, dus dan is het voor iedereen mogelijk om dit te controleren.

2. Regels

a. aandijken

Het waterschap onderschrijft het tegengaan van 'aandijken' maar dit mag geen belemmering vormen voor dijkversterking en niet tot extra kosten leiden als dijkversterking nodig is

Reactie van het college:

Het verbod op 'aandijken' is niet van toepassing als de werken of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor het versterken van de dijk (artikel 27.7 sub c onder 2).

b. vrijwaringszones – dijk 1, -dijk 2 en –dijk 3

Het waterschap ziet graag de namen zodanig gewijzigd, dat de beschermingszone van de waterkering wordt opgenomen als vrijwaringszone - dijk 1 en de buitenbeschermingszone als vrijwaringszone - dijk 2. De huidige vrijwaringszone dijk 1 dient een andere naam te krijgen om verwarring te voorkomen.

Reactie van het college:

De aanduidingen en bijbehorende regels worden als volgt aangepast:

- de aanduiding 'vrijwaringszone – dijk 1' wordt gewijzigd in 'vrijwaringszone – cultuurhistorisch dijkprofiel'
- de aanduidingen 'vrijwaringszone – dijk 2' en 'vrijwaringszone – dijk 3' worden gewijzigd in 'vrijwaringszone- dijk 1' (betreft de primaire waterkering) en 'vrijwaringszone – dijk 2' (betreft de buitenbeschermingszone).

c. bestemming 'water'

Het waterschap ziet graag in de doeleindenomschrijving 15.1.1.c 'groenvoorzieningen' geschrapt.

Reactie van het college:

Met het oog op de aanwezigheid of mogelijkheid van groenvoorzieningen aldaar wordt de doeleindenomschrijving in 15.1.1. c gewijzigd in:

c. 'groenvoorzieningen, uitsluitend aan de noordzijde van Bosch, Visschersbuurt en Oosteind'.

d. bestemming 'leiding-riool'

Het waterschap ziet graag het verbod 'het opslaan van zaken (waaronder afvalstoffen)' toegevoegd onder 18.3.1 naar voorbeeld van de modelregels van het waterschap.

Reactie van het college:

In artikel 19.3.1 wordt de bestaande opsomming gewijzigd in a t/m e en wordt toegevoegd: 'e. het opslaan van zaken (waaronder begrepen afvalstoffen)'.

e. bestemming 'waterstaat-waterkering'

Het waterschap acht de bescherming van het waterbelang onvoldoende en ziet het artikel graag aangepast naar voorbeeld van de modelregels van het waterschap.

Reactie van het college:

- bestemmingsomschrijving

Om het waterbelang beter te beschermen wordt de regels aangepast op basis van de modelregels van het Waterschap. Omdat de adviseringsplicht in deze modelregels er toe leidt dat bijna alle vergunningaanvragen voor advies langs het Waterschap moeten, hebben wij in artikel 23.1.5 een uitzonderingsmogelijkheid opgenomen voor ontwikkelingen met een beperkte impact. Dit zorgt ervoor dat de administratieve lasten worden beperkt.

3. Toelichting

Het waterschap wil bij de beschrijving van de mogelijkheden van vergunningvrij bouwen op p. 30 van de toelichting graag de kanttekening geplaatst zien dat mogelijk nog wel bij andere overheden vergunning gevraagd moet worden.

Reactie van het college:

Aan de tekst in het kader op p. 30 van de toelichting wordt de volgende zin toegevoegd: 'Mogelijk is voor dergelijke bouwwerken op grond van andere wettelijke regelingen wel een vergunning nodig van andere overheden.'

2. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid

De reactie van de Veiligheidsregio ziet op twee aspecten:

1. Externe veiligheid

In hoofdstuk 5 van de toelichting is paragraaf 5.1 Externe veiligheid niet volledig. Er ontbreken enkele risicobronnen aan de oostzijde van het plangebied, bijvoorbeeld het LPG-tankstation, Ketelweg 91 en de Hogedruk Aardgasleiding W-524-01. Mogelijk moeten ook nog andere risicobronnen worden vermeld. Het hoofdstuk moet worden aangepast alvorens de Veiligheidsregio een positief advies kan uitbrengen.

Reactie van het college:

In de toelichting wordt paragraaf 5.1 Externe veiligheid aangevuld met LPG tankstations en de Hogedruk Aardgasleiding W-524-01.

2. Vrijwaringszone vaarweg

De Veiligheidsregio adviseert om in de regels artikel 25.10.2 te wijzigen i.v.m. het belang van de vrijwaringszone - vaarweg voor de Hulpverleningsdiensten en in overeenstemming te brengen met de instructiebepaling in het toekomstige Besluit kwaliteit leefomgeving.

Reactie van het college:

Artikel 25.10.2 wordt in overeenstemming gebracht met de instructiebepaling in het Besluit kwaliteit leefomgeving en komt als volgt te luiden:

'Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.10.1, mits de bouwregels van de andere voor die gronden aangewezen bestemming in acht worden genomen en rekening wordt gehouden met het belang van het voorkomen van belemmeringen voor:

- a. de vlotte en veilige doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
- b. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- c. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- d. de toegankelijkheid van de vaarweg voor hulpdiensten; en
- e. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de vaarweg.'

3. Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid

Rijkswaterstaat is waterbeheerder van de rivieren 'Noord' en 'Beneden-Merwede' en ziet toe op een veilige en ongehinderde afvoer van water. Rijkswaterstaat heeft opmerkingen over de toelichting en over de regels.

1. Toelichting Paragraaf 5.3 'Water'

Rijkswaterstaat acht het opmerkelijk niet als waterbeheerder van de Noord en de Beneden-Merwede en het buitendijks gebied in de gemeente Papendrecht te worden genoemd. Zij verzoekt om deze omissie in de toelichting te corrigeren en Rijkswaterstaat in de toekomst bij de watertoets te betrekken. Verder verzoekt Rijkswaterstaat om aandacht te besteden aan de Beleidsregels grote rivieren (Bgr), de toepasselijkheid van het bergend regime en de daaraan verbonden voorwaarden.

Reactie van het college:

Deze omissie in de toelichting wordt hersteld. In paragraaf 5.3 wordt Rijkswaterstaat genoemd als waterbeheerder en wordt aandacht besteed aan de Beleidsregels grote rivieren en het toepassingsbereik daarvan.

2. Regels

Rijkswaterstaat verzoekt de artikelen 'Water' en 'Waterstaat-Bergend regime' van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Noordhoek' ook op te nemen in dit plan zodat de rivieren in de gemeente Papendrecht op gelijke wijze bestemd zijn. Ook wordt hiermee geborgd dat scheepvaart en scheepvaart- en waterbeheer kan worden uitgevoerd, en wordt voorkomen dat er zonder advies van de waterbeheerder bijvoorbeeld steigers worden toegestaan.

Reactie van het college:

De bestemming 'water' heeft betrekking op meer waterpartijen en waterlopen dan alleen de rivier. Om de bestemming in het plan 'Dijklint' meer in overeenstemming te brengen met die in het plan 'Bedrijventerrein Noordhoek' (vastgesteld op 28 maart 2019) wordt in de doeleindenomschrijving in planregel 15.1.1 toegevoegd: 'b. verkeer te water', onder vernummering van de doeleinden b t/m f tot c t/m g.

Onder vernummering van artikel 21 'Waterstaat - Waterkering' tot artikel 22 wordt in een nieuw artikel de dubbelbestemming 'Waterstaat- Bergend regime' opgenomen met regels identiek aan artikel 9 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Noordhoek'.

4. Gasunie

De Gasunie merkt op dat in paragraaf 5.1 Externe veiligheid geen melding wordt gemaakt van een aardgastransportleiding van Gasunie aan de oostzijde van het plangebied, die binnen het invloedsgebied ligt.

Reactie van het college:

In de toelichting wordt paragraaf 5.1 Externe veiligheid aangevuld met de aardgastransportleiding van de Gasunie.

5. Tennet

Tennet heeft opmerkingen over de bestaande bovengrondse hoogspanningsleiding van 150 kV en over nog te realiseren ondergrondse hoogspanningskabels.

1. 150 kV hoogspanningsverbinding Dordrecht Merwedehaven – Papendrecht – Alblasterdam

Tennet verzoekt om de vermelde belemmerde strookbreedte in het plan aan te passen naar 55 meter in plaats van de genoemde 50 meter (o.a. in de regels artikel 17 en toelichting artikel 5.8).

Reactie van het college:

Artikel 17 van de regels, paragraaf 5.8 van de toelichting en de verbeelding worden hierop aangepast.

2. ondergronds kabeltracé 150 kV Dordrecht Merwedehaven– Alblasterdam

Tennet verzoekt om de nog te realiseren ondergrondse hoogspanningskabels en een verwijzing naar het onherroepelijke bestemmingsplan 'ondergronds kabeltracé 150 kV Dordrecht Merwedehaven – Alblasterdam' op te nemen in het plan. Ook verzoekt Tennet de regels uit artikel 13 en 14 van het onherroepelijke plan (zie bijvoorbeeld masthoogte) over te nemen, met dien verstande dat in artikel 14.4.1 onder d van het onherroepelijke plan 'diepwortelende beplanting' 'hoogopgaande beplanting' moet zijn.

Reactie van het college:

Het tracé van het ondergronds kabeltracé 150 kV Dordrecht Merwedehaven– Alblasterdam wordt opgenomen op de verbeelding van het plan (blad 5). Verder worden de tekstuele verzoeken overgenomen.

6. Oasen

Van Oasen is geen reactie ontvangen.

7. Stedin

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot een reactie vanuit Stedin. Zoals gebruikelijk gaat Stedin er wel vanuit dat met eventuele aanwezige kabels en leidingen op de juiste wijze rekening wordt gehouden.

Reactie van het college:

De reactie van Stedin wordt voor kennisgeving aangenomen.

8. Stichting Dorpsbehoud Papendrecht

Van de Stichting Dorpsbehoud Papendrecht is geen reactie ontvangen.

5. Beantwoording inspraakreacties

Inspreker 1:

Inspreker merkt op dat de bestaande situatie van de bebouwing Westeind 39-41 niet correct is vastgelegd. Op de verbeelding staat de goothoogte van het pand aangegeven op max. 6 meter. Het betreft verschillende panden. Het pand met huisnummer 39A heeft een hoogte vanaf maaiveld van 7.92 meter en de bebouwing met nummer 39B-41 heeft een hoogte van 9.30 meter. Beide panden zijn grotendeels plat afgedekt.

Reactie van het college:

Op de verbeelding van de Beheersverordening Centrumgebied is voor de panden Westeind 35, 37, 39, 39A - 39B en 41 een maximale goothoogte van 6 meter aangegeven. Deze maat is overgenomen in het voorontwerpplan Dijklint, maar blijkt niet in overeenstemming te zijn met de feitelijke situatie. Voor de panden 35 en 39 wordt een maximum goothoogte van 3,5 meter opgenomen. Voor de panden 37, 39A - 39B en 41 wordt een maximum bouwhoogte van 9,5 meter opgenomen.

Inspreker 2:

1. *Plangrens*

Inspreker vraagt waarom de plangrens achter de percelen Westeind 39 t/m 69 zo vreemd loopt. Het lijkt net of het water van de Gantel bij de percelen Westeind 69 en 71 ineens verdwenen is.

Reactie van het college:

Het zou inderdaad logischer zou zijn als de plangrens samenvalt met de oeverlijn van de percelen Westeind 39 t/m 69. De plangrens moet echter in het water van de Gantel lopen, omdat anders alleen voor deze strook water de 'Beheersverordening Centrumgebied' van toepassing zou blijven. Het water van de Gantel valt verder in het bestemmingsplan 'Slobbengors'.

2. *Goothoogte*

Op de verbeelding is de goothoogte van het pand Westeind 71 ten onrechte aangegeven op max. 3 meter. De goot zit op 4,5 à 5 meter boven dijkniveau.

Reactie van het college:

De Beheersverordening Centrumgebied geeft voor het pand Westeind 71 een maximum goothoogte van 3 meter aan. De maximum goothoogte van het pand Westeind 71 wordt gewijzigd in 4,5 meter.

Inspreker 3:

1. *Uitbreiding woning*

Inspreker vraagt of de door haar geschetste uitbreiding op een aanbouw op basis van dit bestemmingsplan mogelijk is.

Reactie van het college:

De geschetste uitbreiding beoogt een opbouw op een aanbouw. Op grond van artikel 16.2.3 aanhef en sub k is een opbouw op een aangebouwd bijbehorend bouwwerken niet toegestaan, tenzij daarvoor een omgevingsvergunning is verleend op grond van het bepaalde in artikel 16.4.1. Onder de daarin genoemde voorwaarden is het mogelijk een omgevingsvergunning te verlenen voor een uitbreiding op een aanbouw. Dit vergt een nadere beoordeling. Hiervoor kan inspreker een conceptaanvraag vooroverleg indienen.

2. *Berging*

Inspreker verzoekt in het plan rekening te houden met de aanwezigheid van een schuur (fietsenberging) van 3 x 4.5 meter op het achtererf, cf. de schuur van de buurman. De plaatsing van de schuur is zodanig, dat het doorzicht vanaf de dijk op de groenstrook langs het Fokkerterrein intact blijft.

Reactie van het college:

Op grond van artikel 16.2.3 aanhef en sub c mag het totale oppervlak van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50% van het bij een hoofdgebouw behorende achtererfgebied bedragen, met een maximum van 50 m². Een berging van 3 x 4.5 is toegestaan als aan deze bepaling wordt voldaan.

3. Groen van / langs de Noordersingel

De omgeving rond haar woning wordt in de toelichting op het voorontwerp als karakteristiek gekenmerkt, zie pagina 23, figuur 3.1. Dijkbebouwing, het (groene) dijkwalud en het aanwezige groen worden als karakteristiek voor het dijkwalud aangemerkt. In de plankaart wordt echter een verkeersfunctie aangegeven. Inspreker oppert dat een groenbestemming met mogelijkheden voor fiets en voetpad(en) meer recht doet aan de gegeven kwalificatie van deze plek.

Reactie van het college:

In de geldende 'Beheersverordening Woongebied' is dit deel van de Noordersingel bestemd als 'Verkeer- Verblijfsgebied'. Daarin zijn groenvoorzieningen mogelijk. Met insprekers menen wij dat een bestemming 'Groen' meer recht doet aan de uitgangspunten van de Dijkvisie. Wij veranderen daarom de bestemming van het gedeelte van de Noordersingel tussen Westeind en Schoolstraat in 'Groen'. Hierin zijn voet- en fietspaden mogelijk. De bestaande parkeerplaatsen langs het Westeind blijven opgenomen in de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied'.

Inspreker 4:

Inspreker heeft geconstateerd dat sinds 2013 de bestemming maatschappelijk doel (MD) van het gebouw af is. In dit gebouw waren voorheen de Vrije Oud Gereformeerde Gemeente en het verenigingswerk van de Hersteld Hervormde Gemeente in Papendrecht gevestigd. Er is altijd een maatschappelijke functie uitgeoefend in het gebouw. Inspreker gaat graag het gesprek aan om over de bestemming van het pand van gedachten te wisselen.

Reactie van het college:

Inspreker is sinds 31-12-2012 eigenaar van het pand Westeind 126. In de Beheersverordening Woongebied van 2013 en 2017 is het perceel Westeind 126 bestemd voor Wonen - 2, overeenkomstig de omschrijving als woonfunctie in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Nu inspreker geen concrete plannen of aanvragen bij de gemeente heeft ingediend, houden wij gelet op het conserverende karakter van dit bestemmingsplan vast aan de woonbestemming.

Inspreker 5:

Inspreker heeft oprechte twijfels en zorgen over de vraag of de inhoud van dit bestemmingsplan daadwerkelijk een bijdrage levert aan het behoud van de kwaliteiten voor dit dijkwalud en voldoende waarborgen biedt voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van haar woning. Inspreker doelt hiermee op de volgende concrete ontwikkelingen.

1. Positief bestemmen hoveniersbedrijf op perceel Westeind 178

Het positief bestemmen van het hoveniersbedrijf op dit perceel heeft betrekking op een volledige nieuwvestiging op een locatie waar dit volgens de geldende beheersverordening niet is toegestaan. Dit is opvallend, nu het bestemmingsplan 'Dijkwalud' een conserverend karakter heeft en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zou maken. Nieuwvestiging van een hoveniersbedrijf draagt niet bij aan de doelstelling om de kwaliteit van de dijk te bewaren en te versterken. Uit de toelichting blijkt niet dat er gericht onderzoek is gedaan naar de effecten van de bedrijfsvoering op de omgeving. Slechts op basis van aannames en veronderstellingen wordt geconcludeerd dat het aspect milieuhinder de beoogde ontwikkeling op Westeind 178 niet in de weg staat. Daarnaast is niet uitgesloten dat de activiteiten van het hoveniersbedrijf in de toekomst intensiveren, bijvoorbeeld door het gebruik van machines en door een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie. Inspreker verzoekt om aan te geven wat de beweegredenen zijn om de bedrijfsactiviteiten op Westeind 178 positief te bestemmen.

Reactie van het college:

Eén van de 10 karakteristieken van het dijklint is volgens de Dijkvisie dat er aan de dijk wordt gewoond én gewerkt. De hoveniersactiviteiten op het perceel Westeind 178 zijn bestaande activiteiten en vormen geen volledige nieuwvestiging. Het conserverende karakter van het bestemmingsplan brengt mee dat bestaand gebruik kan worden ingepast en vastgelegd na afweging van de belangen van de gebruiker tegen het belang van een goede ruimtelijke ordening, waaronder dat van omwonenden bij een gezonde en veilige woonomgeving.

In dit concrete geval heeft die afweging plaatsgevonden. Wij menen dat de hoveniersactiviteiten op het perceel Westeind 178 kleinschalig zijn en onder een aantal beperkingen en voorwaarden kunnen worden toegestaan. In de eerste plaats hebben wij er voor gekozen geen bedrijfsbestemming op te nemen, maar een specifieke functieaanduiding 'hovenier' binnen de bestemming 'Wonen'. Dat betekent dat een wijziging naar andere vorm van bedrijvigheid niet is toegestaan. In de tweede plaats is het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken gemaximeerd op 150 m². Dit is 15% van het totale bebouwingsgebied (= oppervlakte perceel, bestaande uit de kadastrale percelen A 7109, 7449 en 7875, minus oppervlakte oorspronkelijk hoofdgebouw). In artikel 16.5.3 van de planregels zijn voorts specifieke gebruiksregels opgenomen. Zo zijn de hoveniersactiviteiten slechts in 25% van het bebouwde bruto-vloeroppervlak toegestaan, mag er geen detailhandel plaatsvinden en mogen de activiteiten geen ernstige cq. onevenredige hinder opleveren voor de directe woonomgeving en geen ernstige afbreuk doen aan het woonkarakter van de buurt en de woning.

2. Perceel Westeind 182

Eerder is een handhavingsprocedure tegen illegale (bouw)activiteiten op dit perceel door de gemeente gestaakt. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt ten opzichte van de geldende beheersverordening de ligging van de bestemming "Wonen" op Westeind 178 en 182 vergroot, ten koste van de tuinbestemming. Dit heeft tot gevolg dat de bouwmogelijkheden op deze locatie worden vergroot en de overtreder wordt beloond voor zijn overtredingen. Deze gang van zaken is voor inspreker onbegrijpelijk en onacceptabel. Inspreker verzoekt de wijze van bestemmen van de locatie Westeind 182 aan te passen, zodat de bouwmogelijkheden op deze locatie gelijk blijven aan de mogelijkheden zoals die thans op basis van de nu geldende beheersverordening gelden.

Reactie van het college:

Anders dan inspreker aangeeft is de handhavingsprocedure niet gestaakt, maar tot een einde gekomen door deels legalisatie van bouwwerken met een omgevingsvergunning, deels het uitvoeren van een verbeterslag en deels doordat de gemeente heeft afgezien van de verplichting tot sloop. De grens tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' ligt op exact dezelfde plaats als in de 'Beheersverordening Woongebied'. De bouwmogelijkheden op het perceel Westeind 182 zijn niet vergroot. Alleen op het perceel Westeind 178 is een maatwerkregeling voor de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken getroffen in verband met de specifieke functieaanduiding 'hovenier'.

3. Perceel Westeind 202

Inspreker vreest voor de uitvoering van bedrijfsactiviteiten door de nieuwe eigenaar die van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de eigendommen van inspreker. Inspreker verzoekt geïnformeerd te worden welke afspraken er bestaan tussen de eigenaar van Westeind 202 en het college over welke (bouw)activiteiten op deze locatie zijn toegestaan. Inspreker gaat er vanuit dat het college erop zal toezien dat er geen bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend in strijd met de nu geldende beheersverordening en zich zal inspannen om bebouwing en (bouw)werkzaamheden te voorkomen die de kwaliteiten van het dijklint aantasten.

Reactie van het college:

Het pand Westeind 202 is in de geldende 'Beheersverordening Woongebied' uit 2017 en in het voorontwerp bestemmingsplan bestemd voor 'Wonen'. Op basis van het overgangsrecht van de beheersverordening mocht gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening en hiermee in strijd is, worden voortgezet, tenzij dit gebruik al in strijd was met het voorgaande plan. Afwijkend gebruik, dat voor langer dan een jaar is onderbroken, mag niet worden hervat. Op 12 maart 2019 heeft het college besloten tot verkoop van het perceel Westeind 202 met een kwalitatieve verplichting om het karakteristieke beeld te behouden. Uitgangspunt is het realiseren van de woonbestemming.

4. *Ontwikkelingen aan het dijklint*

Inspreker weet van plannen voor de bouw van woningen nabij de locatie Westeind 134 en Westeind 210, terwijl het voorontwerpbestemmingsplan suggereert dat in het dijklint van Papendrecht slechts beperkte ontwikkelingen plaatsvinden. Dit is volgens inspreker niet de realiteit. Inspreker verzoekt daarom in het bestemmingsplan een compleet beeld te geven van de toekomstige ontwikkelingen aan het Dijklint en te verantwoorden of deze ontwikkelingen passen in het dijklint van Papendrecht.

Reactie van het college:

Zoals inspreker in eerste reactie zelf aangeeft heeft het bestemmingsplan 'Dijklint' een conserverend karakter en maakt het geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Dit betekent dat de situatie is vastgelegd, zoals deze nu bestaat dan wel mogelijk is op basis van verleende omgevingsvergunningen. Dat wil niet zeggen dat nieuwe ontwikkelingen uitgesloten zijn. Wij zullen nieuwe ontwikkelingen steeds beoordelen aan de hand van de op dat moment geldende kaders (inclusief dit conserverende bestemmingsplan) en afwegen tegen gevestigde belangen. Gewenste ontwikkelingen zullen dan via een aparte bestemmingsplan- of omgevingsvergunningprocedure mogelijk en bekend gemaakt worden. Tussen het moment dat de inspraakreactie is verstuurd en deze nota van inspraak aan het college wordt aangeboden zit ongeveer drie jaar. In de tussentijd is een omgevingsvergunning welke de bouw van een dubbel woonhuis nabij de locatie Westeind 134 mogelijk maakt verleend en onherroepelijk geworden. Deze vergunning wordt in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

5. *Behoud kwaliteiten*

Tal van plekken met landschappelijke waarden worden in het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende beschermd. Het plan maakt bouw- en andere werkzaamheden mogelijk waardoor de waardevolle groene elementen verloren kunnen gaan en een ongewenste verstening van het gebied ontstaat. Het aanbrengen van een grote oppervlakte stenen verharding op de locatie van moestuinen nabij Westeind 202 ten behoeve van parkeerplaatsen doet de kwaliteiten van het Papendrechtse dijklint geweld aan en is in strijd met Operatie Steenbreek. Inspreker meent dat het college de locaties met landschappelijke- en natuurwaarden in het gebied moet inventariseren en deze locaties zodanig moet bestemmen. Bijvoorbeeld met een natuur-, groen- of tuinbestemming, zodat geen (bouw)werkzaamheden mogen worden uitgevoerd die de aanwezige waarden schaden. Inspreker verzoekt ook om regels op te nemen ten aanzien van de omvang van verhardingen op locaties.

Reactie van het college:

In het plan zijn de landschappelijke waarden in de openbare ruimte beschermd met de bestemmingen 'Groen' en 'Water'. Op de inrichting daarvan heeft de gemeente volledig grip. Op particuliere woonpercelen is een onderscheid gemaakt tussen de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Tuin'. De bestemming 'Tuin' is toegekend aan gronden die grenzen aan landschappelijke elementen, zoals waterpartijen, en aan de achterste delen van zeer diepe percelen. Op gronden met de bestemming 'Tuin' mogen uitsluitend andere bouwwerken, passend binnen de aard van de bestemming en met een bouwhoogte van maximaal twee meter worden gebouwd en zijn alleen reeds bestaande bijgebouwen toegestaan. Deze mogen niet worden uitgebreid en niet vervangen worden door nieuwe bouwwerken. De bouwregels voor de bestemming 'Tuin' zijn niet geheel duidelijk geformuleerd en worden aangescherpt. De bestemming 'Wonen' is toegekend aan het hoofdgebouw en het bijbehorende achtererfgebied, waarbinnen bijbehorende bouwwerken, al dan niet vergunningsvrij, mogen worden gebouwd tot de in de planregels genoemde maximale oppervlakte. Het stellen van regels over het aanbrengen van verharding willen wij op dit moment nog niet in het bestemmingsplan regelen. De urgentie om de omgeving klimaatadaptief in te richten, door onder andere het percentage verharding per perceel te beperken, wordt steeds groter. Het beperken van verharding proberen wij eerst met name te bereiken doormiddel van voorlichting en het stimuleren van bewustwording bij inwoners en organisaties. Als dit te weinig effect heeft wordt alsnog overwogen om regels op te stellen om alsnog het percentage verharding voldoende te beperken.

6. *Vergunningsvrij bouwen in bestemming "Tuin"*

Inspreker meent dat de bestemming "Tuin" aan meer locaties moet worden toegekend. Inspreker verzoekt om in de regels van de bestemming "Tuin" op te nemen dat vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken niet zijn toegestaan. Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State van 21 februari 2018, zaaknummer 201609126/1/R2, is dit mogelijk indien daarvoor locatie-specifieke omstandigheden zijn. Gezien de ruimtelijke kwaliteiten van het water en de omliggende

gronden acht inspreker het mogelijk en wenselijk om vergunningsvrije bouw mogelijkheden langs het water uit te sluiten.

Reactie van het college:

Per 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet heeft tot doel om met minder- en algemener geformuleerde regels en uitgaande van vertrouwen in burgers en initiatiefnemers meer ruimte voor maatwerk te bieden.

De Omgevingsvisie Papendrecht (vastgesteld door de raad op 26 januari 2021) gaat voor de ontwikkeling naar een duurzaam Papendrecht uit van een 'ja, mits'-houding waarmee meer ruimte wordt geboden voor initiatieven van inwoners, ondernemers en anderen. Meer vertrouwen in de inbreng en verantwoordelijkheid van initiatiefnemers en minder regels helpen daarbij. Voor de activiteit 'Regelgeving bouwen' bevat de Omgevingsvisie een richtinggevende uitspraak: "De regelgeving rondom bouwen proberen we zoveel mogelijk te beperken tot de essentie van het bouwen (bijv. bouwmassa, bouwhoogte, locatie, functie). We zijn terughoudend met het stellen van nadere eisen en laten ruimte voor andere oplossingen of benaderingen. We focussen op het voorkomen van excessen. Relevant beleid, zoals welstand, handhaving en parkeren wordt hierop aangepast."

De Omgevingsvisie acht het ook goed passend bij de geest van de Omgevingswet om minder regels te laten gelden voor achtererven bij woningen. Voor de activiteit bouwen op het achtererf bevat de Omgevingsvisie daarom de volgende richtinggevende uitspraak: "De regelgeving voor het bouwen focust op de voorzijde van een hoofdgebouw. We willen de standaard erfbebouwingsregels uit de huidige ruimtelijke plannen in principe voor achtererfbebouwing vergunningsvrij maken".

Uit de aangehaalde jurisprudentie volgt dat vergunningsvrij bouwen op bepaalde bestemmingen alleen kan worden ingeperkt als de gronden niet behoren tot het 'erf' bij de woning. Erf is als volgt gedefinieerd : 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. Het betreft hier dus gevallen waarin het perceelgedeelte een bestemming heeft die niet is gerelateerd aan het hoofdgebouw. In het bestemmingsplan moet letterlijk staan: 'het is verboden deze gronden in te richten als erf'. In een tuinbestemming zou zo'n verbod vreemd zijn, omdat een tuin altijd gerelateerd is aan de wonen. Een tuinbestemming behoort daarom wel tot het erf bij de woning. Alleen als sprake is van locatie-specifieke omstandigheden kan vergunningsvrij bouwen op een deel van een perceel ingeperkt worden.

Alleen op basis van goede argumenten, ontleend aan een goede ruimtelijke ordening, is het mogelijk om vergunningsvrij bouwen op grond van locatie-specifieke kenmerken in een bestemmingsplan te beperken. De delen van het plangebied waar het onderscheid tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' speelt, betreffen de binnendijks gelegen delen van het Westeind, Kraaihoek/Kerkbuurt, en het Oosteind. In alle delen gaat het om relatief grote percelen van veelal meer dan 500 m². Alleen aan het Westeind is er sprake van een gebied met een open karakter door de combinatie van diepe percelen (50 meter of meer) en de achterliggende watergang. Wij vinden dit een onvoldoende uitgesproken kenmerk van dit gebied om vergunningsvrij bouwen te beperken.

In het kader van de geldende beheersverordening voor dit deel van het Westeind is zorgvuldig gekeken naar de bestemming van de gronden die in de beheersverordening de bestemming 'Tuin' hebben gekregen. Er is gekozen voor deze bestemming, omdat de gronden als onderdeel van het erf waarop de woningen staan wordt gezien. De wetgever heeft heel bewust vergunningsvrij bouwen toebedeeld aan het achtererf. Het beperken van vergunningsvrij bouwen zou betekenen dat de bouw mogelijkheden van de eigenaren van de betreffende percelen worden ingeperkt ten opzichte van de huidige bouw mogelijkheden. Het is niet in de geest van de Omgevingswet, past niet bij de doelstellingen achter het bestemmen van gebieden als 'Tuin' en is niet in lijn met de omgevingsvisie Papendrecht om vergunningsvrij bouwen te beperken. Zeker niet op het achtererf. Om deze reden leidt deze zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 6:

Inspreker vestigt de aandacht op een aantal feitelijkheden, die deels afwijken van de bestemmingen in het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Westeind 206

De strook grond achter perceel Westeind 206, welke aansluit op de bestemming "R(vt)" is ook in gebruik als volkstuin. Dit is waarschijnlijk ook gemeentegrond, die als zodanig wordt verhuurd.

Reactie van het college:

Perceel 8113 is inderdaad ingericht als volkstuin. Op dit perceel ligt de bestemming 'Recreatie'. Omdat volkstuinen binnen deze bestemming in beginsel niet zijn toegestaan is hier een aparte aanduiding 'volkstuin' opgenomen. Op perceel 7175 ligt de bestemming Tuin. Binnen deze bestemming zijn volkstuinen wel direct toegestaan. Het is daarom niet nodig om aan dit perceel ook een aanduiding 'volkstuin' toe te voegen.

2. Volkstuinen

In de brief van de gemeente van 23-01-2020 (kenmerk 2392551) zijn omwonenden geïnformeerd over werkzaamheden waarmee de volkstuinen beter bereikbaar worden gemaakt. De bijlage geeft de nieuwe indeling van het perceel met volkstuinen en de toegang daartoe aan.

Reactie van het college:

Wij lezen hier een constatering. Er wordt geen vraag of probleem voorgelegd. Om deze reden kunnen wij hier niet op reageren.

3. Westeind 202

Het pand Westeind 202 is verkocht aan de eigenaar van Westeind 161. In dit pand was in het verleden de Voedselbank gevestigd. In een eerder bestemmingsplan was het pand bestemd voor 'Maatschappelijke Dienstverlening'. Nu kunnen er dus – gelet op de omvang van het bouwvlak – verschillende woningen in gebouwd worden? De grond direct achter het pand zou erf bij de woonbestemming moeten zijn?

Reactie van het college:

Het pand Westeind 202 en de grond direct daar achter behoort tot het kadastraal perceel A 8114, dat in het voorjaar van 2019 is verkocht aan een particulier met een kwalitatieve verplichting om het karakteristieke beeld te behouden. In de Beheersverordening Woongebied is het perceel bestemd voor "Wonen-2". De woonbestemming blijft gehandhaafd. Op grond van de regels in het bestemmingsplan, artikel 16.2.2 sub b, is woningsplitsing niet toegestaan. Er dus maar één woning toegestaan. De grond direct achter het pand is inderdaad bedoeld als erf bij de woning. De woning is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak dat voor op het erf ligt.

4. Westeind 159A

Het pand Westeind 159A heeft een bedrijfsbestemming met aanduiding 'opslag'. Nu wordt het pand verhuurd aan de bibliotheek als opslagruimte. Het voorontwerpbestemmingsplan laat ook Bedrijven uit categorie 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen toe. Het pand heeft geen eigen ruimte voor parkeren; bij laden en lossen kan de weg geblokkeerd raken.

Reactie van het college:

In de Beheersverordening Woongebied is het pand Westeind 159A bestemd voor "Bedrijf" met de aanduiding 'opslag'. In artikel 4.4.3 van de regels is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding uitsluitend (bedrijfsmatige) opslag is toegestaan.

Artikel 4.1.1 onder g van de regels van het voorontwerpplan geeft aan dat ter plaatse van de aanduiding 'opslag' tevens bedrijfsmatige opslag mogelijk is, d.w.z. dat op grond van het bepaalde onder a. ook bedrijven van categorie 1 en 2 ter plaatse zijn toegestaan. Dit achten wij ongewenst gelet op de aanwezigheid van woningen op de aangrenzende percelen en het ontbreken van ruimte voor parkeren en laden/lossen. In de regels vervangen we het woord 'tevens' door 'uitsluitend'.

5. Westeind 163 a t/m 177e

Westeind 163 a t/m 177e is een appartementencomplex. Het bestemmingsplan maakt onderscheid tussen grondgebonden en gestapelde woningen. De aanduiding 'gestapeld' ontbreekt hier.

Reactie van het college:

Deze constatering is juist. De bouwaanduiding 'gestapeld' [gs] voegen wij toe.

Inspreker 7:

Inspreker mist in het bestemmingsplan mogelijkheden om aan het dijklint op bepaalde plekken, bijvoorbeeld aan de Noordhoek, nieuwe bebouwing toe te voegen overeenkomstig de Dijkvisie. Het plan zou daartoe de mogelijkheid kunnen bieden via een bevoegdheid van het college, met de Dijkvisie als toetsingskader. Inspreker mist in het plan ook de mogelijkheid voor een makkelijke wijziging van kleinschalige bedrijvigheid naar wonen, dan wel andersom. In de toenmalige bestemmingsplannen was dat een uitstekend middel om bebouwing, dan wel omzetten naar een andere bestemming in een reguliere procedure (8 weken) te realiseren. Met dit plan raakt ieder initiatief verstrikt in lange procedures, juist nu er een schreeuwend tekort is aan bouwmogelijkheden.

Reactie van het college:

Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Dijklint' is om op het moment van de overgang van het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) naar de Omgevingswet te beschikken over een actueel planologisch kader dat ook onder de Omgevingswet jarenlang meekan als tijdelijk deel van het omgevingsplan. Gekozen is voor een overwegend conserverende regeling: de situatie is vastgelegd zoals deze nu bestaat of al mogelijk is op basis van de thans geldende planologische regeling. Ook onherroepelijk verleende omgevingsvergunningen zijn in het bestemmingsplan verwerkt. Het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen gaat gepaard met een onderzoeksplicht: eerst moet worden aangetoond dat de beoogde ontwikkeling vanuit de verschillende omgevingsaspecten aanvaardbaar zal zijn. Gelet op de omvang van het plangebied zou dit leiden tot een langere voorbereidingstijd en investeringen in het mogelijk maken van ontwikkelingen zonder de zekerheid dat deze ooit gerealiseerd worden. Aan concrete initiatieven van particulieren die niet blijken te passen in het op dat moment geldende bestemmingsplan, kan meestal medewerking worden verleend via een korte procedure van 8 weken: onder de Wabo via de zgn. kruimelgevallenregeling en straks onder de Omgevingswet via de voorbereidingsprocedure voor een omgevingsplanactiviteit.

Inspreker 8:

1. Verbod tot ophogen / aandijken

Inspreker heeft bewust gekozen voor een taludtuin, ook met het oog op behoud van het karakteristieke dijkprofiel. Inspreker ondervindt schade en overlast van afstromend water door ophoging van het perceel van de burens. Inspreker constateert dat het voorontwerpplan in artikel 27.7 van de regels een verbod bevat om ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' de bodem op te hogen. Inspreker vraagt waar zij een deskundige kan vinden op het gebied van 'aandijken', aanbouwen etc.

Reactie van het college:

Het verbod op aandijken is niet opgenomen in de thans ter plaatse van Bosch 45 geldende Beheersverordening Rivieroevers. Het voorontwerpplan 'Dijklint' introduceert dit verbod op basis van de wens in de Dijkvisie om te voorkomen dat de herkenbaarheid en zichtbaarheid van het dijkprofiel teniet wordt gedaan door aandijken of het volbouwen van doorkijkjes. Dit verbod kan gelet op artikel 27.7 onder c niet worden ingeroepen tegen werken en werkzaamheden die reeds zijn uitgevoerd of in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

2. Bestemmingsverkeer

Inspreker vraagt of het mogelijk is om op een deel van de dijk een bord "alleen voor bestemmingsverkeer" te plaatsen en de weg naar en van Fokker als alternatieve route te gebruiken. De dijk wordt gebruikt als sluiproute en er wordt hard gereden.

Reactie van het college:

Er is al een verbod voor vrachtverkeer op dit gedeelte van de dijk. Verder geeft inspreker geen argumenten waarom dit gedeelte van de dijk alleen voor bestemmingsverkeer moet worden aangemerkt. Gelet op de hoeveelheid verkeer en de hoeveelheid geparkeerde auto's op dit gedeelte is hard rijden er beslist niet mogelijk. Bovendien is vlakbij de woning van inspreker een wegversmalling aanwezig die de snelheid vermindert. Daarnaast zijn er dienstverlenende bedrijven gevestigd zoals een accountantsbureau en kapper.

1. Bouwwerken in de voortuin

Op het perceel van de burens staat een schot in de voortuin, waardoor inspreker licht en uitzicht kwijt is. Mag dit zo bij dijkhuizen?

Reactie van het college:

Voor de voorgevelrooilijn mogen uitsluitend erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 1 meter worden gebouwd. Andere bouwwerken zijn niet toegestaan. Zie artikel 16.2.4 sub b.

Inspreker 9**1. Bestemming Kerkbuurt 1A**

De bestemming 'specifieke vorm van bedrijf – machinefabriek' omvat ten onrechte niet de watergebonden activiteiten van het scheepsreparatiebedrijf. Deze zijn essentieel voor het bedrijf. Aan de bestemming dient 'en scheepsreparatiebedrijf' te worden toegevoegd. Zo staat het bedrijf ook bij de Kamer van Koophandel ingeschreven.

Reactie van het college:

Op 18 december 2015 heeft het bevoegd gezag een nieuwe, gehele inrichting omvattende, omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.6 van de Wabo verleend voor een machinefabriek en (scheeps)reparatiebedrijf. De aanvraag heeft betrekking op het verbeteren van de bestaande, vergunde situatie. De wijzigingen betreffen met name modernisering en vervanging van machines. De ruimtelijke uitstraling naar de omgeving verandert niet. Gelet hierop wordt de bestemming gewijzigd in 'specifieke vorm van bedrijf – machinefabriek en (scheeps)reparatiebedrijf' en wordt artikel 4.1.1 onder i van de regels hierop aangepast.

2. Bouwvlak

Het bedrijf beschikt over een omgevingsvergunning (nr. 1418267) voor uitbreiding van de bebouwing binnen het bouwvlak zoals het op de verbeelding van de geldende Beheersverordening 'Dijkstrook – Middenpolder' is aangegeven. Het bouwvlak in het voorontwerpplan 'Dijklint' is strak om de bestaande bebouwing gelegd. De vergunde bebouwing overschrijdt de grenzen van dit bouwvlak. Inspreker verzoekt het bouwvlak aan te passen.

Reactie van het college:

Voor de uitbreiding is in 2015 inderdaad een omgevingsvergunning verleend. Deze is nooit gebruikt. In 2022 is vergunning verleend voor het wijzigen van de voorgevel en het realiseren van een uitbreiding aan de achterzijde van het bedrijfspand. De rechten in deze omgevingsvergunning zijn wel gebruikt. Deze uitbreiding valt buiten het bouwvlak in het voorontwerpbestemmingsplan. Het bouwvlak wordt aangepast overeenkomstig de vergunde en feitelijk aanwezige bebouwingsgrens.

3. Geluidzone

Inspreker kan uit de stukken niet opmaken of de geluidzone van het bedrijf op de verbeelding van het bestemmingsplan strookt met de milieuvergunning van het bedrijf. Hij zou daarover graag meer duidelijkheid krijgen.

Reactie van het college:

De geluidzone zoals deze is opgenomen op kaart 3/6 van de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan is overgenomen uit de Beheersverordening Dijklint Dijkstrook Middenpolder. Voor de bewaking van de geluidzone is de representatieve bedrijfssituatie zoals deze vergund is in de omgevingsvergunning milieu van 18 december 2015 maatgevend. De vergunde inrichting voldoet aan de grenswaarden op de zone en ook aan de ten hoogste toelaatbare grenswaarde voor de woningen die binnen de zone zijn gelegen.

Inspreker 10

Inspreker verzoekt om de bestaande bijgebouwen als aanduiding op de verbeelding aan te geven, net als bij de percelen aan het Oosteind op blad 6 van de verbeelding.

Reactie gemeente:

Normaal krijgen bijgebouwen geen aanduiding in bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Aan het Oosteind is echter sprake van een bijzondere situatie. Er is geconstateerd dat hier sprake was van veel bouwwerken die vergunningsplichtig waren, maar waarvoor geen vergunning aantoonbaar was. Bij de opstelling van de beheersverordening woongebied is in de archieven gekeken of er vergunningen zijn verleend. Helaas bleek het archief on-doorzoekbaar door het grote aantal huisnummerveranderingen dat aan het Oosteind heeft plaatsgevonden. Omdat wij als gemeente zodoende niet in staat bleken om te beoordelen of een bouwwerk vergund of illegaal was, is ervoor gekozen om een groot aantal van de bestaande bijbehorende bouwwerken een aanduiding 'bijgebouwen' (bg) te geven. Omdat deze situatie onwenselijk is, is in zowel het geldende bestemmingsplan, als het bestemmingsplan dat als voorontwerp ter inzage heeft gelegen, de volgende voorwaarde opgenomen in de bouwregels bij de bestemming 'Tuin':

'De bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet mogen worden uitgebreid en niet mogen worden vervangen door nieuwe bouwwerken'.

Zie in het voorontwerpbestemmingsplan artikel 12.2.1 sub c, onder 2. Omdat het hier gaat om een unieke situatie is gekozen voor een oplossing die tegemoet komt aan de redelijk belangen van de eigenaren van de betreffende percelen, maar die onwenselijk is vanuit een goede ruimtelijke ordening. Om deze reden leidt deze zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 11

Inspreker verzoekt om de bestaande bijgebouwen en afdak op zijn perceel als aanduiding op de verbeelding aan te geven, net als bij de percelen aan het Oosteind op blad 6 van de verbeelding.

Reactie gemeente:

Zie de reactie onder 'Inspreker 10'.

Inspreker 12

1. Nevenactiviteiten

Inspreker verzoekt om in artikel 3.1.1.c bij de nevenactiviteiten ook 'zorgboerderij' als activiteit te vermelden. Er is overleg geweest met de gemeente om de locaties van De Heerlijkheid van Papendrecht te benoemen als trouwlocaties. Inspreker vraagt of dit, zo nodig, ook al in het plan kan worden benoemd?

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. De situatie is vastgelegd zoals deze nu bestaat. Alleen verleende vergunningen zijn/worden in het bestemmingsplan verwerkt. Het gebruik als zorgboerderij zal daarom in de omschrijving van de nevenactiviteiten worden opgenomen. Het gebruik als trouwlocatie kan op dit moment niet worden opgenomen, nu hiervoor in het kader van de APV de vereiste vergunningen ontbreken.

2. Bijbehorende bouwwerken

Op het perceel Kerkbuurt 56 (ruim 15.000 m²) is op grond van artikel 3.2.4 slechts 100 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Inspreker vraagt of het mogelijk is om dit te verruimen, ook al gezien het feit dat de andere bestemmingsregels voor een groot deel specifiek aan het perceel van De Heerlijkheid van Papendrecht zijn toegeschreven.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Ook voor andere agrarische bedrijven binnen de gemeente geldt een maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 100 m². Op grond van artikel 3.2.1 sub a en artikel 3.2.2 is de bouw van bedrijfsgebouwen voor zowel de agrarische- als de nevenactiviteiten mogelijk. Als indiener de mogelijkheid wil om een groter

oppervlak aan bijbehorende bouwwerken of bedrijfsgebouwen te bouwen, kan een vooroverleg worden ingediend. Dan wordt los van deze bestemmingsplanprocedure beoordeeld of de mogelijkheden vergroot kunnen worden.

3. *Verhouding fruitteeltactiviteit – nevenactiviteiten*

De fruitteeltactiviteit is goed voor maar een klein deel (in 2019 minder dan 5%) van de totale bedrijfsomzet. De nevenactiviteiten voeren financieel, maar ook qua arbeid en verkeersbewegingen duidelijk de boventoon. In het bedrijfsconcept is de agrarische functie wel de basis voor maar ook volledig afhankelijk van de andere activiteiten. De bedrijfsoppervlakte is bij lange na niet voldoende om hier een volwaardig fruitteeltbedrijf op te voeren. Verduidelijking van dit artikel en definiëring 'ondergeschikt', ook in andere artikelen, lijkt inspreker wenselijk. Zowel in de doeleindenomschrijving in artikel 3.1.1, als in de bouwregels in artikel 3.2.1

Reactie van het college:

Bij de voorbereiding van de geldende beheersverordening is veel aandacht besteed aan de juiste verhouding tussen de agrarische en de nevenactiviteiten. De toelichting van deze beheersverordening zegt daarover het volgende: 'Deze bestemming is specifiek opgenomen voor het fruitteeltbedrijf aan de Kerkbuurt 56. Deze locatie vormt één van de twee individuele percelen welke niet direct zijn verbonden met de rest van het besluitgebied. De bestemming is nadrukkelijk afgestemd op het regelen van de huidige agrarische bedrijfsvoering met de bestaande nevenactiviteiten'. Deze afweging werkt direct door in voorliggend bestemmingsplan. Zoals indiener al aangeeft vormt de agrarische productie de basis voor de nevenactiviteiten. Daarnaast beslaan de agrarische activiteiten ook het overgrote deel van het perceel. Wij zien daarom geen reden om de definiëring, doeleindenomschrijving en de bouwregels opnieuw te heroverwegen.

Inspreker 13

Inspreker wil graag bouwmogelijkheden van 100 m² ter plaatse van de bestemming 'tuin' behouden: daar zijn al funderingspalen geheid en kabels en leidingen aangelegd.**Reactie van het college:**

De bouwmogelijkheden worden ongewijzigd. Dat deel van het perceel van inspreker, dat nu de bestemming 'Wonen' met aanduiding 'onbebouwd erf' heeft, wordt vervangen door de bestemming 'Tuin'. In 2016/2017 is vergunning verleend voor een dubbele verdiepingshoge aanbouw en een serre aan de achterzijde. Volgens onze gegevens is rond 2018, halverwege het perceel, een bijgebouw geplaatst. Hiervoor is geen omgevingsvergunning verleend. Daarnaast is rond 2022 een kleiner bouwwerk geplaatst, ook zonder omgevingsvergunning.

Uitsluitend bouwwerken die middels een omgevingsvergunning mogelijk zijn gemaakt worden apart aangeduid in het bestemmingplan. Vergunningvrije bouwwerken en bouwwerken die wel vergunning-plichtig zijn, maar waar geen omgevingsvergunning voor is verleend worden niet aangeduid.

Inspreker 14

Inspreker vindt de verkeerssituatie in de Visschersbuurt onveilig en ziet de Visschersbuurt graag ingericht als fiets- en wandelstraat, waar de auto te gast is. Vrachtverkeer wordt in deze opzet omgeleid over de Pieter Zeemanlaan en Burgemeester Keizerweg.

Reactie van het college:

De wijze van inrichting van wegen en straten wordt niet gereguleerd via het bestemmingsplan, maar via de verkeerswetgeving. In het ontwerpbestemmingsplan maakt de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' met de doeleindenomschrijving in artikel 14 van de planregels verschillende inrichtingen mogelijk. De foto in de bijlage bij de inspraakreactie komt uit het Fietsstructuurplan (niet vastgesteld), waar een indruk wordt gegeven voor de inrichting van een woonstraat. De Visschersbuurt past niet binnen dit profiel, aangezien aan de Visschersbuurt behalve woningen ook diverse bedrijven zijn gevestigd. De Visschersbuurt is op zich nog een kwalitatief goede weg en staat niet vóór het jaar 2028 ingepland voor het vervangen van de deklaag. Bij een eventuele reconstructie zal gekeken worden naar de basisprincipes die de Dijkvisie 2013 in hoofdstuk 4.3 bevat om in de toekomst de herkenbaarheid van de dijk te

verbeteren en de rol van de weg als verblijfsgebied (geen doorgaande weg dus) te verduidelijken.

Inspreker 15

Inspreker signaleert dat het WC-hokje achter in zijn tuin niet als bestaand op de verbeelding staat ingetekend.

Reactie van het college:

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn op dit perceel alle bijgebouwen binnen de bestemming 'Tuin' aangeduid met de aanduiding 'BG'. Binnen de bestemming 'Wonen' is dit nergens het geval. In de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan is hierop een toelichting gegeven: "De bestemming 'Tuin' is merendeels toegekend aan de tuinen behorende bij woningen waar niet of slechts beperkt bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Dit is gedaan voor het behoud van het open karakter voor deze gebieden. De huidige bijgebouwen zijn positief bestemd door middel van de aanduiding 'bijgebouwen'. Deze mogen echter niet worden uitgebreid of vervangen door nieuwe bouwwerken. Binnen de bestemming 'Wonen' is positief bestemmen niet nodig. Het WC-hokje valt binnen de bestemming 'Wonen'.

Inspreker 16

Insprekers verzoeken om de goothoogte van hun panden te wijzigen van 3,5 naar 4 meter, zoals die ook in de Reparatie Beheersverordening Papendrecht is vastgelegd.

Reactie van het college:

De goothoogte van de panden Oosteind 128, 128A en 130 bedraagt feitelijk niet meer dan 3,5m. Er is geen aanleiding de verbeelding op dit punt aan te passen.

Inspreker 17

Inspreker pleit voor behoud van het dorpse karakter van Papendrecht in het algemeen en de historische bebouwing en het groene karakter van het dijklint in het bijzonder en geeft vanuit die optiek gedetailleerd commentaar op talrijke onderdelen van de toelichting. Waar het commentaar ingaat op de samenvatting van bestaande beleidsdocumenten is dit hier niet apart weergegeven, behoudens het volgende punt. Inspreker is het fundamenteel oneens met de 10^e karakteristiek die de Dijkvisie voorstaat als leidraad bij verbouw en nieuwbouw op het dijklint: 'Stoeppen en stegen zijn de basis voor uitbreidingen'. Inspreker vraagt zich af waarom die ook nog volgebouwd worden, dan loochen je de voorgaande 9 karakteristieken. Inspreker protesteert hier ten stelligste tegen.

Reactie van het college:

De Dijkvisie Papendrecht is op 12 december 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Bij de totstandkoming van de visie zijn bewoners en belangstellenden actief betrokken. De 10^e karakteristiek vormt mede het toetsingskader bij toekomstige ontwikkelingen, maar is voor het bestemmingsplan 'Dijklint' minder relevant, omdat dit bestemmingsplan alleen de bestaande situatie vastlegt.

Inspreker pleit voor een dorpse ontwikkeling met behoud van cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, waarbij natuur staat voor groen met veel bomen en beplanting. Over de uitgangspunten voor het bestemmingsplan maakt inspreker enkele concrete opmerkingen.

1. Doorzichten

Inspreker vraagt om de uitgangspunten voor het openhouden van doorzichten niet alleen voor particuliere percelen te hanteren, maar ook (blijvend) te laten gelden voor open en groene stukken.

Reactie van het college:

In dit bestemmingsplan vallen de niet-particuliere percelen onder de bestemmingen 'groen' en 'verkeer-verblijfsgebied'. Deze bestemmingen laten geen bebouwing toe met uitzondering van gebouwtjes ten dienste van nutsvoorzieningen. Doorzichten kunnen hooguit worden belemmerd door struikgewas.

2. *Sloop en vervangende nieuwbouw*

Inspreker is voorstander van het precies terugbouwen in de oude vorm, eventueel met deels circulaire dingen van het oude huis of wat oudere dakpannen etc. Met alleen een platte laag als aanbouw achter je huis blijft de dijk karakteristiek volgens inspreker niet in stand. Het is 'dijkser' als het dak mee afloopt met de aanbouw.

Reactie van het college:

In de Nota van uitgangspunten Dijklint, door de raad vastgesteld op 3 maart 2016, is er voor gekozen om sturing te geven aan de gewenste beeldkwaliteit en het karakter van het dijklint door het vastleggen van bouwvlakken en de goot- en bouwhoogte, in combinatie met een bevoegdheid van burgemeester en wethouders om bij her- en nieuwbouw nadere eisen te stellen aan de karakteristiek en vormgeving van hoofdgebouwen. Hiermee worden initiatiefnemers verleid om met de gemeente (stedenbouwkundige en/of welstand) in overleg te gaan over de positie, massa en karakteristiek van de nieuwbouw, passend binnen de Dijkvisie. Het gaat te ver in het bestemmingsplan regels op te nemen over toepassing van materialen, hellingshoeken van dakvlakken en dergelijke. Dit is bij uitstek het werkterrein van de welstandsadvisering.

3. *Ontsluitingen*

Volgens eerder gemaakte afspraken zouden geen uitritten worden toegestaan van het bedrijventerrein Oosteind op de dijk van het Oosteind en de Matena. Toch voeren verschillende bedrijven zware voorraad aan via de dijk. De trillingen daarvan zijn niet wenselijk voor de beweging van het dijklichaam.

Reactie van het college:

Dit bestemmingsplan legt uitsluitend de bestaande situatie vast. Een bestemmingsplan biedt geen basis voor het treffen van verkeersmaatregelen. Wel maakt het bestemmingsplan individuele perceelssluitingen mogelijk. Voor nieuwe ontsluitingen is altijd een vergunning op grond van de APV (artikel 2:12) vereist.

4. *Vrijwaringszone – dijk 3*

De percelen Oosteind 142-150 liggen in deze buitenbeschermingszone. Het is inspreker niet duidelijk waartegen de percelen beschermd worden. Wat behelst het woord signaleringsfunctie in de praktijk?

Reactie van het college:

Zoals in planregel 27.9 is aangegeven gaat het om bescherming van de primaire waterkering. De buitenbeschermingszone is het gebied met het minste strenge gebodsregime. De signaleringsfunctie dient om aan te geven dat in de buitenbeschermingszone voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden (bijv. afgravingen) een schriftelijke melding aan of watervergunning van het Waterschap Rivierenland nodig is. Inmiddels is in overleg met het waterschap de naamgeving en definitie van "Vrijwaringszone – Dijk 3" naar "Vrijwaringszone-Dijk 2" aangepast.

5. *Archeologie en cultuurhistorie*

Er is een hoge tot zeer hoge verwachting van archeologische waarden in het hele plangebied. Inspreker maant om daarop te blijven letten en er naar te handelen.

Reactie van het college:

De bestemming 'Waarde – Archeologie' bestrijkt het hele plangebied. Dit brengt mee dat op grond van artikel 20 van de planregels bij het verlenen van omgevingsvergunningen in het hele plangebied de toets aan archeologische waarden is verzekerd.

6. *Bestemming 'Tuin'*

Inspreker acht het in tegenspraak met de regeling voor bijgebouwen (geen uitbreiding of complete vernieuwing) dat er op sommige percelen in de toekomst wel woningbouw mag plaatsvinden als er een schuur gesloopt wordt.

Reactie van het college:

Als er een schuur gesloopt wordt binnen de bestemming 'Tuin' is de bouw van één of meerdere woningen nergens binnen het bestemmingsplan toegestaan. Als met een uitgebreide ruimtelijke procedure met een ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat één of meerdere woningen op de betreffende locatie wel passen binnen een goede ruimtelijke ordening is alsnog de bouw van woningen bij uitzondering voorstelbaar. De Dijkvisie Papendrecht wordt aangehaald bij iedere ruimtelijke onderbouwing bij nieuwe ontwikkelingen aan het Dijklint.

7. Dynamische verwijzing naar de Bomenverordening Papendrecht

Het zou volgens inspreker helderder zijn als de regels beter omschreven worden onder de kopjes waar ze thuis horen!

Reactie van het college:

Met een zogenaamde dynamische verwijzing zorgen we ervoor dat de regeling van hetzelfde onderwerp in een bestemmingsplan en een verordening niet van elkaar gaan verschillen.

Inspreker 18

Inspreker signaleert dat bijbehorende bouwwerken op de percelen grond C 2674 (paardenstal) en C 3648 (tuinhuisje), behorend bij Oosteind 152, ontbreken op de verbeelding.

Reactie van het college:

Normaal krijgen bijgebouwen geen aanduiding in bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Aan het Oosteind is echter sprake van een bijzondere situatie. Er is geconstateerd dat hier sprake was van veel bouwwerken die vergunningsplichtig waren, maar waarvoor geen vergunning aantoonbaar was. Bij de opstelling van de beheersverordening woongebied is in de archieven gekeken of er vergunningen zijn verleend. Helaas bleek het archief on-doorzoekbaar door het grote aantal huisnummervananderingen dat aan het Oosteind heeft plaatsgevonden. Omdat wij als gemeente zodoende niet in staat bleken om te beoordelen of een bouwwerk vergund of illegaal was, is ervoor gekozen om een groot aantal van de bestaande bijbehorende bouwwerken een aanduiding 'bijgebouwen' (bg) te geven. Omdat deze situatie onwenselijk is, is in zowel het geldende bestemmingsplan, als het bestemmingsplan dat als voorontwerp ter inzage heeft gelegen, de volgende voorwaarde opgenomen in de bouwregels bij de bestemming 'Tuin':

'De bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet mogen worden uitgebreid en niet mogen worden vervangen door nieuwe bouwwerken'.

Zie in het voorontwerpbestemmingsplan artikel 12.2.1 sub c, onder 2. Omdat het hier gaat om een unieke situatie is gekozen voor een oplossing die tegemoet komt aan de redelijk belangen van de eigenaren van de betreffende percelen, maar die onwenselijk is vanuit een goede ruimtelijke ordening. Omdat uw perceel één van de betreffende percelen betreft, wordt voor de paardenstal en het tuinhuisje de aanduiding 'bijgebouwen' (bg) toegevoegd.

Inspreker 19

Inspreker propageert het motto "Laten wij Papendrecht groen maken!" Op basis van dit motto doet inspreker de volgende concrete voorstellen:

1. Bestemming 'Wonen' of 'Tuin'

Inspreker stelt voor het erf bij woningen te bestemmen tot 'tuin'. Per geval kan dan beoordeeld worden of het wenselijk is om bebouwing te maken. Voordeel: meer tuin, dus meer groen.

Reactie van het college:

De Omgevingsvisie acht het goed passend bij de geest van de Omgevingswet om minder regels te laten gelden voor achtererven bij woningen. Voor de activiteit bouwen op het achtererf bevat de Omgevingsvisie daarom de volgende richtinggevende uitspraak:

"De regelgeving voor het bouwen focust op de voorzijde van een hoofdgebouw. We willen de standaard erfbebouwingsregels uit de huidige ruimtelijke plannen in principe voor achtererfbebouwing vergunningsvrij maken. Dit geldt ook voor dakkapellen. Wel proberen we te sturen op het voorkomen van te veel verharding van het voor- en achtererf.

Uit jurisprudentie volgt dat vergunningvrij bouwen op bepaalde bestemmingen alleen kan worden ingeperkt als de gronden niet behoren tot het 'erf' bij de woning. Erf is als volgt gedefinieerd: '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'. Het betreft hier dus gevallen waarin het perceelgedeelte een bestemming heeft die niet is gerelateerd aan het hoofdgebouw. In het bestemmingsplan moet letterlijk staan: 'het is verboden deze gronden in te richten als erf'. In een tuinbestemming zou zo'n verbod vreemd zijn, omdat een tuin altijd gerelateerd is aan de wonen. Een tuinbestemming behoort daarom wel tot het erf bij de woning. De vergunningsvrije bouw mogelijkheden zijn binnen de bestemming 'Tuin' dus hetzelfde als binnen de bestemming 'Wonen'.

Op blz. 49 van de toelichting op het bestemmingsplan is over de bestemming "Tuin" het volgende opgenomen:

'De bestemming 'Tuin' is merendeels toegekend aan de tuinen behorende bij woningen waar niet of slechts beperkt bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Dit is gedaan voor het behoud van het open karakter voor deze gebieden. Aan het Oosteind zijn de huidige bijgebouwen bij woningen positief bestemd door middel van de aanduiding 'bijgebouwen'. Deze mogen echter niet worden uitgebreid of vervangen door nieuwe bouwwerken.'

Wij vinden het niet passend om meer gronden de bestemming 'Tuin' te geven.

2. Grond achter de percelen Westeind 182 t/m 216

Het is bekend dat de strook achter de percelen Westeind 182 t/m 216 de breedste groene strook in de gemeente is. Geef dit dan een tuinbestemming, anders bent u geen groene gemeente (zie Oosteind versus Westeind).

Reactie van het college:

Aan de bestemming van deze gronden wordt specifiek aandacht besteed bij de reactie van inspreker 5.

3. Vogels en vleermuizen

Vroeger was de dijkbebouwing vogel- en vleermuisrijk. Dat kan terugkomen door elk nieuw dijkhuis ingebouwde kasten te geven voor de gierwaluw en waar bomen staan kasten voor vleermuizen. Elk oud dijkhuis idem (nestkasten).

Reactie van het college:

Uiteraard staat het college positief tegenover dergelijke initiatieven, maar het kan deze niet afdwingen via bestemmingen en/of planregels.

4. Natuurtuinadvies

Inspreker is bereid voor diepe tuinen gratis natuurtuinadvies te geven. Hiermee wordt de natuur verbeterd. Het is zelfs mogelijk per dijkstuk een lezing te geven, zodat de bewoner kan besluiten om aanpassingen te doen.

Reactie van het college:

Het college stelt de inzet van inspreker op dit vlak zeer op prijs. Zijn initiatieven via o.a. <https://puurpapendrecht.nl/pagina/leen-den-ouden-natuurvriendelijke-tuin> zijn zeer welkom. We stimuleren deze manier van kennisdeling binnen onze gemeente.

6. Wijzigingen in het voorontwerpbestemmingsplan

De inspraakreacties geven aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen. Ambtshalve is geconstateerd dat ook andere onderdelen van het plan aanpassing behoeven. Hieronder volgt een overzicht van alle voorgestelde wijzigingen.

6.1 Wijzigingen op basis van de overleg- en inspraakreacties

De behandeling van de inspraakreacties in hoofdstuk 5 leidt tot de volgende aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan 'Dijklint'.

Op de verbeelding:

- de aanduiding voor 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' wordt verbreed tot 55 meter;
- het tracé van het ondergronds kabeltracé 150 kV Dordrecht Merwedehaven– Alblasserdam wordt opgenomen;
- voor de panden Westeind 35 en 39 wordt de maximum goothoogte gewijzigd in 3,5 meter, voor de panden Westeind 37, 39A - 39B en 41 wordt een maximum bouwhoogte van 9,5 meter opgenomen;
- voor het pand Westeind 71 wordt de maximum goothoogte gewijzigd in 4,5 meter;
- de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied' van het gedeelte van de Noordersingel tussen Westeind en Schoolstraat (perceel 6773) wordt gewijzigd in 'Groen';
- de bestemming van het gedeelte van het kadastrale perceel A 8113 met de bestemming 'Wonen' zal worden gewijzigd in volkstuin "R(vt)";
- in het bouwvlak ter plaatse van de woningen Westeind 163 a t/m 177^e wordt de bouwaanduiding 'gestapeld' [gs] toegevoegd;
- ter plaatse van het perceel Kerkbuurt 1a wordt de bestemming 'specifieke vorm van bedrijf – machinefabriek' gewijzigd in 'specifieke vorm van bedrijf – machinefabriek en (scheeps)reparatiebedrijf';
- het bouwvlak op het perceel Kerkbuurt 1A wordt aangepast overeenkomstig de bebouwingsgrens zoals vergund en feitelijk aanwezig;
- het tuinhuisje en de paardenstal op het perceel Oosteind 152 worden aangeduid met de aanduiding 'bijgebouwen' (bg);

In de regels:

- De aanduiding 'vrijwaringszone – dijk 1' wordt gewijzigd in 'vrijwaringszone – cultuurhistorisch dijkprofiel';
- de aanduidingen 'vrijwaringszone – dijk 2' en 'vrijwaringszone – dijk 3' worden gewijzigd in 'vrijwaringszone- dijk 1' (betreft de primaire waterkering) en 'vrijwaringszone – dijk 2' (betreft de buitenbeschermingszone);
- de doeleindenomschrijving in 15.1.1. c wordt gewijzigd in: 'groenvoorzieningen, uitsluitend aan de noordzijde van Bosch, Visschersbuurt en Oosteind';
- in artikel 18.3.1 wordt de bestaande opsomming gewijzigd in a t/m e en wordt toegevoegd: het opslaan van zaken (waaronder begrepen afvalstoffen);

Artikel 21 wordt als volgt aangepast:

'21.1 Bestemmingsomschrijving

21.1.1 Doeleinden

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor:

- a. het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

21.1.2 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 28.2';

21.1.3. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 21.1.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

21.1.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van lid 21.1.3 onder c beslissen - middels een omgevingsvergunning – met inachtneming van het volgende:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

21.1.5 uitzondering adviesplicht

De adviesplicht uit artikel 21.1.4 sub b geldt niet in de volgende gevallen:

- a. regulier onderhoud;
 - b. het herstellen bij schade aan:
 - 1. dakkapel;
 - 2. dakterras; mits het op een reeds bestaand dak wordt gecreëerd en geen sprake is van uitbreiding van het hoofdgebouw;
 - 3. kozijnen, mits geen extra ruimte wordt gecreëerd;
 - 4. nokverhoging;
 - 5. overkappingen;
 - 6. zonnepanelen, mits gelegen of voorzien op daken;
 - 7. airco's en warmtepompen, mits zij de grond niet raken;
 - c. het vervangen van:
 - 1. dakkapel;
 - 2. dakterras; mits het op een reeds bestaand dak wordt gecreëerd en geen sprake is van uitbreiding van het hoofdgebouw;
 - 3. kozijnen, mits geen extra ruimte wordt gecreëerd;
 - 4. zonnepanelen, mits gelegen of voorzien op daken;
 - 5. airco's en warmtepompen, mits zij de grond niet raken;
 - d. het plaatsen van:
 - 1. dakkapel;
 - 2. kozijnen, mits geen extra ruimte wordt gecreëerd;
 - 3. zonnepanelen, mits gelegen of voorzien op daken.
 - 4. airco's en warmtepompen, mits zij de grond niet raken';
- artikel 25.10.2 wordt in overeenstemming gebracht met de instructiebepaling in het Besluit kwaliteit leefomgeving en komt als volgt te luiden:
'Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.10.1, mits de bouwregels van de andere voor die gronden aangewezen bestemming in acht worden genomen en rekening wordt gehouden met het belang van het voorkomen van belemmeringen voor:
- a. de vlotte en veilige doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
 - b. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
 - c. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
 - d. de toegankelijkheid van de vaarweg voor hulpdiensten;
 - e. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de vaarweg.'
- in de doeleindenomschrijving wordt in planregel 15.1.1 toegevoegd: 'b. verkeer te water', onder vernummering van de doeleinden b t/m f tot c t/m g;

- onder vernummering van artikel 21 'Waterstaat - Waterkering' tot artikel 22 wordt in een nieuw artikel de dubbelbestemming 'Waterstaat- Bergend regime' opgenomen met regels identiek aan artikel 9 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Noordhoek';
- in artikel 17.1.1 'Doeleinden' wordt '25 m' veranderd in '27,5 m';
- artikelen 13 en 14 met bijbehorende begrippen worden overgenomen uit het bestemmingsplan '150kV-ondergronds kabeltracé Dordrecht Merwedehaven – Alblasserdam'. Daarbij wordt 'diepwortelende beplanting' in artikel 14.4.1 sub d vervangen door 'hoogopgaande beplanting';
- in artikel 4.1.1 sub g wordt 'tevens' vervangen door 'uitsluitend';
- artikel 4.1.1 onder 'i' komt als volgt te luiden: ter plaatse van de aanduiding: 'specifieke vorm van bedrijf - machinefabriek en (scheeps)reparatiebedrijf': tevens een machinefabriek en scheepsreparatiebedrijf, inrichting als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit van de Wet milieubeheer;
- artikel 3.1.1 sub c komt als volgt te luiden:
'aan het agrarisch bedrijf ondergeschikte (educatieve en/of (extensief) recreatieve) nevenactiviteiten, uitsluitend in de vorm van het organiseren van kinderfeestjes, rondleidingen en workshops, het houden van exposities en vergaderingen, een micro-bierbrouwerij, een zorgboerderij, omganglessen met maximaal vier paarden, ponyverzorglessen, verhuur van huifkar met pony en verhuur ontvangstruimte voor kleinschalige activiteiten, een en ander met inachtneming van het in artikel 3.3.2 bepaalde';

In de toelichting:

- Aan de tekst in het kader op p. 30 van de toelichting wordt de volgende zin toegevoegd: 'Mogelijk is voor dergelijke bouwwerken op grond van andere wettelijke regelingen wel een vergunning nodig van andere overheden';
- in de toelichting wordt paragraaf 5.1 Externe veiligheid aangevuld met LPG tankstations en de Hogedruk Aardgasleiding W-524-01
- in paragraaf 5.3 wordt Rijkswaterstaat genoemd als waterbeheerder en wordt aandacht besteed aan de Beleidsregels grote rivieren en het toepassingsbereik daarvan;
- wordt paragraaf 5.1 'Externe veiligheid' aangevuld met de aardgastransportleiding van de Gasunie;
- in paragraaf 5.8 wordt de zin 'De leiding heeft een zakelijke rechtstrook van 50 meter, 25 meter aan weerszijden' vervangen door 'De leiding heeft een zakelijke rechtstrook van 55 meter, 27,5 meter aan weerszijden';
- in paragraaf 5.8 wordt een verwijzing naar het onherroepelijke bestemmingsplan 'ondergronds kabeltracé 150 kV Dordrecht Merwedehaven – Alblasserdam' opgenomen, vergelijkbaar met de verwijzing naar de bovengrondse hoogspanningsleiding;
- in paragraaf 7.3.2 wordt onder 'agrarisch', als een na laatste zin de volgende zin opgenomen: 'Op het perceel zijn aan het agrarisch bedrijf ondergeschikte (educatieve en/of (extensief) recreatieve) nevenactiviteiten, uitsluitend in de vorm van het organiseren van kinderfeestjes, rondleidingen en workshops, het houden van exposities en vergaderingen, een micro-bierbrouwerij, een zorgboerderij, omganglessen met maximaal vier paarden, ponyverzorglessen, verhuur van huifkar met pony en verhuur ontvangstruimte voor kleinschalige activiteiten toegestaan';
- de beschrijving van de bestemming 'Tuin' in de toelichting moet vervangen worden door de beschrijving in hoofdstuk 6 van deze nota van inspraak.

6.2 Ambtshalve wijzigingen

Na de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan van 13 februari tot en met 25 maart 2020 in het kader van de inspraak zijn er feitelijke ontwikkelingen geweest die aanleiding geven om het voorontwerpplan op onderdelen aan te passen.

1. Onherroepelijk geworden omgevingsvergunningen;
2. onherroepelijk geworden bestemmingsplannen;
3. de Staat van bedrijfsactiviteiten moet geüpdatet worden;
4. vastgestelde beleidsdocumenten moeten verwerkt worden;
5. onduidelijkheden en fouten die in het bestemmingsplan zijn gevonden moeten worden verholpen.

1. Onherroepelijk geworden omgevingsvergunningen

Per blad van de verbeelding worden eerst de omgevingsvergunningen besproken die sowieso verwerkt moeten worden. Daarna volgt een tabel met elf omgevingsvergunningen waarvoor wij nader onderzoek moeten doen om te bepalen of we deze omgevingsvergunningen mee moeten nemen. Uiteindelijk zal een deel van deze vergunningen dus onderdeel van de opdracht worden. In oranje omgevingsvergunningen die sowieso verwerkt moet worden, maar waarvan wij nog niet hebben bepaald hoe.

Blad 1-2:

- Westeind 19-19a: bestemming 'Bedrijf' met aanduiding 'bedrijfswoning' wordt gewijzigd in 'Wonen' (omgevingsvergunning 04-06-2020).

Blad 2:

- Oude Veer 5 en 9: de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'opslag' vervallen (omgevingsvergunning 29-10-2020);
- Oude Veer 9: de bestemming 'Kantoor' wordt gewijzigd in 'Horeca' en de functieaanduiding 'dienstverlening' (dv) vervalt (omgevingsvergunning 23-09-2019);
- op het perceel Oude Veer 5 komt verder de bestemming 'horeca' te vervallen. Deze wordt vervangen door de bestemming 'Wonen – 1' met de aanduiding 'horeca van categorie 1a';
- Westeind 58-60: het bouwvlak wordt vergroot en de bouwaanduiding 'gestapeld' wordt opgenomen (omgevingsvergunning 04-03-2020).
- Westeind 130: dit perceel wordt opgenomen in het plangebied, met de bestemming 'Wonen' en een bouwvlak (omgevingsvergunning 04-02-2021).
- Westeind 160: op dit perceel wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-overkapping' [sba-ok] opgenomen (omgevingsvergunning 05-08-2020).
- Twee woningen op achtererf Westeind 132: dit perceel wordt opgenomen in het plangebied, met de bestemming 'Wonen' en een bouwvlak (omgevingsvergunning 19-04-2022).
- Westeinde tussen 53 en 61: dit perceel wordt opgenomen in het plangebied, met de bestemming 'Wonen' en een bouwvlak (omgevingsvergunning 21-08-2019).
- Westeind 25: dit perceel wordt opgenomen in het plangebied, met de bestemming 'Wonen' en een bouwvlak (omgevingsvergunning 23-11-2022).

Blad 3:

- Bosch 34-36-38: de bestemming 'specifieke vorm van bedrijf – meubelmakerij' (sb-meu) wordt gewijzigd in 'Wonen' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning' (bw) vervalt (omgevingsvergunning 21-11-2019).
- Bosch 54: de bestemming 'Bedrijf' van een deel van dit perceel wordt gewijzigd in 'Wonen' en voorzien van de aanduiding [sba-ok] 'specifieke bouwaanduiding-overkapping' (omgevingsvergunning 26-11-2020).
- Bosch 56: het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' wordt uitgebreid (omgevingsvergunning 17-02-2020).

Adres	Omschrijving	Datum Besluit
Westeind 150-152, 3351 AR te Papendrecht	Het (her)bouwen van een aanbouw met deels een dakterras aan de achterzijde, nieuwe dakkapellen en 2 garageboxen op het adres Westeind 150.	29-05-2021
Westeind 126, 3351 AR te Papendrecht	het realiseren van een, uitbreiding aan de achterzijde van de woning op het adres Westeind 126.	26-07-2021
Westeind 62, 3351 AP te Papendrecht	Het realiseren van een aanbouw over 3 lagen inclusief dakterras op dijkniveau aan de achterzijde van de woning op het adres Westeind 62.	19-04-2022

Westeind 119, 3351 AM te Papendrecht	Het oprichten van een vrijstaande dijkwoning inclusief berging en tuinkamer/gym aan de zijgevel en aan de achterzijde voorzien van een veranda en (dak)terras op het adres Westeind 119.	20-10-2022
Oosteind 74 te Papendrecht	het wijzigen van het gebruik	04-11-2022

2. Onherroepelijk geworden bestemmingsplannen

De volgende geldende bestemmingsplannen worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij is het van belang dat ook de tabel in paragraaf 1.3 'Vigerende bestemmingsplannen' wordt aangepast. In bijlage 4 zijn screenshots te vinden van de betreffende bestemmingsplannen en uitgebreide omgevingsvergunningen.

Allemaal blad 5, maar Oosteind 64 op blad 5 en blad 6:

- Oosteind, nabij 130 (kadastraal perceel C 1892): de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak wordt overgenomen uit het bestemmingsplan 'Papendrecht, nabij Oosteind 130', vastgesteld op 1 juli 2021 en per 26 augustus 2021 onherroepelijk.
- Oosteind 84: de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak wordt overgenomen uit het bestemmingsplan 'Oosteind 84 te Papendrecht', vastgesteld op 1 juli 2021 en per 26 augustus 2021 onherroepelijk.
- Oosteind 64: de bestemmingen 'Wonen' met diverse bouwvlakken, 'Verkeer-verblijfsgebied' en 'Tuin' worden overgenomen uit het bestemmingsplan 'Oosteind 64 te Papendrecht', vastgesteld op 11 juni 2020 en per 6 augustus 2020 onherroepelijk.
- Oosteind 72: de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak wordt overgenomen uit het bestemmingsplan 'Oosteind 72', vastgesteld op 3 november 2022.
- 150kV-ondergronds kabeltracé Dordrecht Merwedehaven - Alblasserdam: met de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning' en de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' worden uit het bestemmingsplan '150kV-ondergronds kabeltracé Dordrecht Merwedehaven – Alblasserdam', vastgesteld op 11 juli 2019, overgenomen.

3. De Staat van bedrijfsactiviteiten moet geüpdatet worden

Bijlage 1 van het voorontwerp bestemmingsplan Dijklint: Staat van bedrijfsactiviteiten wordt geactualiseerd. Zie voor bijlage 1 van het voorontwerp, bijlage 2 bij de offertuitvraag.

4. Vastgestelde beleidsdocumenten

Hierbij een overzicht van de beleidsdocumenten die niet meer moeten worden besproken in het bestemmingsplan, die moeten worden vervangen, of waarmee het bestemmingsplan moet worden aangevuld:

- **Rijksbeleid:**
 - o De structuurvisie infrastructuur en ruimte (2012) is komen te vervallen en wordt geactualiseerd met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).
- **Provinciaal beleid:**
 - o De Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (2019) zullen worden geactualiseerd met de Omgevingsvisie Zuid-Holland (2022), de Omgevingsverordening Zuid-Holland (2022) en het Omgevingsprogramma Zuid-Holland (2022).
- **Regionaal beleid:**
 - o Het regionaal meerjarenprogramma Drechtsteden 2014-2018 is verouderd en zal worden verwijderd.
 - o Het Papendrechts Woonplan 2020-2030 is gemeentelijk beleid en zal naar de juiste categorie worden verplaatst.
 - o Het regionaal beleid wordt aangevuld met Drechtsteden (2017), Energiestrategie Drechtsteden – Energieneutraal 2050 en Drechtsteden (2017), Groeiaagenda 2030: goed leven in de Drechtsteden.

- **Gemeentelijk beleid:**
 - De structuurvisie Papendrecht (2009): 'Een venster naar de toekomst' is komen te vervallen en zal worden geactualiseerd met de Omgevingsvisie Papendrecht (2021).
 - Het gemeentelijk beleid wordt aangevuld met;
 - Gemeente Papendrecht (2019). Papendrechts Woonplan 2020 – 2030.
 - Gemeente Papendrecht (2017). Strategie klimaatadaptatie Papendrecht.
 - Gemeente Papendrecht (2013). Visie op het groenblauwe netwerk van Papendrecht.
 - Welstandsnota Papendrecht 2012

5. Onduidelijkheden en fouten die moeten worden hersteld

Op de verbeelding:

Blad 2:

- Westeind 43: het huisnummer wordt op de verbeelding aangegeven.

Blad 4:

- Het bouwvlak ter plaatse van het kadastraal perceel B 4187, dat grenst aan het perceel Zalmsteeg 9 komt te vervallen (het perceel 4187 behoort in eigendom bij Visschersbuurt 156).
- Het bouwvlak zonder huisnummer op het perceel Zalmsteeg 1 (kadastraal perceel B 4182), dat is gelegen ten oosten van het pand Kerkbuurt 2, komt te vervallen (hier staat geen bebouwing).

Blad 5:

- Oosteind 124: de schuur op het afgesplitste kadastraal perceel C 4734 krijgt een bouwvlak met een bedrijfsbestemming met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslag' (mededeling aan de heer Vergeer d.d. 21-08-2020).
- Het tekenwerk aan de Noordersingel herstellen op basis van voorbeeldtekening 3.2 in bijlage 4, 'planbegrenzing bestemmingsplan Dijklint'.
- Het tekenwerk rondom bedrijventerrein Oosteind herstellen op basis van voorbeeldtekening 3.1 in bijlage 4, 'planbegrenzing bestemmingsplan Dijklint'.

In de regels:

- In artikel 1 Begrippen worden toegevoegd of gewijzigd:

1.63 onzelfstandige woonruimte:

woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

1.85 wonen

het gehuisvest zijn in een woonruimte.

1.86 woning

een (gedeelte van een) gebouw, dat een zelfstandige woonruimte is of een samenstel is van onzelfstandige woonruimten'.

1.... woonruimte

- a. besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, en
 - b. woonwagen.
- In artikel 6 Gemengd komt 6.1.1 onder a als volgt te luiden:
 - a. wonen, al dan niet met aan huis gebonden beroep of bedrijf (inclusief webshops).
- In artikel 8 Horeca komt 8.1.1 Doeleinden als volgt te luiden: check met verbeelding dat aanduiding bedrijfswoning en opslag zijn verwijderd
De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. horeca van categorie 1a, 1b en 2;
 - b. uitsluitend op het perceel Oude Veer 5: wonen op de verdieping;
 - c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- In artikel 16 Wonen worden de volgende wijzigingen aangebracht:
Artikel 16.2.1 onder c komt als volgt te luiden:
 - c. andere bouwwerken zonder dak, uitsluitend in het achtererfgebied.
Artikel 16.2.3 onder g komt als volgt te luiden:

- g. de hoogte van bijbehorende bouwwerken:
 - voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijke hoofdgebouw, bedraagt de hoogte maximaal 5 m of maximaal 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag boven dijkniveau;
 - voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijke hoofdgebouw, bedraagt de goothoogte maximaal 3 m;

Artikel 16.2.3 onder j komt als volgt te luiden:

- j. de diepte van bijbehorende bouwwerken aan de oorspronkelijke achtergevel en zijgevel bedraagt ten hoogste 4 meter, gemeten vanuit de gevel.

Artikel 16.2.4 sub c komt als volgt te luiden:

- c. gebouwde terrassen zijn uitsluitend achter de woning toegestaan, tot een diepte van maximaal 4 meter uit de oorspronkelijke achtergevel;

Artikel 16.4.2 komt als volgt te luiden:

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 16.2.1. onder a en artikel 16.2.2 onder b ten behoeve van het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten, mits:

- a. de oppervlakte van de woonruimte/woonruimten die door woningvorming ontstaat/ontstaan niet kleiner is dan 40 m² gebruiksoppervlakte per woning;
 - b. de bestaande en de te vormen woonruimten beschikken over een berging;
 - c. de bestaande en de te vormen woonruimten beschikken over een buitenruimte.
- Artikel 18.3.1 onder a komt als volgt te luiden:
 - a. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
 - in artikel 16.4.1 sub a wordt voor het woord 'hoofdgebouw', het woord 'oorspronkelijk' toegevoegd;
 - de definitie in artikel 1.63 wordt vervangen door 'weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer';
 - Artikel 23.6 lid 1 wordt vervangen door '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 en voor laden en lossen';
 - In artikel 1.64 'overkapping' de woorden 'zonder wanden' vervangen door 'met maximaal twee wanden'.
 - In artikel 19.2.2 sub c onder 2, 3 en 4 worden de woorden 'ruimtelijke ingreep' vervangen door 'te wijzigen bestemming, of indien hier geen sprake van is, de ruimtelijke ingreep'.
 - De begripsbepaling van artikel 1.55 'kantoor' wordt gewijzigd naar 'het bedrijfsmatig verlenen van diensten gericht op administratief, financieel, ontwerp, advies, juridisch of daarmee gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen'.
 - Er wordt een begripsbepaling voor het begrip 'zelfstandige kantoren' toegevoegd en deze luidt: 'een gebouw in de vorm van een ruimtelijk en bouwkundig zelfstandige eenheid dat geheel of grotendeels in gebruik is, dan wel als zodanig verhuurd kan worden aan derden voor bureau gebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten, met uitzondering van een ondergeschikt kantoor'.
 - Er wordt een begripsbepaling voor het begrip 'werk' toegevoegd en deze luidt: 'een werk, geen gebouw of bouwwerk zijnde'.
 - Aan artikel 15.2 lid 1 sub b wordt het zinsdeel 'en de bouwhoogte van bouwwerken voor verlichting 12 m mag bedragen' toegevoegd.

In de toelichting:

- In figuur 1.1 wordt de begrenzing van het plangebied aangepast, zodat deze overeenstemt met de verbeelding.

- In paragraaf 2.3.3 wordt de zinsnede '... aangrenzende woongebied ten zuiden van de Randweg en ...' verwijderd.
- In paragraaf 2.4.2 wordt de volgende zin verwijderd: 'Aangezien de eigenaar de activiteiten wenst uit te breiden op een aangrenzend perceel, is hier in paragraaf 5.4 nader aandacht aan besteed'.
- In paragraaf 2.4.3 wordt onder het kopje 'Horeca' de tekst tussen haakjes verwijderd.
- In paragraaf 5.8 'Kabels en leidingen' wordt aan de eerste alinea onder de kop 'Onderzoek en conclusie' de volgende tekst toegevoegd:
'Het college van burgemeester en wethouders heeft op 14-02-2017 besloten de onder de hoogspanningslijn gelegen woningen aan de Burgemeester Keijzerweg 13/15 en 17 op verzoek van de eigenaren aan te kopen. Deze panden hebben niet langer een woonbestemming'.
- In paragraaf 5.4 'Bedrijven en milieuhinder' worden tekstuele wijzingen doorgevoerd, omdat aanvankelijk sprake was van uitbreiding van hoveniersactiviteiten terwijl daar nu geen sprake meer van is.
- In paragraaf 7.3.2 'Bestemmingsregels' wordt onder de kop 'Tuin' de zin 'De huidige bijgebouwen bij woningen zijn positief bestemd door middel van de aanduiding 'bijgebouwen' vervangen door 'Aan het Oosteind zijn de huidige bijgebouwen bij woningen positief bestemd door middel van de aanduiding 'bijgebouwen'.
- In paragraaf 7.3.2 wordt de begripsbepaling voor 'kantoor verwijderd'.
- In paragraaf 7.3.2 'Bestemmingsregels' wordt onder de kop 'Wonen' in de laatste regel van de 2^e alinea de maat van 70 m² gewijzigd in 40 m².
- In paragraaf 7.3.2 wordt '25 m', onder het kopje 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' vervangen door '27,5 m'.
- In paragraaf 7.3.2 wordt het begrip 'Leiding – Hoogspanning' opgenomen, met de omschrijving: "De ondergrondse hoogspanningsleiding ter hoogte van de Rietgorsweg is voorzien van de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'.
- In paragraaf 1.3 wordt de volgende tekst opgenomen: 'Momenteel wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor toekomstige bestemmingswijzigingen op de percelen Bosch 89, Westeind 39, Oude Veer 7 en 9 en de percelen ten noorden van Randweg 4 en ten zuiden van Randweg 10. De huidige bestemmingen worden nu overgenomen, omdat er ook een kans bestaat dat er geen bestemmingswijzigingen mogelijk zijn. Door de percelen nu wel mee te nemen in het bestemmingsplan Dijklint voorkomen wij dat er nog hele kleine stukken van het plangebied van de oude bestemmingsplannen blijven geleden. Als bestemmingswijziging op de betreffende percelen wenselijk en haalbaar blijkt, zullen daarvoor afzonderlijke procedures worden doorlopen, waarbij minimaal de door de wet geboden mogelijkheden voor inspraak worden geboden'.

Bijlage 2 Nota zienswijzen

REGELS

RHO ADVISEURS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Dijklint met identificatienummer NL.IMRO.0590.BPDijklint-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 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 achterpad

het pad aan de achterzijde van een woning dat bij de oorspronkelijke bouw bij de woning aanwezig was.

1.9 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren waarbij ondergeschikte detailhandel in zelfvoortgebrachte producten en niet-agrarische activiteiten op kleinschalig niveau, welke ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsvoering, worden geacht tot de agrarische bedrijfsvoering te behoren.

1.10 ander bouwwerk

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

1.11 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.

1.12 archeologische waarde

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

1.13 bebouwing

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

1.14 bebouwingsgebied

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

1.15 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.

1.16 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.

1.17 bedrijf

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

1.18 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.19 bedrijfsvloeroppervlak

het vloeroppervlak van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

1.20 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk is.

1.21 beeldbepalend pand

(deel van een) pand dat een kenmerkend onderdeel van het historisch aanzicht van Papendrecht vormt.

1.22 begane grond

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

1.23 bestaand

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

1.24 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.

1.25 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.26 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.27 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.

1.28 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.

1.29 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.

1.30 boomgeleidingsconstructie

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

1.31 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.

1.32 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.33 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.

1.34 bouwvlak

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

1.35 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.

1.36 carport

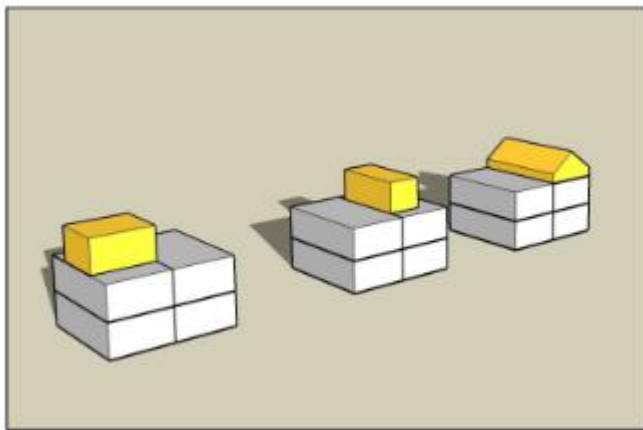
een op de grond staande overkapping van één bouwlaag bij een bestaande (bedrijfs)woning of een bestaand woongebouw, die bedoeld is als een overdekte stallingsruimte voor motorvoertuigen, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door de (bedrijfs)woning of daarbij behorende bijgebouwen en/of ondersteuning van de overkapping. Een carport wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.37 dakkapel

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

1.38 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

1.39 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.

1.40 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.

1.41 dierenverblijf

gebouw voor het niet bedrijfsmatig houden van dieren waarbij geen andere functies in het gebouw zijn ondergebracht.

1.42 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.

1.43 erfafscheiding

bouwwerk ten behoeve van de afbakening van een erf.

1.44 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.

1.45 erker

ondergeschikte toevoeging van maximaal één bouwlaag aan de gevel van een gebouw. Een erker wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.46 extensieve recreatie

vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

1.47 fruitteelt

een agrarische bedrijfsactiviteit, gericht op het voortbrengen van (fruit)producten door middel van het telen van fruitgewassen waarbij gebruik wordt gemaakt van open grond.

1.48 garagebox

een stallingsruimte hoofdzakelijk bedoeld voor het stallen van een auto, motor of ander vervoermiddel op het maaiveld (niet onder de grond), alsmede een berg- en/of bewaarplaats voor niet bedrijfsmatige opslag van particuliere goederen.

1.49 gebiedsontsluitingsweg

een weg die zowel doorstroming als uitwisseling tot doel heeft en gekenmerkt wordt door scheiding van snel- en langzaamverkeer (parallele fietspaden) en gelijkvloerse kruisingen.

1.50 gebouw

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

1.51 gebouwd terras

een terras met een constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, zonder dak, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.52 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging, in een bestemmingsplan of beheersverordening een geluidzone moet worden vastgesteld.

1.53 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.

1.54 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 bedrijfsploeroppervlak 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.

1.55 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten gericht op administratief, financieel, ontwerp, advies, juridisch of daarmee gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.56 kunstwerk

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

1.57 luifel

een niet zelfstandig dragende horizontale overbouwing, 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.

1.58 maatschappelijke voorzieningen

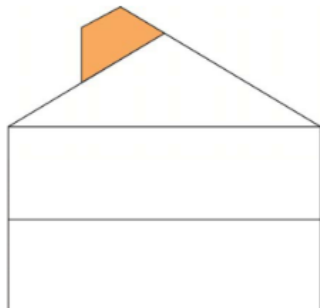
(niet commerciële) educatieve, sociaal-medische, levensbeschouwelijke, voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.59 micro-brouwerij

activiteit waarbij op kleine schaal bier gebrouwen wordt.

1.60 nokverhoging

vergroting van de ruimte onder een zadeldak, waarbij het voordakvlak wordt verlengd en de nok hoger en verder naar achter komt te liggen. Aan de achterkant wordt een nieuwe goot gecreëerd, met tussen die goot en het dakvlak een kozijn.



Nokverhoging

1.61 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.

1.62 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.

1.63 onzelfstandige woonruimte

woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

1.64 openbaar toegankelijk gebied

een weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.65 overkapping

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

1.66 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.

1.67 perceel

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

1.68 perceelsgrens

een grens van een perceel.

1.69 schuilgelegenheid

een niet voor bewoning, al dan niet in het kader van een agrarisch bedrijf bestemd gebouw dat dient voor het onderbrengen van vee tegen weersinvloeden.

1.70 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.

1.71 speeltuin

niet openbaar toegankelijke recreatieve voorziening waar al dan niet tegen betaling gebruik kan worden gemaakt van speeltoestellen en daarmee vergelijkbare voorzieningen.

1.72 speelvoorziening

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

1.73 straatmeubilair

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals: verkeerstekens, wegbekeningen, 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.

1.74 stroomweg

een weg met een primaire verkeersfunctie, bedoeld voor een zo veel mogelijk conflictvrije afwikkeling van gemotoriseerd verkeer, die gekenmerkt wordt door een fysieke rijbaan-scheiding en ongelijkvloerse kruisingen.

1.75 verblijfsgebied

gedeelte van de openbare ruimte dat hoofdzakelijk is bestemd en is ingericht voor langzaam verkeer, doch in ondergeschikte mate tevens fungerend als erftoegangsweg.

1.76 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.

1.77 verkoopvloeroppervlakte

het vloeroppervlak van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor het uitstallen van producten ten verkoop en die toegankelijk zijn voor publiek.

1.78 volkstuin

een perceel grond dat onderdeel uitmaakt van een volkstuincomplex en zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik.

1.79 voorerf(gebied)

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.80 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.

1.81 voorgevelrooilijn

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

1.82 voorkant

die zijde van een hoofdgebouw waar zich de voorgevel bevindt.

1.83 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.84 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.

1.85 weg

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

1.86 werk

een werk, geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.87 wonen

het gehuisvest zijn in een woonruimte.

1.88 woning

een (gedeelte van een) gebouw, dat een zelfstandige woonruimte is of een samenstel is van onzelfstandige woonruimten.

1.89 woonruimte

- a. besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, en
- b. woonwagen.

1.90 zelfstandige kantoren

een gebouw in de vorm van een ruimtelijk en bouwkundig zelfstandige eenheid dat geheel of grotendeels in gebruik is, dan wel als zodanig verhuurd kan worden aan derden voor bureau gebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten, met uitzondering van een ondergeschikt kantoor.

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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Doeleinden

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt': een agrarisch fruitteeltbedrijf, met inachtneming van het in artikel 3.3.1 bepaalde;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': tevens een 'bedrijfswoning';
- c. aan het agrarisch bedrijf ondergeschikte (educatieve en/of (extensief) recreatieve) nevenactiviteiten, uitsluitend in de vorm van het organiseren van kinderfeestjes, rondleidingen en workshops, het houden van exposities en vergaderingen, een micro-bierbrouwerij, een zorgboerderij, omgangslessen met maximaal vier paarden, ponyverzorglessen, verhuur van huifkar met pony en verhuur ontvangstruimte voor kleinschalige activiteiten, een en ander met inachtneming van het in artikel 3.3.2 bepaalde;
- d. detailhandel die uitsluitend betrekking heeft op de verkoop van agrarische streek- en ambachtelijke (boerderij)producten, met dien verstande dat het verkoopvloeroppervlak maximaal 100 m² mag bedragen;
- e. horeca ondergeschikt aan en ten dienste van de toegelaten nevenactiviteiten;
- f. parkeervoorzieningen ten behoeve van de toegelaten functies;
- g. een strook beplanting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - beplanting' met inachtneming van het in artikel 3.3.3 bepaalde;
- h. een windscherm van beplanting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - windscherm' met inachtneming van het in artikel 3.3.4 bepaalde;
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals wegen en paden, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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 voorangsregels uit artikel 33.2.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

- a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf en de toegestane nevenactiviteiten;
- b. één bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. andere bouwwerken zonder dak.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';

- b. de onderlinge afstand tussen bedrijfsgebouwen en tussen bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken dient minimaal 2 meter te bedragen;
- c. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte';
- d. de bedrijfsgebouwen dienen noodzakelijk te zijn in verband met een doelmatige bedrijfsvoering.

3.2.3 *Bedrijfswoning*

Er is één bedrijfswoning toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

3.2.4 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het totale oppervlak van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 50% van het bij de bedrijfswoning 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

- b. bijbehorende bouwwerken (met uitzondering van erfafscheidingen) dienen op 1 m achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) te worden gehouden;
- 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 diepte van bijbehorende bouwwerken aan de achtergevel en zijgevel bedraagt ten hoogste 4 m.

3.2.5 *Andere bouwwerken zonder dak*

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 1 m en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt maximaal 6 meter.

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

3.3.1 *Beperking fruitteelt in 50 meter zone*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - appel- en perenbomen' is het planten of aanwezig hebben van appel- en perenbomen niet toegestaan in verband met het daaraan inherente gebruik van gewasbeschermingsmiddelen die een goed woon- en leefklimaat in de aangrenzende woningen negatief kunnen beïnvloeden. Dit verbod geldt niet voor de vijf appel- en perenbomen die ter plaatse aanwezig zijn op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Deze bomen mogen aanwezig blijven en worden vervangen door een gelijk aantal nieuwe bomen van dezelfde soort.

3.3.2 *Regels over de nevenactiviteiten*

Voor de in artikel 3.1.1 genoemde nevenactiviteiten gelden de volgende regels:

- a. andere nevenactiviteiten dan genoemd, zijn niet toegestaan;
- b. de nevenactiviteiten dienen elk afzonderlijk en gezamenlijk ondergeschikt te zijn aan de fruitteeltactiviteiten;
- c. het aantal personen dat maximaal gelijktijdig aanwezig mag zijn in de bedrijfsbebouwing in relatie tot de nevenactiviteiten, bedraagt 50;

- d. het gebruik ten behoeve van de nevenactiviteiten mag uitsluitend plaatsvinden tussen 9.00 uur en 22.30 uur;
- e. op het terrein dient zo veel als mogelijk te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor alle bedrijfs- en nevenactiviteiten. De parkeerdruk en/of de verkeersbelasting in het openbaar gebied mag niet onevenredig toenemen.

3.3.3 Afscherming fruitteelt ten behoeve van woningen met beplanting

Het gebruiken en/of het laten gebruiken van de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden is uitsluitend toegestaan als de strook beplanting zoals bedoeld in artikel 3.1.1 onder g is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waarbij voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - beplanting' worden over de gehele lengte voorzien van beplanting;
- b. de breedte bedraagt minimaal 2 meter;
- c. de hoogte bedraagt maximaal 6 meter.

3.3.4 Afscherming fruitteelt ten behoeve van woningen met een windscherm

Het gebruiken en/of het laten gebruiken van de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden is uitsluitend toegestaan als het windscherm van beplanting zoals bedoeld in artikel 3.1.1 onder h is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waarbij voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het windscherm wordt gevormd door elzen of gelijkwaardige beplanting;
- b. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - windscherm' worden over de gehele lengte voorzien van beplanting bestaande uit minimaal 20 bomen.

3.3.5 Verboden gebruik

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

- a. nevenactiviteiten anders dan ingevolge het bepaalde in artikel 3.1.1 en 3.3.2 zijn toegestaan;
- b. horeca anders dan ondergeschikt aan en ten dienste van de toegelaten nevenactiviteiten;
- c. het bedrijfsmatig stallen van caravans en daarmee vergelijkbare kampeermiddelen;
- d. verblijfsrecreatie;
- e. permanente of tijdelijke bewoning anders dan in de bedrijfswoning.

3.3.6 Toegestaan gebruik

Het ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering tijdelijk ter afscherming afdekken van bomen en gewassen is toegestaan.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.1.1 onder c, 3.3.2 onder a en 3.3.5 onder a en andere nevenactiviteiten dan de genoemde activiteiten toestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe nevenactiviteit dient ofwel gelieerd te zijn aan de fruitteeltactiviteiten of aan andere nevenactiviteiten op het perceel;
- b. het bepaalde in artikel 3.3.2 onder b t/m e geldt onverkort voor nieuwe nevenactiviteiten.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Doeleinden

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven van categorie 1 en 2, die zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 bij deze regels is gevoegd, met inbegrip van bedrijfsgebonden kantoren en met uitzondering van:
 1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen en
 2. risicovolle inrichtingen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': één bedrijfswoning;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'brug': tevens een brug;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens detailhandel;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens zelfstandige kantoren en/of dienstverlening met inachtnaam van het bepaalde in artikel 4.4.2;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': tevens nutsvoorzieningen met de daarbij behorende voorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': uitsluitend bedrijfsmatige opslag;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstof zonder lpg': tevens verkooppunten motorbrandstoffen zonder lpg (met de daarbij behorende detailhandel in de vorm van een tankshop);
- i. ter plaatse van de aanduiding: 'specifieke vorm van bedrijf - machinefabriek en (scheeps)reparatiebedrijf': tevens een machinefabriek en scheepsreparatiebedrijf, inrichting als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit van de Wet milieubeheer;
- j. ter plaatse van de aanduiding: 'specifieke vorm van bedrijf - meubelmakerij': tevens een meubelmakerij;
- k. ter plaatse van de aanduiding: 'specifieke vorm van bedrijf - timmerfabriek': tevens een timmerfabriek;
- l. ter plaatse van de aanduiding: 'specifieke vorm van bedrijf - 1': tevens een groothandel in sportartikelen en een sportschool;
- m. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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 33.2.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

- a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde bestemming;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. andere bouwwerken zonder dak.

4.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen de bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken zonder dak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' mag de goothoogte maximaal de aangeduide hoogte bedragen;

- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag de bouwhoogte maximaal de aangeduide hoogte bedragen.

4.2.3 *Regels buiten de aanduiding 'bouwwak'*

- a. Buiten het bouwwak mogen uitsluitend andere bouwwerken zonder dak worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' een overkapping is toegestaan met een hoogte van maximaal 5 m;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'brug' geldt dat bruggen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd.

4.2.4 *Andere bouwwerken zonder dak*

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

- a. deze mogen binnen en buiten het bouwwak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen, met uitzondering van:
 1. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
 2. lichtmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 9 m mag bedragen;
 3. kranen, gelegen langs de grens met de bestemming 'Water' op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machinefabriek', waarvan de hoogte maximaal 32 m mag bedragen, met een giek lengte van 45 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 **Specifieke gebruiksregels**

4.4.1 *Verboden gebruik*

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

- a. voor buitenopslag hoger dan 2 m boven peil;
- b. als zelfstandig kantoor anders dan ter plaatse van de aanduiding 'kantoor'.

4.4.2 *Zelfstandige kantoren*

Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' zijn zelfstandige kantoren toegestaan tot een maximum van 500 m² bedrijfsvloeroppervlak per vestiging en mits een openbaarvervoerontsluiting (opstapplaats bus) aanwezig is binnen een afstand van maximaal 800 m, gemeten over het openbaar toegankelijke gebied.

4.4.3 *Opslag*

Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is in afwijking van het bepaalde in artikel 4.1.1 onder a uitsluitend (bedrijfsmatige) opslag toegestaan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.1.1 ten behoeve van bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen, voor zover die bedrijven naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot of gelijk kunnen worden gesteld met bedrijven uit categorie 1 of 2.

Artikel 5 Centrum

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Doeleinden

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. horeca van categorie 1a, 1b en 2;
- d. zelfstandige kantoren;
- e. wonen, uitsluitend op de verdiepingen, met dien verstande dat wonen in onzelfstandige woonruimte is toegestaan, wanneer de onzelfstandige woonruimte wordt bewoond door maximaal 2 personen, ook in gevallen waarin de eigenaar al dan niet met zijn gezin tevens woonachtig is in de betreffende woning;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.1.2 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 33.2.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 5.1 genoemde bestemming;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. andere bouwwerken zonder dak.

5.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken zonder dak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' mag de goothoogte maximaal de aangeduide hoogte bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag de bouwhoogte maximaal de aangeduide hoogte bedragen.

5.2.3 Regels buiten de aanduiding 'bouwvlak'

Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend andere bouwwerken zonder dak worden gebouwd.

5.2.4 Andere bouwwerken zonder dak

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

- a. deze mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen, met uitzondering van:
 1. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
 2. reclamezuilen, waarvan de bouwhoogte maximaal 10 m mag bedragen.

Artikel 6 Gemengd

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Doeleinden

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet met aan huis gebonden beroep of bedrijf (inclusief webshops);
- b. bedrijven van categorie 1 en 2, die zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 bij deze regels is gevoegd,
- c. detailhandel, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' detailhandel niet is toegestaan;
- d. dienstverlening;
- e. maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- f. horeca van categorie 1a en 1b;
- g. zelfstandige kantoren;
- h. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.1.2 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 33.2.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 6.1 genoemde bestemming;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. andere bouwwerken zonder dak.

6.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken zonder dak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' mag de goothoogte maximaal de aangeduide hoogte bedragen.

6.2.3 Regels buiten de aanduiding 'bouwvlak'

Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend andere bouwwerken zonder dak worden gebouwd.

6.2.4 Andere bouwwerken zonder dak

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

- a. deze mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen, met uitzondering van:
 1. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
 2. reclamezuilen, waarvan de bouwhoogte maximaal 10 m mag bedragen.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 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.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6.1.1 ten behoeve van bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen, voor zover die bedrijven naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot of gelijk kunnen worden gesteld met bedrijven uit categorie 1 of 2.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Doeleinden

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, zoals trapvelden, grasvelden, speelvoorzieningen, plantsoenen, waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden, culturele kunstwerken, parkeervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en andere voorzieningen (waaronder de bestaande individuele perceelsontsluitingen);
- b. ter plaatse van de aanduiding 'brug': tevens een brug;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'jongeren ontmoetingsplek': tevens een jongerenontmoetingsplaats;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument': tevens voor behoud en bescherming van een rijksmonument;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling.

7.1.2 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 33.2.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten dienste van het openbaar nut (nutsvoorzieningen).

7.2.2 Andere bouwwerken

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten behoeve van of in de vorm van:

- a. de regeling van het verkeer;
- b. de verlichting van wegen, rijwiel- en voetpaden;
- c. het openbaar nut;
- d. recreatieve voorzieningen, zoals recreatieve bewegwijzering, informatieborden en kleinschalige uitzicht- en rustpunten;
- e. straatmeubilair, speelvoorzieningen, culturele kunstwerken en daarmee gelijk te stellen bouwwerken;
- f. geluidwerende wallen en/of schermen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'brug' geldt dat bruggen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd.

7.2.3 Overige regels

De bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 5 m bedragen, met uitzondering van:

- a. voorzieningen voor verlichting en het verkeer, waarvan de bouwhoogte maximaal 9 m mag bedragen;
- b. geluidwerende voorzieningen, waarvan de bouwhoogte maximaal 7 m mag bedragen;
- c. culturele kunstwerken, waarvan de bouwhoogte maximaal 10 m mag bedragen;
- d. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen;
- e. bruggen en bijbehorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'brug' waar geen maximum bouwhoogte geldt.

Artikel 8 Horeca

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Doeleinden

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca van categorie 1a, 1b en 2;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is wonen toegestaan op de verdieping;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.1.2 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 33.2.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 8.1 genoemde bestemming;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. andere bouwwerken zonder dak.

8.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken zonder dak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' mag de goothoogte maximaal de aangeduide hoogte bedragen.

8.2.3 Regels buiten de aanduiding 'bouwvlak'

Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend andere bouwwerken zonder dak worden gebouwd.

8.2.4 Andere bouwwerken zonder dak

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

- a. deze mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen, met uitzondering van:
 - 1. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
 - 2. reclamezuilen, waarvan de bouwhoogte maximaal 10 m mag bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksregel

Het is verboden de niet bebouwde gronden in te richten of te gebruiken als terras, waar dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt.

Artikel 9 Kantoor

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Doeleinden

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren en praktijkruimten, tot een maximum van 750 m² per vestiging;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': tevens opslag;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.1.2 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 33.2.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 9.1 genoemde bestemming;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. andere bouwwerken zonder dak.

9.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken zonder dak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' mag de goothoogte maximaal de aangeduide hoogte bedragen.

9.2.3 Regels buiten de aanduiding 'bouwvlak'

Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend andere bouwwerken zonder dak worden gebouwd.

9.2.4 Andere bouwwerken zonder dak

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

- a. deze mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 6 meter bedragen, met uitzondering van:
 - 1. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter mag bedragen;
 - 2. reclamezuilen, waarvan de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen.

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Doeleinden

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbaar bestuur, dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden (incl. sportvoorzieningen), godsdienstuitoefening, onderwijs en medische doeleinden, daaronder tevens begrepen bijzondere woonvormen zoals bejaardentehuizen en woonzorgcomplexen;
- b. horeca ondergeschikt aan en ten dienste van de toegelaten functies;
- c. kantoren ten behoeve van de toegelaten functies;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2': tevens horeca van categorie 1 en 2 ten behoeve van de hoofdfunctie;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument': tevens voor behoud en bescherming van een rijksmonument;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.1.2 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 33.2.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 10.1 genoemde bestemming;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. andere bouwwerken zonder dak.

10.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken zonder dak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' mag de goothoogte maximaal de aangeduide hoogte bedragen.

10.2.3 Regels buiten de aanduiding 'bouwvlak'

Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend andere bouwwerken zonder dak worden gebouwd.

10.2.4 Andere bouwwerken zonder dak

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

- a. deze mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen, met uitzondering van:
 1. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
 2. lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 9 m mag bedragen;
 3. culturele kunstwerken, waarvan de bouwhoogte maximaal 10 m mag bedragen.

Artikel 11 Recreatie

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Doeleinden

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. extensieve dagrecreatieve activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': tevens opslag;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'scouting': tevens een scouting;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin': tevens volkstuinten;
- e. voet- en fietspaden;
- f. parkeervoorzieningen ten behoeve van de toegelaten functies;
- g. speelvoorzieningen en schuilgelegenheden;
- h. openbaar groen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.1.2 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 33.2.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 11.1 genoemde bestemming, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. andere bouwwerken, zoals voorzieningen ten behoeve van de sportbeoefening, culturele kunstwerken en erfafscheidingen.

11.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken zonder dak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'opslag' het bebouwingspercentage geldt als aangegeven met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' mag de goothoogte maximaal de aangeduide hoogte bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag de bouwhoogte maximaal de aangeduide hoogte bedragen.

11.2.3 Regels buiten de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen buiten de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' per volkstuin worden gebouwd:
 1. 1 berging met een oppervlakte van maximaal 5 m² en een goothoogte van maximaal 3 m;
 2. 1 hobbykas met een oppervlakte van maximaal 10 m² en een goothoogte van maximaal 2 m.

11.2.4 Andere bouwwerken zonder dak

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

- a. deze mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;

- b. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen, met uitzondering van:
 - 1. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'volkstuint' de hoogte van erfafscheidingen maximaal 1 m mag bedragen;
 - 2. lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 9 m mag bedragen;
 - 3. culturele kunstwerken, waarvan de bouwhoogte maximaal 10 m mag bedragen.

Artikel 12 Tuin

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Doeleinden

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de naastgelegen functies;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin': tevens volkstuinen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': tevens nutsvoorzieningen met de daarbij behorende voorzieningen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals de ontsluiting van percelen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

12.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 33.2.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

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

- a. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 m mag bedragen;
- b. overige andere bouwwerken die passen binnen de aard van de bestemming en waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
- c. bijbehorende bouwwerken in de vorm van bijgebouwen bij woningen op de naastgelegen bestemming 'Wonen' alsmede de overige bestaande bouwwerken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
 - 2. de bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet mogen worden uitgebreid en niet mogen worden vervangen door nieuwe bouwwerken.

Artikel 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 Doeleinden

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. stroomwegen;
 - b. gebiedsontsluitingswegen;
 - c. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer;
- met daarbij behorende:
- d. langzaam-verkeervoorzieningen;
 - e. geluidwerende voorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. viaducten, bruggen en andere kunstwerken, waaronder kunstwerken voor kruisingen met wegverkeer;
 - h. groenvoorzieningen, bermen en taluds;
 - i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder duikers;
 - j. nutsvoorzieningen;
 - k. bluswatervoorzieningen.

13.1.2 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 33.2.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer' 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 3m;
- b. ander bouwwerken waarvan de hoogte maximaal 20 m mag bedragen.

Artikel 14 Verkeer - Verblijfsgebied

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 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;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'brug': een brug.

14.1.2 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 33.2.

14.2 Bouwregels

14.2.1 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 3m;
- 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 meter mag bedragen;
 2. geluidwerende voorzieningen, waarvan de bouwhoogte maximaal 7 meter mag bedragen;
 3. culturele kunstwerken, waarvan de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen;
 4. vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 8 meter mag bedragen;
 5. bruggen en vergelijkbare voorzieningen, waarvan de bouwhoogte maximaal 15 meter mag bedragen.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'brug' geldt dat bruggen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd afwijkend van de genoemde maximum bouwhoogte onder b.

Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

15.1.1 Doeleinden

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water(lopen) en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. verkeer te water;
- c. bermen, taluds en kademuren;
- d. groenvoorzieningen, uitsluitend aan de noordzijde van Bosch, Visschersbuurt en Oosteind;
- e. bruggen, duikers en andere kunstwerken voor kruisingen met (weg)verkeer, alsmede culturele kunstwerken en waterornamenten;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'brug': tevens een brug;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - halte waterbus': tevens een halte voor een waterbus.

15.1.2 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 33.2.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de voor 'Water' aangewezen gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd, alsmede een halte voor een waterbus ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - halte waterbus', met dien verstande dat:

- a. de andere bouwwerken alleen mogen worden gebouwd ten behoeve van de waterbeheersing, de verbinding van oevers of in de vorm van ornamenten en culturele kunstwerken, e.d.;
- b. uitgezonderd gronden die in beheer zijn van een waterbeheerder, de bouwhoogte van andere bouwwerken maximaal 5 m mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van culturele kunstwerken maximaal 10 m mag bedragen en de bouwhoogte van bouwwerken voor verlichting 12 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van de halte voor een waterbus maximaal 3 m mag bedragen, gemeten vanaf de bovenkant van het ponton.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'brug' geldt dat bruggen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd;
- e. er mogen uitsluitend andere bouwwerken gebouwd worden, zulks ter beoordeling door de waterbeheerder.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Andere bouwwerken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 15.2 onder a voor de bouw van andere dan de genoemde andere bouwwerken, zoals voederplaatsen, vlonders en steigers, mits:

- a. deze bouwwerken van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 m.

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1 Doeleinden

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in zelfstandige woonruimte, met dien verstande dat wonen in onzelfstandige woonruimte is toegestaan, wanneer de onzelfstandige woonruimte wordt bewoond door maximaal twee personen, ook in gevallen waarin de eigenaar al dan niet met zijn gezin tevens woonachtig is in de betreffende woning;
- b. aan huis gebonden beroepen of bedrijf (inclusief webshops) met inachtneming van het in artikel 16.5.1 bepaalde;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens detailhandel en dienstverlening uitsluitend op de begane grond;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox': tevens garageboxen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1a': tevens horeca (bedrijf) van categorie 1a;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier': tevens hoveniersactiviteiten;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens een kantoorfunctie;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': tevens opslag van goederen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': tevens (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bootopslag': tevens opslag van drie boten met bijbehorende mobiele kraan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ondergeschikte houtopslag voor restauratie van panden': tevens ondergeschikte houtopslag voor restauratie van panden;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - smederij': tevens een smederij;
- m. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, tuinen, parkeerplaatsen en overige verhardingen en (al dan niet ondergrondse) parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

16.1.2 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 33.2.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

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

- a. grondgebonden woningen, waarbij uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' gestapelde woningbouw is toegestaan;
- b. bijbehorende bouwwerken, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' bijgebouwen in de vorm van garageboxen zijn toegestaan;
- c. andere bouwwerken zonder dak, uitsluitend in het achtererfgebied.

16.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. woningsplitsing is niet toegestaan;
- c. daar waar aangegeven, mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte';
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte'.

16.2.3 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. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' overkappingen toegestaan;
- c. 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 erfbouw
tot 250 m ²	50 m ²
250 tot 500 m ²	75 m ²
meer dan 500 m ²	100 m ²

- d. in afwijking van het bepaalde onder c bedraagt het totale oppervlak van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'hovenier':

aanduiding	betekenis	adres	totaal toegestane oppervlakte erfbouw
(hv)	hovenier	Westeind 178	150 m ²
(hv)	hovenier	Zalmsteeg 1	150 m ²

- e. in situaties waar achtererven grenzen aan openbaar gebied, geldt ter plaatse van de achtererven geen afstand tussen de bijbehorende bouwwerken en het openbaar gebied;
- f. garageboxen mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' en tellen niet mee bij voornoemde maximale oppervlakte;
- g. de hoogte van bijbehorende bouwwerken:
 1. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijke hoofdgebouw, bedraagt de hoogte maximaal 5 m of maximaal 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag boven dijkniveau;
 2. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijke hoofdgebouw, bedraagt de goothoogte maximaal 3 m;
- h. de bouwhoogte van een overkapping of luifel bedraagt ten hoogste 3 m ten opzichte van het aangrenzend maaiveld;
- i. 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;
- j. de diepte van bijbehorende bouwwerken aan de oorspronkelijke achtergevel en zijgevel bedraagt ten hoogste 4 meter, gemeten vanuit de gevel;
- k. opbouwen op (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan, tenzij daarvoor een omgevingsvergunning is verleend op grond van het bepaalde in artikel 16.4.1.

16.2.4 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 achter de woning toegestaan, tot een diepte van maximaal 4 meter uit de oorspronkelijke achtergevel;
- d. de bouwhoogte van gebouwde terrassen bedraagt niet meer dan 1 m boven de vloer van de 1^e verdieping van het hoofdgebouw;
- e. de bouwhoogte van de mobiele kraan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bootopslag' bedraagt maximaal 8 m;

- f. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zonder dak mag niet meer bedragen dan 3 m.

16.3 Nadere eisen

16.3.1 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:

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

16.4 Afwijken van de bouwregels

16.4.1 Éénlaags opbouw op bijbehorend bouwwerk achter de woning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 16.2.3 onder k ten behoeve van het realiseren van een éénlaagse opbouw op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, onder de volgende voorwaarden:

- het aangebouwde bouwwerk en de opbouw bevinden zich binnen het verlengde van de zijgevels van het oorspronkelijk hoofdgebouw;
- na realisatie van een opbouw mag de bouwhoogte van het aangebouwde bouwwerk niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- 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;
- de opbouw doet geen afbreuk aan het oorspronkelijke karakter van het hoofdgebouw, zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen en onderlinge maatverhoudingen;
- 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 2, waarbij het verlies aan zonuren niet meer mag bedragen dan 35%;
- de welstandcommissie dient een advies uit te brengen.

16.4.2 Woningvorming

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 16.2.1 onder a en artikel 16.2.2 onder b ten behoeve van het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten, mits:

- de oppervlakte van de woonruimte/woonruimten die door woningvorming ontstaat/ontstaan niet kleiner is dan 40 m² gebruiksoppervlakte per woning;
- de bestaande en de te vormen woonruimten beschikken over een berging;
- de bestaande en de te vormen woonruimten beschikken over een buitenruimte.

16.4.3 Praktijkruimten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 16.2.3 onder c 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.

16.5 Specifieke gebruiksregels

16.5.1 Aan huis gebonden beroepen of bedrijf

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

- 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.

16.5.2 Detailhandel

Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is (per aanduiding) maximaal één detailhandelsvestiging toegestaan.

16.5.3 Hovenier

Ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' is een hoveniersbedrijf toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de uitoefening van hoveniersactiviteiten is toegestaan in het achtererfgebied;
- b. de uitoefening van hoveniersactiviteiten is toegestaan in de bijbehorende bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.2.3 onder d en in het hoofdgebouw;
- c. de uitoefening van hoveniersactiviteiten is toegestaan in maximaal 25% van het bebouwde brutovloeroppervlak;
- d. de activiteiten leveren geen ernstige cq. onevenredige hinder op voor de directe woonomgeving en doen geen ernstige afbreuk aan het woonkarakter van de buurt en de woning;
- e. degene die de hoveniersactiviteit uitoefent bewoont permanent de woning;
- f. detailhandel is niet toegestaan;
- g. aan de buitenzijde of elders op het perceel mogen slechts reclame-uitingen overeenkomstig het gemeentelijk reclame- en welstandsbeleid worden opgericht;
- h. de verkeersbelasting in het openbare gebied mag niet onevenredig toenemen en parkeren vindt plaats op eigen terrein.

16.5.4 Kantoor

De functie kantoor is toegestaan op het adres Oosteind 102. Met dien verstande, dat het maximum oppervlak niet groter mag zijn dan 288 m².

16.6 Afwijken van de gebruiksregels

16.6.1 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 16.5.1 onder 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 17 Leiding - Hoogspanning

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1 Doeleinden

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) zoals opgenomen in dit bestemmingsplan, mede bestemd voor een ondergrondse hoogspanningsverbinding van 150 kiloVolt (kV) met de bijbehorende beschermingszone, waarbij de bestemming 'Leiding - Hoogspanning' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen.

17.1.2 Bestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen (dubbel)bestemmingen en aanduidingen zijn de artikelen 18.4.1, 19.3.1, 20.4.1 en 26.1.3 niet van toepassing gelet op de aanleg van de ondergrondse hoogspanningsverbinding zoals door middel van voorliggend bestemmingsplan en regels mogelijk wordt gemaakt.

17.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

17.2.1 Verbod

In afwijking van het bepaalde voor de andere daar voorkomende bestemmingen is het verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Leiding - Hoogspanning' mede bestemde gronden.

17.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 17.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de ondergrondse hoogspanningsleiding, met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 17.2.1 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.4.1 Verbod

- a. Het is verboden om op de voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:
 1. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 2. het aanleggen van watergangen en -partijen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen en -partijen;
 3. het wijzigen van het maaiveldniveau;
 4. het aanbrengen en/of het vellen/rooien van diepwortelende beplanting;
 5. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
 6. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe in ieder geval wordt gerekend afgraven, ontginnen, drainage en ophogen.
- b. Dit verbod geldt voor de onder 17.4.1 lid a onder 4, 5 en 6 genoemde werken en werkzaamheden enkel voor zover de diepte van bovengenoemde werken en werkzaamheden meer bedraagt dan 0,80 m beneden maaiveld.

17.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 17.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. verband houden met de aanleg van de betreffende hoogspanningsverbinding;
- b. reeds rechtmatig in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- c. het normale onderhoud van de hoogspanningsleiding en belemmeringenstrook of van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- d. het aanleggen van drainage tot een diepte van 1,00 m beneden maaiveld betreffen.

17.4.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het in lid 17.4.1 genoemde verbod een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, verlenen:

- a. mits de veiligheid met betrekking tot de leidingen niet wordt geschaad;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leidingen;
- c. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken beheerder(s) van de leidingen.

Artikel 18 Leiding - Hoogspanningsverbinding

18.1 Bestemmingsomschrijving

18.1.1 Doeleinden

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding van 150 kiloVolt (kV) met de bijbehorende beschermingszone, waarbij de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen.

18.1.2 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 33.2.

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

18.2.1 Verbod

In afwijking van het bepaalde voor de andere daar voorkomende bestemmingen is het verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' mede bestemde gronden.

18.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 18.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bovengrondse hoogspanningsleiding, met een maximale bouwhoogte van hoogspanningsmasten van 85 meter.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 18.2.1 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen van watergangen en -partijen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen en -partijen;
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau;
- d. het aanbrengen en/of het vellen/rooien van hoogopgaande beplanting;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- f. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe in ieder geval wordt gerekend afgraven, ontginnen, drainage en ophogen.

18.4.2 Uitzondering

Het in lid 18.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. verband houden met de aanleg van de betreffende hoogspanningsleiding;

- b. het normale onderhoud van de hoogspanningsleiding en belemmeringenstrook of van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. reeds rechtmatig in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

18.4.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het in lid 18.4.1 genoemde verbod een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, verlenen:

- a. mits de veiligheid met betrekking tot de leidingen niet wordt geschaad;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leidingen;
- c. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken beheerder(s) van de leidingen.

Artikel 19 Leiding - Riool

19.1 Bestemmingsomschrijving

19.1.1 Doeleinden

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een effluentleiding met een diameter van 680 mm, inclusief een belemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de rioolleiding.

19.1.2 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 33.2.

19.2 Bouwregels

Op de voor 'Leiding - Riool' bestemde grond mag alleen worden gebouwd indien de belangen van de effluentleiding zulks gedogen en nadat het bevoegd gezag advies hebben ingewonnen bij de leidingbeheerder.

19.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden

19.3.1 Verbod

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

- a. het wijzigingen van het maaiveldniveau door ontgroning of r ophoging;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het uitvoeren van overige grondbewerkingen, zoals woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de grond;
- f. het opslaan van zaken (waaronder begrepen afvalstoffen).

19.3.2 Toelaatbaarheid

De in 19.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de beheerder van de leiding daarover is gehoord;
- b. het doelmatig en veilig functioneren en beheren van de leiding niet wordt geschaad.

Artikel 20 Waarde - Archeologie - middelhoge verwachting

20.1 Bestemmingsomschrijving

20.1.1 Doeleinden

De voor 'Waarde - Archeologie - middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

20.1.2 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 33.2.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Bouwverbod

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

20.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 20.2.1 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, of
- b. het bouwplan geen bodemverstorende activiteiten met zich meebrengt, waarvan in ieder geval sprake is als:
 1. de verstoringsdiepte niet meer dan 30 cm onder maaiveld bedraagt, of
 2. de oppervlakte van het perceel niet groter is dan 500 m².

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Afwijken ten behoeve van grotere bodemingrepen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 20.2 mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.

20.3.2 Voorwaarden

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.3.1 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.

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

20.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie - middelhoge verwachting' 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 20.3;
- 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.

20.4.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als genoemd in artikel 20.4.1 is niet vereist indien:

- a. de verstoringsdiepte niet meer dan 30 cm onder maaiveld bedraagt, of
- b. de oppervlakte van het perceel kleiner is dan 500 m², of
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, of
- d. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen, of
- e. de werken en werkzaamheden:
 - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of
 - 2. archeologisch onderzoek betreffen of ten dienste daarvan worden uitgevoerd, of
 - 3. worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende vergunning, of
- f. het voor 'Waarde - Archeologie - middelhoge verwachting' 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, of
 - 2. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren tot een breedte van 1 meter, of
 - 3. het verlagen of verhogen van het waterpeil, of
 - 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.

20.4.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als genoemd in artikel 20.4.1 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 21 Waarde - Archeologie - hoge verwachting

21.1 Bestemmingsomschrijving

21.1.1 Doeleinden

De voor 'Waarde - Archeologie - hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

21.1.2 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 33.2.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Bouwverbod

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

21.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 21.2.1 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, of
- b. het bouwplan geen bodemverstorende activiteiten met zich meebrengt, waarvan in ieder geval sprake is als:
 1. de verstoringsdiepte niet meer dan 30 cm onder maaiveld bedraagt, of
 2. de oppervlakte van het perceel niet groter is dan 250 m².

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Afwijken ten behoeve van grotere bodemingrepen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 21.2 mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.

21.3.2 Voorwaarden

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 21.3.1 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.

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

21.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie - hoge verwachting' 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 21.3;
- 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.

21.4.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als genoemd in artikel 21.4.1 is niet vereist indien:

- a. de verstoringsdiepte niet meer dan 30 cm onder maaiveld bedraagt, of
- b. de oppervlakte van het perceel kleiner is dan 250 m², of
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, of
- d. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen, of
- e. de werken en werkzaamheden:
 - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of
 - 2. archeologisch onderzoek betreffen of ten dienste daarvan worden uitgevoerd, of
 - 3. worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende vergunning, of
- f. het voor 'Waarde - Archeologie - hoge verwachting' 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, of
 - 2. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren tot een breedte van 1 meter, of
 - 3. het verlagen of verhogen van het waterpeil, of
 - 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.

21.4.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als genoemd in artikel 21.4.1 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 22 Waarde - Archeologie - zeer hoge verwachting

22.1 Bestemmingsomschrijving

22.1.1 Doeleinden

De voor 'Waarde - Archeologie - zeer hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

22.1.2 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 33.2.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Bouwverbod

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

22.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 22.2.1 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, of
- b. het bouwplan geen bodemverstorende activiteiten met zich meebrengt, waarvan in ieder geval sprake is als:
 1. de verstoringsdiepte niet meer dan 30 cm onder maaiveld bedraagt, of
 2. de oppervlakte van het perceel niet groter is dan 30 m².

22.3 Afwijken van de bouwregels

22.3.1 Afwijken ten behoeve van grotere bodemingrepen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 22.2 mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.

22.3.2 Voorwaarden

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.3.1 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.

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

22.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie - zeer hoge verwachting' 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 22.3;
- 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.

22.4.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als genoemd in artikel 22.4.1 is niet vereist indien:

- a. de verstoringsdiepte niet meer dan 30 cm onder maaiveld bedraagt, of
- b. de oppervlakte van het perceel kleiner is dan 30 m², of
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, of
- d. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen, of
- e. de werken en werkzaamheden:
 - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van de beheersverordening, of
 - 2. archeologisch onderzoek betreffen of ten dienste daarvan worden uitgevoerd, of
 - 3. worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende vergunning, of
- f. het voor 'Waarde - Archeologie - zeer hoge verwachting' 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, of
 - 2. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren tot een breedte van 1 meter, of
 - 3. het verlagen of verhogen van het waterpeil, of
 - 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.

22.4.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als genoemd in artikel 22.4.1 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 23 Waarde - Archeologie - archeologisch Rijksmonument

23.1 Bestemmingsomschrijving

23.1.1 Doeleinden

De voor 'Waarde - Archeologie - archeologisch Rijksmonument' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

23.1.2 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 33.2.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie - archeologisch Rijksmonument' bestemde grond mogen geen bodem-verstorende activiteiten plaatsvinden.

23.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 23.2.1 is niet van toepassing als door de Rijksdienst voor cultureel erfgoed een omgevingsvergunning is afgegeven en de bodem-verstorende werkzaamheden passen binnen de kaders die in deze omgevingsvergunning zijn meegegeven.

Artikel 24 Waarde - Cultuurhistorie

24.1 Bestemmingsomschrijving

24.1.1 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.

24.1.2 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 33.2.

24.2 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.

Artikel 25 Waterstaat - Bergend regime

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Bergend regime' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behouden van de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed.

25.2 Bouwregels

Op de in 25.1 bedoelde gronden mag, in afwijking van de regels behorende bij de ter plaatse geldende bestemming, niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. andere bouwwerken en behoefte van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Bergend regime';
- b. de gedeeltelijke of gehele vervangende herbouw/vernieuwing van een bouwwerk, mits de oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot ten opzichte van de bestaande oppervlakte;
- c. bouwwerken waarvoor op grond van artikel 6.12 lid 2 van het Waterbesluit geen watervergunning is vereist.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 25.1 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), mits de afvoer- en bergingscapaciteit van de rivier in voldoende mate is gewaarborgd. Vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

Artikel 26 Waterstaat - Waterkering

26.1 Bestemmingsomschrijving

26.1.1 Doeleinden

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor:

- a. het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

26.1.2 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 33.2.

26.1.3 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 26.1.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

26.1.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van lid 26.1.3 onder c beslissen - middels een omgevingsvergunning – met inachtneming van het volgende:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

26.1.5 Uitzondering adviesplicht

De adviesplicht uit artikel 26.1.4 sub b geldt niet in de volgende gevallen:

- a. regulier onderhoud;
- b. het herstellen bij schade aan:
 1. dakkapel;
 2. dakterras; mits het op een reeds bestaand dak wordt gecreëerd en geen sprake is van uitbreiding van het hoofdgebouw;
 3. kozijnen, mits geen extra ruimte wordt gecreëerd;
 4. nokverhoging;
 5. overkappingen;
 6. zonnepanelen, mits gelegen of voorzien op daken;
 7. airco's en warmtepompen, mits zij de grond niet raken;
- c. het vervangen van:
 1. dakkapel;
 2. dakterras; mits het op een reeds bestaand dak wordt gecreëerd en geen sprake is van uitbreiding van het hoofdgebouw;
 3. kozijnen, mits geen extra ruimte wordt gecreëerd;
 4. zonnepanelen, mits gelegen of voorzien op daken;
 5. airco's en warmtepompen, mits zij de grond niet raken;
- d. het plaatsen van:
 1. dakkapel;
 2. kozijnen, mits geen extra ruimte wordt gecreëerd;

3. zonnepanelen, mits gelegen of voorzien op daken.
4. airco's en warmtepompen, mits zij de grond niet raken.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 27 Anti-dubbeltelregel

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 28 Algemene bouwregels

28.1 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.

28.2 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.

28.3 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.

28.4 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 erfgrans, 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.

28.5 Bouwhoogte andere bouwwerken met dak

28.5.1 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.

28.5.2 Afwijken van de maximum hoogte

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 28.5.1 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.

28.6 Parkeren

1. 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 en voor laden en lossen.
2. 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.
3. Als de Parkeernormennota Papendrecht 2018 gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

Artikel 29 Algemene gebruiksregels

29.1 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).

29.2 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 verblijfsmiddelen;
- 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.

29.3 Parkeren

1. 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.
2. 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.
3. Als de Parkeernormennota Papendrecht 2018 gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt

rekening gehouden met de wijziging.

29.4 Onzelfstandige woonruimte

- a. Omzettingen van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte, die voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan is gerealiseerd in strijd met de op dat moment geldende bestemmingsplan, en/of zonder of in strijd met een daartoe vereiste vergunning, worden geacht in strijd met het verbod zoals genoemd in artikel 29.1 te zijn gerealiseerd.
- b. Omzettingen van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte, die voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan zijn gerealiseerd en op grond van het op dat moment geldende bestemmingsplan rechtstreeks (zonder daartoe strekkende vergunning) waren toegestaan, vallen niet onder het verbod zoals genoemd in artikel 29.1.

Artikel 30 Algemene aanduidingsregels

30.1 geluidzone - industrie 1

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 1' is gelegen de geluidzone als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder, behorend bij het industrieterrein Aan de Noord.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 1' mogen geen geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd.
- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in sub b, met dien verstande dat de geluidbelasting vanwege industrielawaai aan de gevels van de te realiseren geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde.

30.2 geluidzone - industrie 2

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 2' is gelegen de geluidzone als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder, behorend bij het industrieterrein De Staart.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 2' mogen geen geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd.
- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in sub b, met dien verstande dat de geluidbelasting vanwege industrielawaai aan de gevels van de te realiseren geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde.

30.3 geluidzone - industrie 3

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 3' is gelegen de geluidzone als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder, behorend bij het industrieterrein Oosteind.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 3' mogen geen geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd.
- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in sub b, met dien verstande dat de geluidbelasting vanwege industrielawaai aan de gevels van de te realiseren geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde.

30.4 geluidzone - industrie 4

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 4' is gelegen de geluidzone als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder, behorend bij het industrieterrein Versteeg.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 4' mogen geen geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd.
- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in sub b, met dien verstande dat de geluidbelasting vanwege industrielawaai aan de gevels van de te realiseren geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde.

30.5 overige zone - gezoneerd industrieterrein

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gezoneerd industrieterrein' zijn geluidshinderlijke inrichtingen toegestaan.

30.6 veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' zijn geen kwetsbare objecten of nieuwe beperkt kwetsbare objecten toegestaan;
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a:
 - 1. indien uit onderzoek blijkt dat de externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen aanvaardbaar worden geacht.

2. alvorens kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk te maken dient de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid om advies gevraagd te worden.

30.7 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 - cultuurhistorisch dijkprofiel' mag de bodem niet worden opgehoogd en mag het dijkprofiel niet worden gewijzigd, als gevolg van bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde en werken geen bouwwerk zijnde.
- 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.

30.8 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.

30.9 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.

30.10 vrijwaringszone - vaarweg

30.10.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. op of in deze gronden mogen geen andere bouwwerken worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a en b zijn bestaande bouwwerken toegestaan.

30.10.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 30.10.1, mits de bouwregels van de andere voor die gronden aangewezen bestemming in acht worden genomen en rekening wordt gehouden met het belang van het voorkomen van belemmeringen voor:

- a. de vlotte en veilige doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
- b. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- c. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- d. de toegankelijkheid van de vaarweg voor hulpdiensten;
- e. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de vaarweg.

Artikel 31 Algemene afwijkingsregels

31.1 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.

31.2 Parkeren

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 28.6 en 29.3:

- 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 32 Algemene wijzigingsregels

32.1 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 33 Overige regels

33.1 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.

33.2 Voorrangsregels

33.2.1 Voorrang dubbelbestemming

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

33.2.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt:

- a. in de eerste plaats de regels van artikel 24 Waterstaat - Waterkering;
- b. in de tweede plaats de regels van artikel 18 Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- c. in de derde plaats de regels van artikel 19 Leiding - Riool;
- d. in de vierde plaats de regels van artikel 23 Waarde - Archeologie;
- e. in de vijfde plaats de regels van artikel 24 Waarde - Cultuurhistorie.

33.3 Ververbod Beschermde houtopstand

1. 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.
2. Afwijken van lid 1 is mogelijk binnen de kaders gesteld in de Bomenverordening gemeente Papendrecht 2017.
3. Indien de Bomenverordening gemeente Papendrecht 2017 wordt gewijzigd of herzien, wordt rekening gehouden met de gewijzigde of herziene verordening.

33.4 Terrassenbeleid

1. 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.
2. Afwijken van lid 1 is mogelijk binnen de kaders gesteld in het Terrassenbeleid Levendig Papendrecht.
3. Indien het Terrassenbeleid Levendig Papendrecht wordt gewijzigd of herzien, wordt rekening gehouden met het gewijzigde of herziene beleid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 34 Overgangsrecht

34.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. 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.
2. 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%.
3. 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.

34.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. 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.
3. 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.
4. 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 35 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Dijklint'.

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

RHO ADVISEURS



Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten

1

Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten

-	niet van toepassing of niet relevant	w	week
<	kleiner dan	j	jaar
>	groter	B	bodemverontreiniging
=	gelijk aan	C	continu
cat.	categorie	D	divers
e.d.	en dergelijke	L	luchtverontreiniging
kl.	klasse	Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
n.e.g.	niet elders genoemd	R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
o.c.	opslagcapaciteit	V	Vuurwerkbesluit van toepassing
p.c.	productiecapaciteit	G/P	verkeersaantrekkende werking goederenvervoer/personenvervoer:
p.o.	productieoppervlak		1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking
b.o.	bedrijfsoppervlak		2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking
v.c.	verwerkingscapaciteit		3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking
u	uur		
d	dag		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW											
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:											
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		10		30	2	1	G
0112	0113	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30	C		10		100	3.2	1	G
0112	0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30	C		10		30	2	1	G
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		10		30	2	1	G
014	016	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:											
014	016	1	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50			10		50	D	3.1	2 G
014	016	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	30	10	30			10		30	2	1	G
014	016		- algemeen met opslag bestrijdingsmiddelen > 10 ton: zie SBI-code 51.55											
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50			10		50	3.1	2	G
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30			10		30	2	1	G
0142	0162		KI-stations	30	10	30	C		0		30	2	1	G
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN											
0501.1	0311		Zeevisserijbedrijven	100	0	100	C		50	R	100	3.2	2	G
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50	C		10		50	3.1	1	G
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen											
0502	032	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50	C		0		100	3.2	1	G
0502	032	2	- visteeltbedrijven	50	0	50	C		0		50	3.1	1	G
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN											
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:											
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C		50	R	100	D	3.2	2 G
151	101	2	- vetsmelterijen	700	0	100	C		30		700	5.2	2	G
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100	C		50	R	300	4.2	2	G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1.000 m ²	100	0	100	C		50	R	100		3.2	2	G
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1.000 m ²	50	0	50	C		30		50		3.1	1	G
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	30	0	50			10		50		3.1	1	G
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50			10		50		3.1	1	G
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaarmaaltijden met p.o. < 2.000 m ²	50	0	50			10		50		3.1	2	G
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:												
152	102	1	- drogen	700	100	200	C		30		700		5.2	2	G
152	102	2	- conserveren	200	0	100	C		30		200		4.1	2	G
152	102	3	- roken	300	0	50	C		0		300		4.2	1	G
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o. > 1.000 m ²	300	10	50	C		30		300	D	4.2	2	G
152	102	5	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 1.000 m ²	100	10	50			30		100		3.2	1	G
152	102	6	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	50	10	30			10		50		3.1	1	G
1531	1031	0	Aardappelproductenfabrieken:												
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200	C		50	R	300		4.2	2	G
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	50	10	50			50	R	50		3.1	1	G
1532,1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:												
1532,1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100	C		10		100		3.2	1	G
1532,1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100	C		10		100		3.2	2	G
1532,1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100	C		10		100		3.2	2	G
1532,1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200	C		30		300		4.2	2	G
1532,1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100	C		10		300		4.2	2	G
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:												
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 ton/jaar	200	30	100	C		30	R	200		4.1	3	G
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 ton/jaar	300	50	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	G
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:												
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 ton/jaar	200	10	100	C		100	R	200		4.1	3	G
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 ton/jaar	300	10	300	C	Z	200	R	300		4.2	3	G

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 ton/jaar	200	30	200	C		30	R	200	4.1	1	G
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 ton/jaar	300	50	300	C		50	R	300	4.2	2	G
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	10	0	30	C		0		30	2	1	G
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100	C		50	R	300	4.2	2	G
1597	1106		Mouterijen	300	50	100	C		30		300	4.2	2	G
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100			50	R	100	3.2	3	G
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK											
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50	C		30		200	4.1	2	G
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL											
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30		100	3.2	2	G
172	132	0	Weven van textiel:											
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0		100	3.2	2	G
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300		Z	50		300	4.2	3	G
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10		50	3.1	2	G
174,175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10		50	3.1	1	G
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200			10		200	4.1	2	G
176,177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10		50	3.1	1	G
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT											
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0		50	3.1	1	G
182	141		Vervaardiging van kleding en –toebehoren (exclusief van leer)	10	10	30			10		30	2	2	G
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10		50	3.1	1	G
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCLUSIEF KLEDING)											
191	151, 152		Lederfabrieken	300	30	100			10		300	4.2	2	G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
192	151		Lederwarenfabrieken (exclusief kleding en schoeisel)	50	10	30			10		50	D	3.1	2 G
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50			10		50		3.1	2 G
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE											
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100			50	R	100		3.2	2 G
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:											
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50			10		200		4.1	2 G
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10		50		3.1	2 G
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10		100		3.2	3 G
203,204,205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100			0		100		3.2	2 G
203,204,205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	0	30	50			0		50		3.1	1 G
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30			0		30		2	1 G
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN											
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200	C		50	R	200		4.1	3 G
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:											
2112	1712	1	- p.c. < 3 ton/uur	50	30	50	C		30	R	50		3.1	1 G
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 ton/uur	100	50	200	C	Z	50	R	200		4.1	2 G
2112	1712	3	- p.c. >= 15 ton/uur	200	100	300	C	Z	100	R	300		4.2	3 G
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	R	100		3.2	2 G
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:											
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 ton/uur	30	30	100	C		30	R	100		3.2	2 G
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 ton/uur	50	30	200	C	Z	30	R	200		4.1	2 G
22	18	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA											
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C		10		100		3.2	3 G

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder 'post-Seveso-richtlijn'	300	10	200	C		300	R	300	D	4.2	2 G
2414.1	20141	A2	- vallend onder 'post-Seveso-richtlijn'	1000	30	500	C		700	R	1000	D	5.3	2 G
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:											
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	100	0	200	C		100	R	200		4.1	2 G
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	200	0	300	C	Z	200	R	300		4.2	3 G
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synthetische):											
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 ton/jaar	300	0	200	C		100	R	300		4.2	2 G
2414.2	20149	2	- p.c. >= 50.000 ton/jaar	500	0	300	C	Z	200	R	500		5.1	3 G
2415	2015		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500	C		500	R	500		5.1	3 G
2416	2016		Kunstharsenfabrieken en dergelijke	700	30	300	C		500	R	700		5.2	3 G
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:											
242	202	1	- fabricage	300	50	100	C		1000	R	1000		5.3	3 G
242	202	2	- formulering en afvullen	100	10	30	C		500	R	500	D	5.1	2 G
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200	C		300	R	300	D	4.2	3 G
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:											
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 ton/jaar	200	10	200	C		300	R	300		4.2	1 G
2441	2110	2	- p.c. >= 1.000 ton/jaar	300	10	300	C		500	R	500		5.1	2 G
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:											
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	R	50		3.1	2 G
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10		30		2	2 G
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200	C		100	R	300		4.2	3 G
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50	C		50	R	300		4.2	2 G
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:											
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100			50		100		3.2	3 G
2462	2052	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100			50		500		5.1	3 G
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100			50	R	100		3.2	3 G
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	R	50		3.1	3 G

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES	
				GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100	C		200	R	200	D	4.1	2 G
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300	C		200	R	300		4.2	3 G
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF											
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300	C		100	R	300		4.2	2 G
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:											
2512	221102	1	- vloeroppervlak < 100 m²	50	10	30			30		50		3.1	1 G
2512	221102	2	- vloeroppervlak >= 100 m²	200	50	100			50	R	200		4.1	2 G
2513	2219		Rubberartikelenfabrieken	100	10	50			50	R	100	D	3.2	1 G
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:											
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100			100	R	200		4.1	2 G
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100			200	R	300		4.2	2 G
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50			30		50		3.1	2 G
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN											
261	231	0	Glasfabrieken:											
261	231	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 ton/jaar	30	30	100			30		100		3.2	1 G
261	231	2	- glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 ton/jaar	30	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	2 G
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 ton/jaar	300	100	100			30		300		4.2	1 G
261	231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 ton/jaar	500	200	300	C	Z	50	R	500		5.1	2 G
2612	231		Glas-in-loodzetterij	10	30	30			10		30		2	1 G
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50			10		50		3.1	1 G
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:											
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10		30		2	1 G
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100			30		100		3.2	2 G
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200			30		200		4.1	2 G
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200			100	R	200		4.1	2 G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER
2651	2351	0	Cementfabrieken:										
2651	2351	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	10	300	500	C		30	R	500	5.1	2 G
2651	2351	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	30	500	1000	C	Z	50	R	1000	5.3	3 G
2652	235201	0	Kalkfabrieken:										
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	30	200	200			30	R	200	4.1	2 G
2652	235201	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	50	500	300		Z	50	R	500	5.1	3 G
2653	235202	0	Gipsfabrieken:										
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	30	200	200			30	R	200	4.1	2 G
2653	235202	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	50	500	300		Z	50	R	500	5.1	3 G
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:										
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingstriller	10	100	200			30		200	4.1	2 G
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingstrillers, p.c. < 100 ton/dag	10	100	300			30		300	4.2	2 G
2661.1	23611	3	- met persen, triltafels of bekistingstrillers, p.c. >= 100 ton/dag	30	200	700		Z	30		700	5.2	3 G
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:										
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	10	50	100			30		100	3.2	2 G
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	30	200	300		Z	30		300	4.2	3 G
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100			30		100	3.2	2 G
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:										
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 ton/uur	10	50	100			10		100	3.2	3 G
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 ton/uur	30	200	300		Z	10		300	4.2	3 G
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:										
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 ton/dag	10	50	100			50	R	100	3.2	2 G
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 ton/dag	30	200	300		Z	200	R	300	4.2	3 G
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:										
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100			0		100	D 3.2	1 G
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50			0		50	3.1	1 G
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 ton/jaar	10	100	300			10		300	4.2	1 G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
267	237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 ton/jaar	30	200	700		Z	10		700	5.2	2	G
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelenfabrieken	10	30	50			10		50	D 3.1	1	G
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:											
2682	2399	A1	- p.c. < 100 ton/uur	300	100	100			30		300	4.2	3	G
2682	2399	A2	- p.c. >= 100 ton/uur	500	200	200		Z	50		500	5.1	3	G
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (exclusief glaswol):											
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 ton/jaar	100	200	300	C	Z	30		300	4.2	2	G
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	C		50		200	4.1	2	G
2682	2399	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	50	50	100			50		100	D 3.2	2	G
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c. < 100 ton/uur	100	50	200			30		200	4.1	3	G
2682	2399	D1	- asfaltcentrales: p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300		Z	50		300	4.2	3	G
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN											
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:											
271	241	1	- p.c. < 1.000 ton/jaar	700	500	700			200	R	700	5.2	2	G
271	241	2	- p.c. >= 1.000 ton/jaar	1500	1000	1500	C	Z	300	R	1500	6	3	G
272	245	0	Ijzeren- en stalenbuizenfabrieken:											
272	245	1	- p.o. < 2.000 m²	30	30	500			30		500	5.1	2	G
272	245	2	- p.o. >= 2.000 m²	50	100	1000		Z	50	R	1000	5.3	3	G
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:											
273	243	1	- p.o. < 2.000 m²	30	30	300			30		300	4.2	2	G
273	243	2	- p.o. >= 2.000 m²	50	50	700		Z	50	R	700	5.2	3	G
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:											
274	244	A1	- p.c. < 1.000 ton/jaar	100	100	300			30	R	300	4.2	1	G
274	244	A2	- p.c. >= 1.000 ton/jaar	200	300	700		Z	50	R	700	5.2	2	G
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen en dergelijke:											
274	244	B1	- p.o. < 2.000 m²	50	50	500			50	R	500	5.1	2	G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
274	244	B2	- p.o. >= 2.000 m²	200	100	1000		Z	100	R	1000		5.3	3	G
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgietereien/-smelterijen:												
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 ton/jaar	100	50	300	C		30	R	300		4.2	1	G
2751, 2752	2451, 2452	2	- p.c. >= 4.000 ton/jaar	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1	2	G
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgietereien/-smelterijen:												
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 ton/jaar	100	50	300	C		30	R	300		4.2	1	G
2753, 2754	2453, 2454	2	- p.c. >= 4.000 ton/jaar	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1	2	G
28	25, 31	-	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/TRANSPORTMIDDELEN)												
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:												
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100			30		100		3.2	2	G
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	30	30	50			10		50		3.1	1	G
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m²	30	50	200			30		200		4.1	2	G
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m²	50	200	300		Z	30		300		4.2	3	G
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:												
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m²	30	50	300			30	R	300		4.2	2	G
2821	2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m²	50	100	500		Z	50	R	500		5.1	3	G
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200			30		200		4.1	2	G
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200			30		200		4.1	1	G
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke	50	30	100			30		100	D	3.2	2	G
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m²	30	30	50			10		50	D	3.1	1	G
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:												
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100			50		100		3.2	2	G
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200			30		200	D	4.1	2	G
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100			50		100	D	3.2	1	G

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN											
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken, inclusief reparatie	200	30	30			50		200		4.1	1 G
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30			50		200		4.1	1 G
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200			100	R	200	D	4.1	2 G
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50		100		3.2	2 G
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30			300	R	300		4.2	2 G
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30		2	1 G
3162	2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000	C		200	R	1500		6	2 G
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOMMUNICATIEAPPARATEN EN - BENODIGDHEDEN											
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatieapparatuur en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	50			30		50	D	3.1	2 G
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30		50		3.1	1 G
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN											
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	30			0		30		2	1 G
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS											
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven:											
341	291	1	- p.o. < 10.000 m²	100	10	200	C		30	R	200	D	4.1	3 G
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m²	200	30	300		Z	50	R	300		4.2	3 G
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200			30	R	200		4.1	2 G
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200			30		200		4.1	2 G
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2 G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S, AANHANGWAGENS)											
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:											
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50			10		50		3.1	2 G
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	R	100		3.2	2 G
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200			30		200		4.1	2 G
351	301, 3315	4	- metalen schepen >= 25 m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500	C	Z	50		500		5.1	2 G
351	301, 3315		- onderhoud/reparatie metalen schepen < 25 m, incidenteel bouwen	30	50	50			30		50		3.1	2 G
3511	3831		Scheepssloperijen	100	200	700			100	R	700		5.2	2 G
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:											
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100			30		100		3.2	2 G
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30	R	300		4.2	2 G
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:											
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200			30		200		4.1	2 G
353	303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000		Z	100	R	1000		5.3	2 G
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2 G
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30		100	D	3.2	2 G
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.											
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100			30		100	D	3.2	2 G
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	0	10	10			0		10		1	1 P
362	321		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	30	10	10			10		30		2	1 G
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30		2	2 G
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1	2 G
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1	2 G
3661.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30			0		30		2	1 P

[illegible]

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
501, 502, 504	451, 452, 454		Groothandel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10		30		2	2 P
501	451		Groothandel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)	10	10	100			10		100		3.2	2 G
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10		100		3.2	1 G
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10		1	1 G
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	R	50		3.1	1 G
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30			0		30		2	3 P
503, 504	453		Groothandel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30		2	1 P
51	46	-	GROOTHANDEL EN OPSLAG											
5121	4621	0	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50			30	R	50		3.1	2 G
5121	4621	1	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300		Z	50	R	300		4.2	2 G
5122	4622		Groothandel in bloemen en planten	10	10	30			0		30		2	2 G
5123	4623		Groothandel in levende dieren	50	10	100	C		0		100		3.2	2 G
5124	4624		Groothandel in huiden, vellen en leder	50	0	30			0		50		3.1	2 G
5125, 5131	46217, 4631		Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptieaardappelen	30	10	30			50	R	50		3.1	2 G
5132, 5133	4632, 4633		Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijssoliën	10	0	30			50	R	50		3.1	2 G
5134	4634		Groothandel in dranken	0	0	30			0		30		2	2 G
5135	4635		Groothandel in tabaksproducten	10	0	30			0		30		2	2 G
5136	4636		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30		2	2 G
5137	4637		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30		2	2 G
5138, 5139	4638, 4639		Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30		2	2 G
514	464, 46733		Groothandel in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30		2	2 G
5148.7	46499	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:											
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30			10	V	30		2	2 G
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30			50	V	50		3.1	2 G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30			30		30		2	2 G
5151.1	46711	0	Groothandel in vaste brandstoffen:											
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50			30		50		3.1	2 P
5151.1	46711	2	- kolenterminal, opslag oppervlak >= 2.000 m ²	50	500	500		Z	100		500		5.1	3 G
5151.2	46712	0	Groothandel in vloeibare brandstoffen:											
5151.2	46712		- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	0	10			10		10		1	1 G
5151.2	46712		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. < 10 m ³	10	0	10			50	R	50		3.1	1 G
5151.2	46712		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. 10 - 1.000 m ³	30	0	30			100	R	100		3.2	1 G
5151.2	46712		- bovengronds, K3-klasse: o.c. < 10 m ³	10	0	10			10		30		2	1 G
5151.2	46712		- bovengronds, K3-klasse: o.c. 10 - 1.000 m ³	30	0	30			50		50		3.1	1 G
5151.2	46712	1	- o.c. > 1.000 m ³ , < 100.000 m ³	50	0	50			200	R	200	D	4.1	2 G
5151.2	46712	2	- o.c. >= 100.000 m ³	100	0	50			500	R	500	D	5.1	2 G
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50			300	R	300	D	4.2	2 G
5151.2	46712	0	Groothandel in gasvormige brandstoffen (butaan, propaan, lpg (in tanks)):											
5151.2	46712		- bovengronds, < 2 m ³	0	0	0			30		30		2	1 G
5151.2	46712		- bovengronds, 2 - 8 m ³	10	0	0			50	R	50		3.1	1 G
5151.2	46712		- bovengronds, 8 - 80 m ³	10	0	10			100	R	100		3.2	1 G
5151.2	46712		- bovengronds, 80 - 250 m ³	30	0	30			300	R	300		4.2	2 G
5151.2	46712		- ondergronds, < 80 m ³	10	0	10			50	R	50		3.1	1G G
5151.2	46712		- ondergronds, 80 - 250 m ³	30	0	30			200	R	200		4.1	2 G
5151.2	46712	1	- o.c. > 1.000 m ³ , < 100.000 m ³	50	0	50			200	R	200	D	4.1	2 G
5151.2	46712	2	- o.c. >= 100.000 m ³	100	0	50			500	R	500	D	5.1	2 G
5151.2	46712	0	Gasvormige brandstoffen in gasflessen											
5151.2	46712		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0			10		10		1	1 G
5151.2	46712		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	10	0	10			30	R	30		2	1 G
5151.2	46712		- grote hoeveelheden (> 150 ton) en/of laag beschermingsniveau	30	0	30			500	R	500		5.1	2 G
5151.2	46712		Niet-reactieve gassen (inclusief zuurstof), gekoeld	10	0	10			50		50		3.1	1 G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
5151.3	46713		Groothandel minerale olieproducten (exclusief brandstoffen)	100	0	30			50		100		3.2	2 G
5152.1	46721	0	Groothandel in metaalertsen:											
5152.1	46721	1	- opslag oppervlak < 2.000 m ²	30	300	300			10		300		4.2	3 G
5152.1	46721	2	- opslag oppervlak >= 2.000 m ²	50	500	700		Z	10		700		5.2	3 G
5152.2 /3	46722, 46723		Groothandel in metalen en -halfabrikaten	0	10	100			10		100		3.2	2 G
5153	4673	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:											
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	0	10	50			10		50		3.1	2 G
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	0	10	30			10		30		2	1 G
5153.4	46735	4	Zand en grind:											
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m ²	0	30	100			0		100		3.2	2 G
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	0	10	30			0		30		2	1 G
5154	4674	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:											
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	0	0	50			10		50		3.1	2 G
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	0	0	30			0		30		2	1 G
5155.1	46751		Groothandel in chemische producten	50	10	30			100	R	100	D	3.2	2 G
5155.2	46752		Groothandel in kunstmeststoffen	30	30	30			30	R	30		2	1 G
5155.2	46752		Groothandel in bestrijdingsmiddelen in emballage of in gasflessen											
5155.2	46752		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0			10		10		1	1 G
5155.2	46752		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	0	0	0			30	R	30		2	1 G
5155.2	46752		- grote hoeveelheden (>150 ton) en/of laag beschermingsniveau	0	0	0			500	R	500		5.1	1 G
5156	4676		Groothandel in overige intermediaire goederen	10	10	30			10		30		2	2 G
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1.000 m ²	10	30	100			30		100		3.2	2 G
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1.000 m ²	10	10	50			10		50		3.1	2 G
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1.000 m ²	10	30	100			10		100	D	3.2	2 G
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1.000 m ²	10	10	50			10		50		3.1	2 G
518	466	0	Groothandel in machines en apparaten:											
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100			10		100		3.2	2 G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
518	466	2	- overige	0	10	50			0		50		3.1	2 G
518	466	3	- overig met oppervlak <= 2.000 m²	0	10	30			0		30		2	1 G
519	466, 469		Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en dergelijke)	0	0	30			0		30		2	2 G
52	47	-	REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN											
527	952		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10		1	1 P
60	49	-	VERVOER OVER LAND											
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C		0		30		2	2 P
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0		100		3.2	2 G
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1.000 m²	0	0	100	C		30		100		3.2	3 G
6024	494	1	- goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. <= 1.000 m²	0	0	50	C		30		50		3.1	2 G
63	52	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER											
631	522		Loswal	10	30	50			30		50		3.1	2 G
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R	50	D	3.1	2 G
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C		10		30		2	2 G
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C		30		100		3.2	2 G
6321	5221	3	Caravanstalling	10	0	30	C		10		30		2	2 P
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE											
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0		30		2	2 P
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN											
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10		30		2	2 P
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	10	0	50			10		50	D	3.1	2 G
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10		50	D	3.1	2 G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
9002.2	382	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100	C		10		500		5.1	3 G
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30			10		100		3.2	1 G
9002.2	382	A3	- verwerking radioactief afval	0	10	200	C		1500		1500		6	1 G
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10		50		3.1	1 G
9002.2	382	A5	- oplosmiddeltherugwinning	100	0	10			30	R	100	D	3.2	1 G
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300	C	Z	50		300	D	4.2	3 G
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvanoafval	10	10	30			30	R	30		2	1 G
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300			10		300		4.2	3 G
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:											
9002.2	382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jaar	300	100	50			10		300		4.2	2 G
9002.2	382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jaar	700	300	100			30		700		5.2	2 G
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jaar	100	100	100			10		100		3.2	2 G
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jaar	200	200	100			30		200		4.1	3 G
9002.2	382	C5	- gft in gesloten gebouw	200	50	100			100	R	200		4.1	3 G
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING											
9301.1	96011	A	Wasserijen en linnenverhuur	30	0	50	C		30		50		3.1	2 G
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30		50		3.1	2 G
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R	30		2	2 G
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30		2	1 G

Bijlage 2 Bezonningsnorm

Bezonningsnorm

In ons land zijn geen wettelijke normen voor de bezonning van woningen. Engeland en ook meer Noord-Europese landen hebben wel bezonningsnormen voor woningen in hun wetgeving opgenomen. De gemeente Papendrecht hanteert de door TNO gestelde normen welke zijn afgeleid van de Engelse wetgeving.

De normen die door TNO zijn opgesteld luiden als volgt:

Minimumnorm:

Er is sprake van voldoende daglichttoetreding wanneer er sprake is van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari-21 oktober (gedurende 8 maanden) in de woonkamer.

Streefnorm:

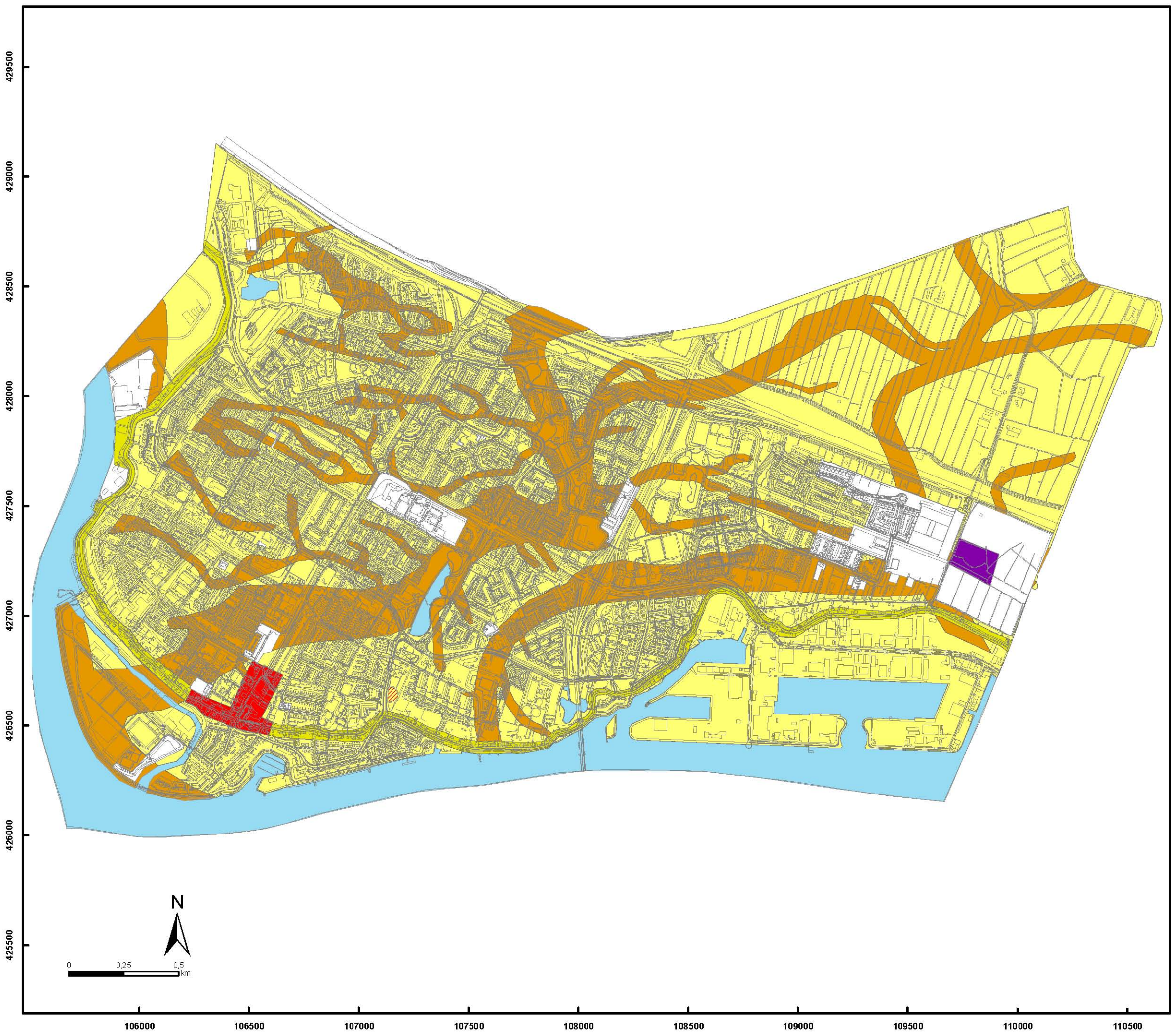
Er is sprake van voldoende daglichttoetreding wanneer er sprake is van ten minste drie mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 januari-21 november (gedurende 10 maanden) in de woonkamer.

Voor de bezonning van tuinen zijn geen normen door TNO opgesteld. Omdat met name de schaduw van de voorgestelde (nieuwe) bebouwing op de omringende tuinen bepalend is voor de kwaliteit van de woonomgevingsbeleving, is ervoor gekozen om de volgende norm hiervoor te hanteren:

Tuinen:

op 21 maart (en 23 september) minimaal vijf uur zon op een strook grond (terras) van 16 m² direct achter de woning tussen 7.40 en 17.40 uur.

Bijlage 3 Archeologische beleidsadvieskaart



**Archeologische Beleidsadvieskaart
Gemeente Papendrecht**

Legenda

-  Archeologisch Rijksmonument
-  Reeds onderzocht: geen verwachting
-  Vondstzone Matena: zeer hoge archeologische verwachting
-  Dorpskern: zeer hoge archeologische verwachting
-  Stroomruggen: hoge archeologische verwachting
-  Middeleeuwse dijk: Middelhoge Verwachting
-  Kongebied: middelhoge Verwachting
-  Water: geen archeologische verwachting

Archeologisch beleid:

Archeologisch Rijksmonument:
Behoud in situ. Bij bodemverstorende activiteiten dient een vergunning bij de RCE te worden aangevraagd.

Zeer hoge archeologische verwachting:
Bij bodemverstorende ingrepen dieper dan 0.3 meter beneden het maaiveld in plangebieden met een oppervlakte groter dan 30 vierkante meter is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Hoge archeologische verwachting:
Bij bodemverstorende ingrepen dieper dan 0.3 meter beneden het maaiveld in plangebieden met een oppervlakte groter dan 250 vierkante meter is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Middelhoge archeologische verwachting:
Bij bodemverstorende ingrepen dieper dan 0.3 meter beneden het maaiveld in plangebieden met een oppervlakte groter dan 500 vierkante meter is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Geen archeologische verwachting:
Geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

