

## Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Poldermolen 8 met identificatienummer NL.IMRO.0590.BPPoldermolen8-3001 van de gemeente Papendrecht.

#### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

#### 1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels 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 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.

#### 1.6 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 verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische resten.

#### 1.9 archeologische waarde:

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

#### 1.10 bebouwing:

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

#### 1.11 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.

**1.12 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.

**1.13 bedrijf:**

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

**1.14 bedrijfsgebouw:**

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

**1.15 vloeroppervlak:**

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

**1.16 begane grondvloer:**

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

**1.17 bestand:**

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

**1.18 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.19 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.20 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.

**1.21 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.

**1.22 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.

**1.23 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.24 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.

**1.25 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.

**1.26 bouwvlak:**

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

**1.27 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.

**1.28 bruto-vloeroppervlak:**

de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen, gemeten langs de buitenomtrek. Dus inclusief bijvoorbeeld buitenruimte, trappen, installatieruimten en delen onder 1,5 m hoogte.

**1.29 buitenunit:**

installatie die bevestigd is nabij, aan of op het hoofdgebouw, welke dient voor de regulatie van lucht in binnenruimtes.

**1.30 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

**1.31 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.

**1.32 dienstverlening:**

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

**1.33 erf:**

al dan niet bebouwd perceel exclusief hoofdgebouw, 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, voor zover het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.

**1.34 erfafscheiding:**

bouwwerk ten behoeve van de afbakening van een erf.

**1.35 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.

**1.36 erker:**

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

**1.37 garage(box):**

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.

**1.38 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.

**1.39 gebouw:**

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

**1.40 gebruiksoppervlakte:**

de som van de vloeroppervlakte van de bruikbare binnenruimte. Hier wordt bijvoorbeeld niet meegerekend: de installatieruimte en oppervlakte van delen waar de hoogte kleiner is dan 1,5 m.

**1.41 geluidzone:**

geluidzone als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder.

**1.42 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.

**1.43 gezondheidscentrum:**

centrum waarin diverse zorgverlenende instanties gehuisvest zijn zoals huisartsenzorg, apotheker, fysio- en overige therapeuten, verlos- en verpleegkundigen, ziekenverzorging, maatschappelijk werk en wijkverpleging.

**1.44 gestapelde bebouwing:**

bebouwing bestaande uit zich in één gebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten;

**1.45 huishouden:**

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

**1.46 hoofdgebouw:**

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de 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.

**1.47 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:

- 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 m<sup>2</sup>, 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.

#### **1.48 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.

#### **1.49 kelder:**

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd en dat geheel of grotendeels onder het peil is gelegen.

#### **1.50 kunstwerk:**

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

#### **1.51 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.

#### **1.52 maatschappelijke voorzieningen:**

voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg (inclusief zorgwoningen), maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening.

#### **1.53 nutsvoorzieningen:**

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

#### **1.54 ondergeschikte detailhandel:**

detailhandel als activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens de beheersverordening 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.

**1.55 ondergeschikt kantoor:**

een gebouw of een deel van een gebouw dat geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten, waarbij deze werkzaamheden en activiteiten uitsluitend worden verricht ten dienste van en ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie op hetzelfde bouwperceel.

**1.56 ondergronds bouwwerk:**

Een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

**1.57 openbaar toegankelijk gebied:**

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.

**1.58 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.

**1.59 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.

**1.60 parkeergelegenheid:**

een gebouwde of ongebouwde voorziening die geschikt is om één of meer motorvoertuigen te parkeren, voor privé en/of gemeenschappelijk gebruik, zoals parkeerterreinen, parkeergarages en garageboxen;

**1.61 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.

**1.62 perceel:**

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

**1.63 perceelgrens:**

een grens van een perceel.

**1.64 risicovolle inrichting:**

een bedrijf of inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risicoafstand moet worden aangehouden bij het planologisch toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

**1.65 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.

**1.66 speelvoorziening:**

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

**1.67 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..

**1.68 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.

**1.69 terras:**

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

**1.70 tuin:**

gedeelte van het erf dat geheel of gedeeltelijk is ingericht met gazons, planten en/of bomen.

**1.71 verblijfsgebied:**

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

**1.72 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.

**1.73 uitrit:**

een weg die van een gebouw, een parkeerterrein en dergelijke naar de straat voert;

**1.74 voorgevel:**

gevel van een hoofdgebouw 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.

**1.75 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).

**1.76 voorkant:**

die zijde van een hoofdgebouw waar zich de voorgevel bevindt.



**1.77 water:**

water zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen;

**1.78 waterhuishoudkundige voorzieningen:**

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

**1.79 waterpeil:**

de hoogte van het waterpeil, zoals vastgesteld in het peilbesluit van het Waterschap Rivierenland.

**1.80 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.

**1.81 werk:**

een werk, geen gebouw of bouwwerk zijnde.

**1.82 wonen:**

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

**1.83 woning:**

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

**1.84 woonruimte:**

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

## **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, trappen-huizen, 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, pv-panelen, schoorstenen, buitenunits, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,5 m bedraagt.

**2.11 het bebouwingspercentage:**

het percentage van een perceel dat met bouwwerken mag worden bebouwd. Voor zover bouwgrenzen zijn aangeduid wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

**2.12 lijndiktes:**

bij het meten van de diepte/breedte van het gebouw of bestemmingsvlak op de digitale verbeelding, moet gemeten worden door bij de getekende lijnen vanuit het hart van de lijn te meten.

**2.13 het meten van een bouwvlak:**

vanaf het hart van de grens van het bouwvlak tot aan het hart van de grens van het bouwvlak.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen - 3

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Doeleinden

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in zelfstandige woonruimte (gestapeld);
- b. aan huis gebonden beroep of bedrijf (inclusief webshops);
- c. tevens maatschappelijke doeleinden ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- d. erven, tuinen, parkeerplaatsen en overige verhardingen en parkeervoorzieningen ten behoeve van de toegelaten functies;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 3.2 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 9.1.1.

#### 3.3 Bouwregels

##### 3.3.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen (in de vorm van gestapelde woningen);
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. andere bouwwerken zonder dak.

##### 3.3.2 Woningen

Voor het bouwen van de gestapelde woongebouwen gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. uitbreiding van het hoofdgebouw is niet toegestaan;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- d. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte';
- e. nokverhogingen en dakopbouwen zijn niet toegestaan.

##### 3.3.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;.

##### 3.3.4 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 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zonder dak mag niet meer bedragen dan 3 meter.

#### 3.4 Specifieke gebruiksregels

##### 3.4.1 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

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

- a. de uitoefening van de bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in het hoofdgebouw met inbegrip van aan- en uitbouwen;
- 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

## bestemmingsplan Poldermolen 8

- het bebouwde brutovloeroppervlak, tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- 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;
  - 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, onder de voorwaarde dat het enkel verzending vanuit de woning en geen balieverkoop betreft;
  - 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. er is geen sprake van een duurzame ontwrichting van bestaande distributievoorzieningen en/of verstoring van de verzorgingsstructuur;
  - o. de parkeerdruk en/of de verkeersbelasting in het openbare gebied mag niet onevenredig toenemen.

## **Artikel 4 Verkeer - verblijfsgebied**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

#### *4.1.1 Doeleinden*

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

- a. erftoegangswegen met de daarbij behorende kunstwerken en voorzieningen (waaronder parkeervoorzieningen);
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', een (al dan niet ondergrondse) parkeergarage van maximaal twee bouwlagen;
- c. fietspaden;
- d. voetpaden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen, bermen en taluds;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen en daaraan gerelateerde voorzieningen zoals duikers, overkluizingen en bruggen;
- i. aan het verblijfsgebied in het centrumgebied inherente, kortdurende activiteiten en evenementen,
- j. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling;
- k. voorzieningen behorend bij en/of passend in de genoemde functies, zoals culturele kunstwerken;
- l. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer.

#### *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 9.1.

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er zijn uitsluitend kleine gebouwtjes toegestaan in de vorm van nutsvoorzieningen,abri's fietsenstallingen e.d.;
- b. de maximale oppervlakte per gebouwtje bedraagt 15 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a,b en c mag ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', binnen het bouwvlak een (al dan niet ondergrondse) parkeergarage worden gerealiseerd waarbij geldt dat:
  1. het bouwvlak volledig mag worden bebouwd;
  2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte'.

#### *4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 5 meter bedragen, met uitzondering van:
  1. voorzieningen voor verlichting en het verkeer, waarvan de bouwhoogte maximaal 12 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.

#### 4.2.3 *Gebouwen*

Op of in de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van (toegangsportalen voor) een (ondergrondse)parkeergarage.

#### 4.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m, 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.

## **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 1,5 meter;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter.

### **6.3 Bouwhoogte andere bouwwerken met dak**

#### *6.3.1 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 meter.

#### *6.3.2 Afwijken van de maximum hoogte*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6.3.1 tot een hoogte van maximaal 5 meter, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord is en er geen sprake is van een onevenredige aantasting van belangen.

### **6.4 Ondergronds bouwen**

#### *6.4.1 Ondergrondse werken*

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

#### *6.4.2 Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m<sup>2</sup>;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.

#### *6.4.3 Afwijken ten behoeve van ondergronds bouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.4.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

## Artikel 7 Algemene gebruiksregels

### 7.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in het 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 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 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 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.

### 7.3 Parkeren

- a. Bij het oprichten van gebouwen of het veranderen van gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte wordt gerealiseerd en in stand gehouden voor zowel parkeerplaatsen als eventueel laden en lossen op eigen terrein. Op eigen terrein dient blijvend voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie, inclusief parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers, conform de parkeernormen zoals opgenomen in de Parkeernormennota Papendrecht 2018, vastgesteld op 6 februari 2018.
- b. Indien de Parkeernormennota Papendrecht 2018 wordt gewijzigd of herzien, wordt rekening gehouden met de gewijzigde of herziene versie van dit beleid.

#### **7.4 Voorwaardelijke verplichting externe veiligheid**

De woongebouwen mogen uitsluitend in gebruik worden genomen indien externe veiligheidsmaatregelen zijn geïmplementeerd waarop voorafgaande aan de implementatie van de externe veiligheidsmaatregelen een positief advies van de Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid is verkregen.

## **Artikel 8      Algemene afwijkingsregels**

### **8.1      Afwijking maten, afmetingen en percentages**

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 meter en geen grotere oppervlakte dan 50 m<sup>2</sup> 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 dan 2,5 meter bedraagt;
- 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 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      Parkeren**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 7.3:

- 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 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 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

## 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 gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld 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 vergunning 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 eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het 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 Poldermolen 8.

