



Papendrecht

Regels

bestemmingsplan “Papendrecht, nabij Oosteind 130”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2021-09-30

Plan identificatie: NL.IMRO.0590.BPhOosteind130-3001

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen.....	3
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Water	10
Artikel 4 Wonen.....	11
Artikel 5 Waarde - Archeologie	14
3 Algemene regels	17
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 7 Algemene bouwregels	17
Artikel 8 Algemene gebruiksregels.....	18
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	19
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 11 Overige regels	21
4 Overgangs- en slotregels	22
Artikel 12 Overgangsrecht.....	22
Artikel 13 Slotregel	22

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Papendrecht, nabij Oosteind 130 van de Gemeente Papendrecht , bestaande uit de geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0590.BPhOosteind130-3001 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.2 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.

1.3 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.

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 achtererfgebied

Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorgevel 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.

1.7 ander bouwwerk

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

1.8 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.

1.9 archeologische waarde

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

1.10 bebouwing

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

1.11 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.

1.12 begane grond

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

1.13 bestaand

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

1.14 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 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.

1.17 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.

1.18 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.

1.19 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.

1.20 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.21 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.

1.22 bouwvlak

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

1.23 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.

1.24 carport

Een op de grond staande overkapping van één bouwlaag bij een woning of een 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 woning of daarbij behorende bijgebouwen en/of ondersteuning van de overkapping. Een carport wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.25 dakkapel

Uitspringend dakraam dat op het dakvlak van een gebouw wordt aangebracht. Hiermee worden de bestaande goot- en bouwhoogte niet verhoogd en het hoofdgebouw niet vergroot.

1.26 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.

1.27 dierenverblijf

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

1.28 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.

1.29 erfafscheiding

Bouwwerk ten behoeve van de afbakening van een erf.

1.30 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.

1.31 gebouw

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

1.32 gevoelige bestemming

Woningen, scholen, creches of kinderopvangplaatsen met bijbehorende erven en buitenspeelruimten.

1.33 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.

1.34 kelder

En ondergrondse ruimte onder bovengronds gelegen gebouwen.

1.35 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.

1.36 nutsvoorzieningen

Een voorziening 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, telefooncellen, bluswatervoorzieningen en zendmasten.

1.37 openbaar toegankelijk gebied

Een weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is.

1.38 overkapping

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

1.39 peil

- a. Voor gebouwen waarvan de voorgevel direct grenst aan een weg: de door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg ter plaatse van de voorgevel;
- b. In andere gevallen: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte terrein.

1.40 perceel

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

1.41 perceelsgrens

Een grens van een perceel.

1.42 seksinrichting

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

- a. Een seksbioscoop: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin filmvoorstellingen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
- b. 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;
- c. Een sekswinkel: een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van seksartikelen.

1.43 serre

Een grotendeels uit glas bestaande uitbouw op de begane grond aan de achterzijde van een huis.

1.44 tuin

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

1.45 voorerfgebied

Erf dat geen onderdeel uitmaakt van het achtererfgebied.

1.46 voorgevel

De gevel van het hoofdgebouw die naar de op de verbeelding aangegeven gevellijn is gericht.

1.47 voorgevelrooilijn

Een denkbeeldige lijn ter plaatse van de voorgevel van een gebouw en het verlengde daarvan (tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen).

1.48 voorkant

Die zijde van een hoofdgebouw waar zich de voorgevel bevindt.

1.49 waterhuishoudkundige voorzieningen

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede water aan- en/of afvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers en bruggen.

1.50 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.

1.51 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.

1.52 werk

Een werk, geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.53 wonen

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

1.54 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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 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.

2.3 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.

2.4 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk

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

2.7 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

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

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.9 ondergeschikte bouwdelen

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Water

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Doeleinden

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Water(lopen) en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. Bermen, taluds en kademuren;
- c. Groenvoorzieningen;
- d. Bruggen, duikers en andere kunstwerken voor kruisingen met (weg)verkeer, alsmede culturele kunstwerken en waterornamenten.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Water' aangewezen gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd, 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. De bouwhoogte van andere bouwwerken maximaal 5 meter mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van culturele kunstwerken maximaal 10 meter mag bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Andere bouwwerken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 3 lid 2 sub a](#) voor de bouw van andere dan de genoemde andere bouwwerken, zoals voederplaatsen en steigers, mits:

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

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Doeleinden

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis gebonden beroep of bedrijf (inclusief webshops);
- c. erven, tuinen, parkeerplaatsen, nutsvoorzieningen en overige verhardingen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

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

4.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen';
- c. de grondoppervlakte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 80 m²;
- 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'

.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen alleen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. 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;
- d. de diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de achtergevel en zijgevel mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- e. opbouwen op (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;
- f. het oprichten van dakterrassen en balkons is niet toegestaan.

4.2.4 Andere bouwwerken zonder dak

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 2 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.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Aan huis gebonden beroepen en bedrijven

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 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. bezoek van cliënten aan huis is in verband met de moeilijke bereikbaarheid en de parkeerdruk in de omgeving niet toegestaan.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 4 lid 3.1 sub j](#) ten behoeve van het realiseren van een toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid in de vorm van een bed & breakfast, onder de volgende voorwaarden:

- a. de voorwaarden zoals genoemd in [artikel 4 lid 3.1](#) onder a. tot en met h. en onder j. tot en met m.;
- b. de bed & breakfast voorziening kan binnen de bestaande woning en in de bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd;
- c. de woning dient door de hoofdgebruiker te worden bewoond en de hoofdgebruiker dient aanwezig te zijn tijdens het nachtverblijf;
- d. het maximaal aantal bedden ten dienste van de bed & breakfast is vier (volwassenen en kinderen);
- e. de bed & breakfast mag niet als zelfstandige wooneenheid functioneren;
- f. de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan;
- g. het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning dient te worden gehandhaafd;
- h. de parkeerbehoefte voor een bed & breakfast dient op eigen terrein te worden opgelost.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Doeleinden

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

5.1.2 Bestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen (dubbel)bestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit [artikel 11 lid 1](#).

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwverbod

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

5.2.2 Uitzondering

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

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
- b. het bouwplan geen bodemverstorende activiteiten met zich meebrengt, waarvan in ieder geval sprake is als de verstoringsdiepte niet meer dan 30 cm onder maaiveld bedraagt;

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken ten behoeve van grotere bodemingrepen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 5 lid 2.1](#) mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.

5.3.2 Voorwaarden

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

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

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

5.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden in afwijking van een

omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of

werkzaamheden uit te voeren:

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

5.4.2 Uitzonderingen

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

- a. de verstoringsdiepte niet meer dan 30 cm onder maaiveld bedraagt;
- b. conform de Archeologische Basisadvieskaart sprake is van een middelhoge archeologische verwachting en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 500 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 de beheersverordening;
 2. archeologisch onderzoek betreffen of ten dienste daarvan worden uitgevoerd;
 3. worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende vergunning.
- f. het voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden betreft die in beheer zijn bij Rijkswaterstaat en het betreft:
 1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen tot een diepte van 1,5 meter, waaronder begrepen het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en het aanleggen van drainage;
 2. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren tot een breedte van 1 meter;
 3. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 4. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tot een diepte van 1,5 meter.

5.4.3 Toelaatbaarheid

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

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

3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 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 de daar geldende beheersverordening zou overeenstemmen, of voor zover er reeds aldaar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bebouwen, dat deze afwijking zou worden vergroot.

7.2 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. Tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, entreeportalen, veranda's 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.

7.3 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening 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.
- b. In geval van herbouw is het onder a. bepaalde uitsluitend van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

7.4 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 meter;

- b. De afstand tot de erfgrans, zoals deze bepaald is voor de plaatsing van een houtopstand in de gemeentelijke Bomenverordening, bedraagt minimaal 0,5 meter;
- c. Het aantal staanders is maximaal gelijk aan het aantal stammen van de bomen die door de constructie worden geleid, vermeerderd met één.

7.5 Bouwhoogte andere bouwwerken met dak

7.5.1 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 meter.

7.5.2 Afwijken van maximum hoogte

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 7 lid 5.1](#) 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.

7.6 Parkeren

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 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).

8.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met de beheersverordening 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:
- k. goederen, waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening behorende bij het op hetzelfde perceel uitgeoefende bedrijf;
- l. agrarische producten afkomstig van en geteeld op het ter plaatse aanwezige agrarisch bedrijf;
- m. voor straatprostitutie, het (doen) exploiteren van een seksinrichting, een escortbedrijf of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie;
- n. als coffeeshop.

8.3 Parkeren

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

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Geluidzone - industrie (industrieterreinen 'De Staart' en 'Oosteind')

9.1.1 Verbod

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding geluidzone - industrie mogen geen geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd.

9.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 9 lid 1.1](#), met dien verstande dat de geluidsbelasting vanwege industrielawaai aan de gevels van de te realiseren geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde.

9.2 Vrijwaringszone - dijk - 2

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 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 de 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 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.

10.2 Parkeren

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 7 lid 6](#) en [artikel 8 lid 3](#):

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

Artikel 11 Overige regels

11.1 Voorrangsregels

11.1.1 Voorrang dubbelbestemming

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

belang van de dubbelbestemming voor.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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 bestemmingsplan, 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 in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Papendrecht, nabij Oosteind 130".