

REGELS

PROJECT	Dorpsstraat 28 Heerjansdam
STATUS	vastgesteld
PROJECTNUMMER	NL.IMRO.0642.bp16dorpsstraat28-3001
DATUM	13 maart 2018



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 - 744 08 38
085 - 744 08 37

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
	Artikel 1 Begrippen	6
	Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
	Artikel 3 Centrum -1	13
	Artikel 4 Waarde – Archeologie	16
	Artikel 5 Waterstaat – Waterkering	19
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
	Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	21
	Artikel 7 Algemene bouwregels	22
	Artikel 8 Algemene gebruiksregels	23
	Artikel 9 Algemene gebruiksregels	24
	Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	25
	Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	26
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotbepalingen	27
	Artikel 12 Overgangsrecht	27
	Artikel 13 Slotregel	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0642.bp16dorpsstraat28-3001 met bijbehorende regels en bijlagen;

1.2 plan

het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 28 Heerjansdam' van de gemeente Zwijndrecht;

1.3 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijk informatie;

1.4 aan- en uitbouw

bijbehorend bouwwerk van ten hoogste een bouwlaag;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de bewoner van die woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.8 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf dat in (een gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de bewoner van die woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.9 achtererf

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.10 afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.11 archeologisch onderzoek

een onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;

1.12 bebouwing

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

1.13 bebouwingspercentage

een op de plankaart aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de bestemmingsbepalingen anders is bepaald;

1.14 bed & breakfast

een kleinschalige, aan de woon- of agrarische functie ondergeschikte voorziening, voor kortdurende, toeristische verblijfsvoorziening, voor uitsluitend logies, ontbijt, al dan niet ter plaatse bereide kleine maaltijden en etenswaren, uitsluitend ten behoeve van de gasten van de bed & breakfast, in combinatie met overwegend niet-alcoholische dranken, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw en/of is gevestigd in één van de bestaande (vrijstaande) bijgebouwen. Onder bed & breakfast wordt niet verstaan het overnachten, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.15 bedrijf

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

1.16 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.17 bedrijfswoning

een woning in of bij een bedrijfs- of agrarisch gebouw of op een bedrijfs- of agrarisch terrein, die slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.18 bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een (bouwvergunning en) omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.22 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.23 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.24 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;

1.25 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwperceel

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

1.27 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.28 bouwvlak

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

1.29 bouwwerk

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

1.30 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.31 dienstverlening

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten die bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder zijn begrepen banken, uitzendbureaus, tandarts-, dokter en fysiotherapie praktijken en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen;

- 1.32 druiplijn
onderste horizontale lijn van een dakvlak dat geen goot heeft. Bijvoorbeeld bij een rieten dak;
- 1.33 dubbele woning
een woning waarvan het hoofdgebouw zowel qua bouwmassa als verschijningsvorm een geheel vormt met het hoofdgebouw van één andere woning;
- 1.34 eerste bouwlaag
de bouwlaag op de begane grond;
- 1.35 erf
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voorzover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;
- 1.36 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.37 gebruiken
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;
- 1.38 geluidsgevoelig object
geluidsgevoelig gebouw, geluidsgevoelige ruimte of geluidsgevoelig terrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- 1.39 hoofdgebouw
een of meer panden, 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;
- 1.40 kantoor
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;
- 1.41 kleinschalig recreatief zwemmen
Naast privégebruik van het zwembad, het recreatief gebruik van het zwembad door gasten van de bed & breakfast en het geven van lessen in het zwembad aan maximaal 4 personen per les.
- 1.42 lunchroom
een inrichting, gericht op de verkoop, veelal voor gebruik ter plaatse van al dan niet ter plaatse bereide kleine maaltijden en etenswaren, in combinatie met de verkoop van overwegend niet-alcoholische dranken, waarbij de consumpties voornamelijk zittend worden genuttigd.

- 1.43 maatschappelijke voorzieningen
culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke
voorzieningen,voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook
ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen; [bijvoorbeeld
een asielzoekerscentrum, begraafplaats, bibliotheek, crematorium, dierenasiel,
drugsopvang, gezondheidszorg, jeugd-/kinder-/naschoolseopvang, justitiële inrichting,
kazerne, militair oefenterrein, militaire zaken, onderwijs, openbare dienstverlening, religie,
uitvaartcentrum, verenigingsleven, zorgboerderij, zorg en welzijnsinstellingen];
- 1.44 maaiveld
bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;
- 1.45 nadere eis
een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke
ordening;
- 1.46 omgevingsvergunning
een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen
omgevingsrecht;
- 1.47 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde,
of van werkzaamheden
een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.48 onderbouw
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant
minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen;
- 1.49 overkapping
een overkapping, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak;
- 1.50 (straat)peil
- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst of ten
hoogste 4 m uit de weggrens is gelegen: de hoogte van de kruin van die weg ter
plaats van de hoofdtoegang;
 - b. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld maar niet
hoger dan de kruin van de weg het meest nabij het bouwwerk gelegen;
 - c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaats van het
meest nabij gelegen punt waar het water, in het peilbesluit vastgestelde peil, grenst
aan het vaste land;
 - d. indien het bouwwerk aan meer dan één weg grenst en deze wegen op verschillende
hoogten liggen, geldt de hoogte van de laagstgelegen weg;
- 1.51 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander
tegen vergoeding;

1.52 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.53 staat van bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.54 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat qua bouwmassa en verschijningsvorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.55 uitvoeren

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

1.56 voorgevel

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel waar zich de voordeur bevindt;

1.57 vrijstaande woning

een woning waarvan het hoofdgebouw niet grenst aan een ander hoofdgebouw;

1.58 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.59 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.60 zijdelingse perceelsgrens

een aan de zijgevel van een hoofdgebouw liggende grens van het perceel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 algemeen

2.1.1 *de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens*

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.1.2 *de bouwhoogte van een bouwwerk*

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

2.1.3 *de dakhelling*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.4 *de goothoogte van een bouwwerk*

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.5 *de horizontale diepte van een gebouw*

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd en waar deze het grootst is;

2.1.6 *de inhoud van een bouwwerk*

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

2.1.7 *de oppervlakte van een bouwwerk*

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

2.1.8 *de oppervlakte van een overkapping*

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de analoge kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum -1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Centrum -1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. detailhandel;
 - c. dienstverlening;
 - d. kantoren;
 - e. bedrijven in de categorieën 1 tot en met 2 van de bij deze regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' (bijlage 1);
 - f. maatschappelijke voorzieningen;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'zwembad' tevens kleinschalig recreatief zwemmen;
 - h. de bescherming en de veiligstelling van een gemeentelijk monument, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument';
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' tevens een bed & breakfast;
 - j. ter plaatse van de functieaanduiding 'lunchroom' tevens een lunchroom;
- al dan niet in combinatie met elkaar, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geëengebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Hoofdgebouwen

- a. de hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrij' mag uitsluitend een vrijstaande woning worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;

3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken

- a. gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 1 m, dan wel 3 m indien de oorspronkelijke zijgevel is gelegen aan een weg of het openbaar groen, achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. de diepte van aan- en uitbouwen of een aangebouwde overkappingen aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag, gemeten uit de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer bedragen dan 3 m, dan wel de diepte van een bestaande aanbouw tot een maximum van 4 m;
- c. de breedte van een aan- of uitbouw aan de zijgevel, gemeten uit de oorspronkelijke zijgevel, niet meer mag bedragen dan 3 m, dan wel de breedte van een bestaande aanbouw tot een maximum van 6 m;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen deze bestemming bedraagt maximaal 350 m²;
- e. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens mag bij woningen niet minder bedragen dan 1 m;

- f. vrijstaande bijgebouwen mogen op het achtererf in de bouwperceelsgrens gebouwd worden;
- g. goothoogte van een aan- of uitbouw maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 4 m mag bedragen, of de bestaande goothoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- h. bouwhoogte van een aan- of uitbouw of overkapping maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw - 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m, of de bestaande bouwhoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- i. indien een aan-, uitbouw of overkapping op het zijerf met een kap wordt gerealiseerd, dient de dakhelling gelijk te zijn +/- 5° aan het hoofdgebouw met dien verstande dat de nok niet afgetopt mag zijn;
- j. bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
- k. in afwijking van het bepaalde onder j, bedraagt binnen de aanduiding 'bed & breakfast' de maximale goothoogte 4,5 m en de maximale bouwhoogte 7,5 m.

3.2.3 *Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal voor*

- a. erf- en terreinafscheidingen 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen indien gebouwd meer dan 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel(s) van het hoofdgebouw en gebouwd meer dan 1 m van de weg of het openbaar groen 2 m;
- c. pergola van 3 m;
- d. toegangspoort 2,5 m;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m;
- f. overkappingen 3 m;
- g. bedrijfsinstallaties, lichtmasten en vlaggenmasten 3 m;
- h. antennemasten 12 m.

3.2.4 *Voorwaardelijke verplichting*

- a. gronden mogen niet worden gebruikt ten behoeve van wonen zoals bedoeld in artikel 3 lid 1 onder a, zonder wordt voldaan aan de parkeereis van 2,5 parkeerplaats per vrijstaande woning, 2,4 parkeerplaats per twee-onder-één-kap of 1,9 parkeerplaats per sociale huurwoning;
- b. gronden mogen niet worden gebruikt ten behoeve van kleinschalig recreatief zwemmen zoals bedoeld in artikel 3 lid 1 onder g, zonder wordt voldaan aan de parkeereis van 2,5 parkeerplaatsen;
- c. gronden mogen niet worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast zoals bedoeld in artikel 3 lid 1 onder i, zonder wordt voldaan aan de parkeereis van 0,73 parkeerplaatsen per kamer;
- d. gronden mogen niet worden gebruikt ten behoeve van lunchroom zoals bedoeld in artikel 3 lid 1 onder j, zonder wordt voldaan aan de parkeereis 7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo;
- e. voor detailhandel, dienstverlening, kantoren, bedrijven in de categorieën 1 tot en met 2 en maatschappelijke voorzieningen dient voldaan te worden aan de maximale parkeerkencijfers van CROW (publicatie 317) voor sterk stedelijk gebied, behorend bij die betreffende functie;
- f. van de parkeereisen zoals genoemd in artikel 3.2.4 onder a t/m d kan worden afgeweken vanwege dubbelgebruik indien aan de hand van een parkeerbalans aangetoond wordt dat de parkeerbehoefte lager is dan de parkeereis;
- g. de parkeerbehoefte dient ofwel op eigen terrein te worden voorzien, dan wel op andere wijze conform vastgestelde beleidsregels van de gemeente Zwijndrecht met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de lunchroom ter plaatse van de aanduiding 'lunchroom' bedraagt ten hoogste 65 m²;
- b. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- c. detailhandel in volumineuze goederen en grootschalige detailhandel zijn niet toegestaan;
- d. voor de functie 'bed & breakfast' gelden de volgende regels;
 1. de bed & breakfast is ondergeschikt aan de woonfunctie van een woning op hetzelfde bouwperceel;
 2. er worden niet meer dan vier kamers voor de bed & breakfast beschikbaar gesteld;
 3. er ontstaat geen zelfstandige woonruimte binnen de aanduiding bed & breakfast;
 4. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- e. voor de functies kleinschalig recreatief zwemmen en lunchroom geldt dat de exploitatie in samenhang is met de exploitatie van de bed & breakfast.

Artikel 4 Waarde – Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde - Archeologie” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1

Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 4.1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

4.2.2

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voorzover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid, of;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m², of;
- c. een bouwwerk dat zonder graaf- of heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels.

4.3.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1, wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische resten aanwezig zijn.

4.3.3

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1, wordt voorts verleend, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het betrokken terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.

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

4.4.1

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming “Waarde - Archeologie” zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 100 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3 is verleend;
- b. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.4.2

Het verbod, zoals in artikel 4.4.1 bedoeld, is niet van toepassing, indien de werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 of een ontgrondingsvergunning;
- c. onderdeel uitmaken van een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.4.3

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische resten aanwezig zijn.

4.4.4

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 wordt voorts verleend, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het betrokken terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

4.5 Adviesprocedure

Alvorens omtrent het toepassen van een afwijking als bedoeld in artikel 4.3 of het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwwerken, werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden de archeologische belangen niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door een of meer bestemmingsvlakken met de medebestemming “Waarde - Archeologie” geheel of gedeeltelijke van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 5 Waterstaat – Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waterstaat - Waterkering” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beheer van waterstaatsdoeleinden.

5.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterstaatsdoeleinden;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor bouwwerken, voor zover deze zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- b. voordat een besluit over een omgevingsvergunning wordt genomen, hoort het bevoegd gezag het waterschap, hoogheemraadschap of derde, welke verantwoordelijk is voor (het beheer van) de waterkering.

5.4 Specifieke gebruiksregels

de regels van de dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;

- a. de regels van een andere bestemming zijn van overeenkomstige toepassing indien en voor zover deze regels in overeenstemming zijn met de regels van de dubbelbestemming;
- b. voor zover dubbelbestemmingen onderling geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:
 1. in de eerste plaats de bepalingen van Artikel 5 (Waterstaat - Waterkering);
 2. in de tweede plaats de bepalingen van Artikel 4 (Waarde - Archeologie);

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

5.5.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, aanlegplaatsen of verhardingen ten behoeve van de watersport.

5.5.2

Het in artikel 5.5.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

5.5.3

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 wordt geweigerd indien door de uitvoering van de in artikel 5.5.1 bedoelde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen het normaal functioneren van de waterkering wordt of kan worden aangetast.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de bestemming wijzigen door de bestemmingsaanduiding geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien de waterkerende functie is komen te vervallen, blijkens een schriftelijke verklaring van de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 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

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

7.2

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Verbodsregels

- a. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bebouwing te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming of de daarbij behorende regels.
- b. Als een verboden gebruik, als bedoeld in lid 1, wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van de onbebouwde gronden en / of bebouwing:
 - 1. als bedrijven die worden begrepen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
 - 2. als stortplaats voor puin of afvalstoffen, voor zover dit niet betrekking heeft op geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van de in het plan begrepen gronden;
 - 3. als opslagplaats van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming(en).

9.2

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 8.1 wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

9.3

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het in artikel 8.1 gestelde verbod, indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en worden toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein, uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing of technisch noodzakelijk in verband met ruimtelijke inpassing;
- c. de regels en worden toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d. de regels en worden toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m.

10.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

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 bouwvergunning, 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd,mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het bepaalde in dit lid onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk zoals bedoeld in dit lid onder a, met maximaal 10%.
- c. Dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

12.2 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 dit lid 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 dit lid onder a, na de 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. Dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 28 Heerjansdam'.