

Bestemmingsplan 'Veerpromenade-Markt'

Regels

Gemeente Papendrecht

Vastgesteld

Versiedatum 28 - 11 - 2022

NL.IMRO.0590.BPVeerpromenade-3001

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleidende bepalingen.....	3
Artikel 1.	Begrippen	3
Artikel 2.	Wijze van meten.....	9
Hoofdstuk 2.	Bestemmingsregels	11
Artikel 3.	Centrum.....	11
Artikel 4.	Waarde - Archeologie.....	14
Hoofdstuk 3.	Algemene regels	17
Artikel 5.	Anti-dubbelregel	17
Artikel 6.	Algemene bouwregels.....	17
Artikel 7.	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 8.	Algemene afwijkingsregels.....	19
Artikel 9.	Overige regels.....	20
Hoofdstuk 4.	Overgangs- en slotregels	21
Artikel 10.	Overgangsrecht	21
Artikel 11.	Slotregel.....	21
Bijlage bij de regels		22
Bijlage 1.	Archeologische Beleidsadvieskaart	22

Hoofdstuk 1. Inleidende bepalingen

Artikel 1. Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Veerpromenade-Markt' van de gemeente Papendrecht.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0590.BPVeerpromenade-3001 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

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.

1.6 ander bouwwerk

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

1.7 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.

1.8 archeologische waarde

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

1.9 bebouwing

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

1.10 begane grond

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

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 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.

1.14 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.

1.15 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.

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.17 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.

1.18 bouwvlak

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

1.19 bouwwerk

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

1.20 daklandschappen

een dakvlak dat zodanig is ingericht met groenelementen dat een daktuin met natuurwaarde ontstaat. Voorzieningen voor het opwekken van zonne-energie kunnen hierin geïntegreerd zijn.

1.21 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.

1.22 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.23 erfafscheiding

bouwwerk ten behoeve van de afbakening van een erf.

1.24 gebouw

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

1.25 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 woonbestemmingen is aangegeven door middel van een bouwvlak.

1.26 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 vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie.

De horecabedrijven zijn in drie categorieën te onderscheiden:

- Horeca-categorie 1: lichte horeca
Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:
 - Horeca-categorie 1a: Aan de detailhandelfunctie verwante horeca, zoals een ijssalon, cafetaria, koffiehuis, tearoom, automatiek, lunchroom, afhaalcentrum en dergelijke.
 - Horeca-categorie 1b: Overige lichte horeca, zoals een restaurant, kleinschalig buurtcafé, hotel of bistro.
 - Horeca-categorie 1c: Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, waaronder de bedrijven onder a en b met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 250 m², zoals een McDrive, grotere restaurants en hotels en dergelijke.
- Horeca-categorie 2: middelzware horeca
Onder middelzware horeca vallen in beginsel die bedrijven, die normaal gesproken tot 01.00 uur (reguliere sluitingstijd) geopend zijn en die door hun aard en schaal hinder kunnen veroorzaken voor omwonenden. Hierbij kan gedacht worden aan een bar, café, biljartcentrum, bierlokaal en zaalverhuur zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- of dansevenementen.
- Horeca-categorie 3: zware horeca
Onder zware horeca worden die bedrijven verstaan, die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend moeten zijn en door hun aard of schaal grote aantallen bezoekers trekken, waardoor zij voor de omgeving aanzienlijke hinder kunnen veroorzaken. Gedacht kan

worden aan een discotheek, bar-dancing, nachtclub of partycentrum met een regulier gebruik van feesten en muziek- of dansevenementen. Veelal dienen deze bedrijven ook over een afzonderlijke vergunning op grond van de Wet milieubeheer te beschikken. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.

1.27 huishouden

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.

1.28 kunstwerk

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

1.29 luifel

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

1.30 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van de telecommunicatie en de warmte-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, bemalingsinstallaties, gemalen, bluswatervoorzieningen, (ondergrondse) huisafvalinzameling en zendmasten.

1.31 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.

1.32 peil

- a. voor gebouwen 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 gebouwen waarvan de voorgevel op meer dan 10 meter uit de as van de dijk grenst: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de voorgevel bij voltooiing van de bouw;
- c. voor gebouwen waarvan de voorgevel niet direct aan een weg grenst: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de voorgevel bij voltooiing van de bouw;
- d. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.33 perceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.34 perceelsgrens

een grens van een perceel.

1.35 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.

1.36 straatmeubilair

verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papierglas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen, kunstwerken, voorzieningen voor het stallen van fietsen, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, metalen en houten graffitimuur, alsmede kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen.

1.37 terras

min of meer afgescheiden plek in de buitenlucht behorende bij een naast- of nabijgelegen horecabedrijf waar eten en drinken kan worden genuttigd.

1.38 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.39 voorgevel

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg (danwel evenwijdig aan de dijk) en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.40 voorgevelrooilijn

een denkbeeldige lijn ter plaatse van de voorgevel van een gebouw, zoals dat blijktens de verbeelding aanwezig is, en het verlengde daarvan (tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen).

1.41 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.42 webshop

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

1.43 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.

1.44 werk

een werk, geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.45 wonen

het gehuisvest zijn in een woonruimte.

1.46 woning

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

1.47 woonruimte

- a. besloten ruimte met een minimale bruto-vloeroppervlakte van 50 m² die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, en
- b. woonwagens.

1.48 woonwagen

voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en dat op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.

1.49 zelfstandige woonruimte

woonruimte die geschikt is voor zelfstandige bewoning door een huishouden en beschikt over een eigen toegang en een eigen woon(slaap)kamer, keuken en toilet.

Artikel 2. Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

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 het bruto-vloeroppervlak

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 hoogtematen

de in deze regels genoemde maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogtes van gebouwen mogen worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels, dakkapellen, trappenhuizen, liftkokers, schoorstenen en ander aan het bouwwerk ondergeschikte bouwdelen.

2.10 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. Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1. Doeleinden

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca van categorie 1a, 1b en 2, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte maximaal 500 m² bedraagt;
- b. detailhandel, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte maximaal 200 m² bedraagt;
- c. dienstverlening en zelfstandige kantoren, uitsluitend op de begane grond en eerste verdieping;
- d. wonen in zelfstandige woonruimte, uitsluitend op de verdiepingen, met aan huis gebonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat:
 1. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan huis gebonden beroep of bedrijf ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met inbegrip van bijbehorende bouwwerken bedraagt;
- e. erven, (dak)tuinen, (al dan niet ondergrondse) parkeervoorzieningen en overige verhardingen.

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 voorrangregels uit artikel 9.1.

3.2 Bouwregels

3.2.1. Algemeen

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

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde bestemming;
- b. bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. andere bouwwerken zonder dak.

3.2.2. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' niet mag worden bebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';

- c. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.

3.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

3.2.4. Andere bouwwerken zonder dak

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

- a. 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.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1. Aan huis gebonden beroep of bedrijf

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf is onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- a. de uitoefening van de bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in het hoofdgebouw met inbegrip van bijbehorende bouwwerken;
- b. de wijziging in gebruik betekent geen uitbreiding van het aantal woningen;
- c. het gebruik ten behoeve van bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten beslaat niet meer dan 25% van het bebouwde bruto-vloeroppervlak, tot een maximum van 60 m²;
- d. er is niet meer dan één arbeidsplaats;
- e. de activiteiten leveren geen ernstige c.q. onevenredige hinder op voor de directe omgeving;
- f. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie gehandhaafd;
- g. degene die de bedrijfs- of beroepsactiviteit uitoefent bewoont permanent de woning;
- h. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd ondergeschikte detailhandel en detailhandel in de vorm van webshops, onder de voorwaarde dat het enkel verzending vanuit de woning en geen balieverkoop betreft;
- i. horeca is niet toegestaan;
- j. het onbebouwd deel van het perceel mag niet voor bedrijfs- of beroepsactiviteiten worden gebruikt;
- k. aan de buitenzijde of elders op het perceel mogen slechts reclame-uitingen overeenkomstig het gemeentelijk reclame- en welstandsbeleid worden opgericht;
- l. de activiteit maakt niet dat er een inrichting ontstaat als genoemd in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht;
- m. er is geen sprake van een duurzame ontwrichting van bestaande distributievoorzieningen en/of verstoring van de verzorgingsstructuur;
- n. de parkeerdruk en/of de verkeersbelasting in het openbare gebied mag niet onevenredig toenemen.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid woningen begane grond

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de regels van deze bestemming te wijzigen ten aanzien van artikel 3.1.1 onder d ter realisatie van woningen op de begane grond, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond is dat er behoefte is aan deze woningen;
- b. er kan worden voldaan aan artikel 6.3 (parkeren);
- c. er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4. Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1. Doeleinden

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden conform de 'Archeologische Beleidsadvieskaart' die als Bijlage 1 bij de regels is gevoegd.

4.1.2. 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 9.1.

4.2 Bouwregels

4.2.1. Bouwverbod

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

4.2.2. Uitzondering

Het bepaalde in artikel 4.2.1 is niet van toepassing indien:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
- b. het bouwplan geen bodemversturende activiteiten met zich meebrengt, waarvan in ieder geval sprake is als de verstoringsdiepte niet meer dan 50 cm onder maaiveld bedraagt;
- c. conform de Beleidskaart archeologie die als Bijlage 1 bij de regels is gevoegd:
 1. geen sprake is van een archeologische verwachting;
 2. sprake is van een middelhoge archeologische verwachting en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 500 m²;
 3. sprake is van een hoge archeologische verwachting en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 250 m²;
 4. sprake is van een zeer hoge archeologische verwachting en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 30 m².

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1. Afwijken ten behoeve van grotere bodemingrepen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2 mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.

4.3.2. Voorwaarden

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 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.

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

4.4.1. Vergunningplicht

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

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waaronder begrepen het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en het aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in artikel 4.3;
- 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.

4.4.2. Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als genoemd in artikel 4.4.1 is niet vereist indien:

- a. de verstoringsdiepte niet meer dan 30 cm onder maaiveld bedraagt;
- b. conform de Beleidskaart archeologie die als Bijlage 1 bij de regels is gevoegd:
 1. geen sprake is van een archeologische verwachting;
 2. sprake is van een middelhoge archeologische verwachting en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 500 m²;
 3. sprake is van een hoge archeologische verwachting en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 250 m²;
 4. sprake is van een zeer hoge archeologische verwachting en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 30 m²;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- d. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. de werken en werkzaamheden:

1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
 2. archeologisch onderzoek betreffen of ten dienste daarvan worden uitgevoerd;
 3. worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende vergunning.
- f. het voor 'Verkeer' aangewezen gronden betreft die in beheer zijn bij Rijkswaterstaat en het betreft:
1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen tot een diepte van 1,5 meter, waaronder begrepen het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en het aanleggen van drainage;
 2. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren tot een breedte van 1 meter;
 3. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 4. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tot een diepte van 1,5 meter.

4.4.3. Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als genoemd in artikel 4.4.1 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.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Artikel 5. Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in 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 6. Algemene bouwregels

6.1 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 het bestemmingsplan zou overeenstemmen, of voor zover er reeds aldaar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bebouwen, dat deze afwijking zou worden vergroot.

6.2 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter.

6.3 Parkeren

6.3.1. Parkeereis

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de Parkeernormennota Papendrecht 2018 wordt gerealiseerd en in stand gehouden.
- b. Als de onder sub a. bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

6.3.2. Afwijken van parkeereis

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.3.1 indien:

- a. uit een parkeeronderzoek blijkt dat meer of minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn;
- b. het voldoen aan de in lid 6.3.1 genoemde parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerplaatsen wordt voorzien.

6.3.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van de maatvoering van de parkeervoorzieningen, zoals bedoeld in lid 6.3.1. indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

6.4 Voorwaardelijke verplichting duurzaamheid

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen staat vast dat de dakvlakken, niet zijnde balkons, worden gerealiseerd en in stand gehouden als daklandschap(pen).

Artikel 7. Algemene gebruiksregels

7.1 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).

7.2 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 voor zover 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 voor zover het betreft parkeren en overigens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. als opslagplaats van hout en/of aannemersmaterialen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond, of ten behoeve van bouw of andere tijdelijke werkzaamheden;
- h. als uitstalling-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en/of verblijfmiddelen;

- i. voor (permanente) bewoning van niet voor bewoning bestemde gebouwen of ruimten, daaronder begrepen kampeermiddelen en zomerhuizen;
- j. voor het uitoefenen van een ambachtelijk, industrieel- of handelsbedrijf 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;
- k. voor straatprostitutie, het (doen) exploiteren van een seksinrichting, een escortbedrijf of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie;
- l. als coffeeshop.

Artikel 8. Algemene afwijkingsregels

8.1 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 dit 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 meter 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 meter;
- 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 2 meter bedraagt;
- e. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken, dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits deze overschrijdingen niet meer bedraagt dan 3 meter en het bouwvlak met niet meer dan 10% wordt vergroot.

8.2 Omzetting onzelfstandige woonruimte

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.1 onder a ten behoeve van het omzetten of laten omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte voor drie of vier personen.
- b. De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat het verlenen van de vergunning niet leidt tot een

ontoelaatbare aantasting van het woon- en leefklimaat in het gebouw en/of de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.

- c. Het bevoegd gezag beoordeelt of al dan niet sprake is van een ontoelaatbare aantasting van het woon- en leefklimaat in het gebouw en/of de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, rekening houdend met de 'Beleidsregels omzetten zelfstandige woonruimte en exploiteren van kamerverhuurbedrijven Papendrecht' zoals door burgemeester en wethouders vastgesteld op 25 mei 2021, of diens rechtsopvolger.

Artikel 9. Overige regels

9.1 Voorrangsregels

9.1.1. Voorrang dubbelbestemming

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

9.2 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen, waarnaar in deze regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

9.3 Terrassenbeleid

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

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Artikel 10. Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. het bepaalde onder a 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 11. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Veerpromenade-Markt".

Bijlage bij de regels

Bijlage 1. Archeologische Beleidsadvieskaart