



Gemeente **Sliedrecht**

Regels

bestemmingsplan “Sliedrecht, Rivierdijk 739-743”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2016-10-25

Plan identificatie: NL.IMRO.0610.pb15Rivierdijk739-3001

Auteur: RdG

| | |
|---|----|
| 1 Inleidende regels | 4 |
| Artikel 1 Begrippen | 4 |
| Artikel 2 Wijze van meten | 8 |
| 2 Bestemmingsregels | 10 |
| Artikel 3 Verkeer | 10 |
| 3.1 Bestemmingsomschrijving | 10 |
| 3.2 Bouwregels | 10 |
| Artikel 4 Wonen | 10 |
| 4.1 Bestemmingsomschrijving | 10 |
| 4.2 Bouwregels | 10 |
| 4.2.1 Hoofdgebouw | 10 |
| 4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen | 11 |
| 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 11 |
| 4.3 Specifieke gebruiksregels | 12 |
| Artikel 5 Waterstaat - Waterkering | 12 |
| 5.1 Bestemmingsomschrijving | 12 |
| 5.2 Bouwregels | 12 |
| 5.3 Afwijken van de bouwregels | 12 |
| 3 Algemene regels | 13 |
| Artikel 6 Anti-dubbeltelregel | 13 |
| Artikel 7 Algemene bouwregels | 13 |
| 7.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening | 13 |
| 7.2 Overschrijding bouwgrenzen | 13 |
| 7.3 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten | 13 |
| Artikel 8 Algemene gebruiksregels | 14 |
| Artikel 9 Algemene aanduidingsregels | 14 |

| | |
|---|----|
| 9.1 Vrijwaringszone - dijk - 1 | 14 |
| 9.2 Vrijwaringszone - dijk - 2 | 14 |
| Artikel 10 Algemene afwijkingsregels | 14 |
| Artikel 11 Algemene wijzigingsregels | 15 |
| Artikel 12 Algemene procedureregels..... | 15 |
| 12.1 Procedureregels afwijken bij een omgevingsvergunning | 15 |
| 12.2 Procedureregels bij wijzigen ex artikel 3.6 Wro | 15 |
| 4 Overgangs- en slotregels | 16 |
| Artikel 13 Overgangsrecht..... | 16 |
| 13.1 Overgangsrecht bouwwerken | 16 |
| 13.2 Afwijking door middel van een omgevingsvergunning | 16 |
| 13.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken | 16 |
| 13.4 Overgangsrecht gebruik | 16 |
| 13.5 Verboden gebruik..... | 16 |
| 13.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik..... | 16 |
| Artikel 14 Slotregel | 16 |

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Sliedrecht, Rivierdijk 739-743' van de gemeente Sliedrecht.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0610.pb15Rivierdijk739-3001 met de bijbehorende regels.

1.3 archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.4 aanbouw

Een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.5 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of een 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 beroeps- of bedrijfsactiviteit

Een beroeps- of bedrijfsactiviteit uitgeoefend door de hoofdbewoner, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publiekstrekking zijn en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.8 achtergevelrooilijn

Lijn die per bouwperceel wordt bepaald door de diepte van het hoofdgebouw, gerekend vanaf de voorgevelrooilijn.

1.9 afhankelijke woonruimte

Een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

1.10 bebouwing

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.11 beperkt kwetsbaar object

Een object zoals bedoeld in artikel 1 Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.12 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

Afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.13 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 Bevi-inrichtingen

Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.16 bijgebouw

Een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.17 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.

1.18 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.19 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.20 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak

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

1.22 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.

1.23 dijklint

Bestaat uit: de Baanhoek, Molendijk, Kerkbuurt en de Rivierdijk.

1.24 erf

Het al dan niet bebouwde perceelsgedeelte, direct gelegen bij een woning, ingericht ten dienste van het gebruik van deze woning.

1.25 gebouw

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

1.26 hoofdgebouw

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.27 kantoor

Een ruimte welke door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.28 nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.29 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en voor zover deze activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.30 kwetsbaar object

Een object zoals bedoeld in artikel 1 Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.31 mantelzorg

Het bieden van zorg aan eenieder die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.32 onzelfstandige woonruimte

Een woning waarbij de keuken, douche en toilet wordt gedeeld met andere bewoners van een pand; een onzelfstandige woning heeft wel een eigen toegang, namelijk de deur van de gehuurde kamer(s).

1.33 peil

- a. Voor gebouwen die onmiddellijk aan de as van de weg grenzen of waarvan de hoofdtoegang minder dan 1 m van de weg ligt: de hoogte van de bovenkant van die weg;
- b. In andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
- c. Indien wordt gebouwd in of aan een dijk, waterkering of in gebieden waar het peil op een perceel een verhang kent van meer dan 1 m:
 1. de hoogte van bovenkant van die weg, waarbij dit peil zich uitstrekt tot een zone van ten hoogste 3 m achter de achtergevelbouwgrens van een op

- bedoeld perceel aangegeven bouwvlak, mits het een aanbouw aan het hoofdgebouw betreft;
2. Voor vrijstaande bijgebouwen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

Een en ander voor zover in deze regels niet anders is bepaald.

1.34 praktijkruimte

Een beroepsmatige werkruimte voor beoefenaren van vrije beroepen, zoals medische, paramedische administratieve, kunstzinnige en daarmee naar de aard gelijk te stellen beroepen.

1.35 voorgevel

De gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.36 seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een mate alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht waaronder in elk geval worden verstaan een parenclub en een prostitutiebedrijf.

1.37 straatmeubilair

- a. Verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. Telefooncellen,abri's kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. Kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. Afvalinzamelsystemen.

1.38 vervangende nieuwbouw

Nieuwbouw van woningen als gevolg van recente sloop, met dien verstande dat de situering in hoofdzaak onveranderd blijft.

1.39 voorgevellijn

Lijn die per bouwperceel wordt bepaald door de, ten opzichte van de weg of langzaam verkeersroute, dichtstbij gesitueerde gevel van het hoofdgebouw.

1.40 Wgh-inrichtingen

Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

1.41 wonen

Het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een huis/woning, evenwel met uitzondering van woonvormen met een maatschappelijk karakter met intensieve begeleiding, met dien verstande dat kamerhuur in een pand beperkt is en blijft tot maximaal 4 personen.

1.42 woonwagen

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

1.43 zijerf

Het bij een gebouw behorende erf, dat is gelegen naast de zijgevellijn van dat gebouw.

1.44 zijgevel

De zijgevel links of rechts, meestal haaks op de voorgevel, zoals deze bij de bouw is gerealiseerd en grenzend aan het zijerf.

1.45 zijgevellijn

Een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de zijgevels van de hoofdgebouwen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstand

De afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

- a. 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;
- b. In die gevallen dat het maaiveld niet horizontaal ligt (dijkbebouwing): tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, en het hoogste punt van de snijlijn van de dichtst bij de kruin van de dijk gelegen gevel met het maaiveld. Indien sprake is van gebouwen op een niet-horizontaal gelegen maaiveld geldt het bepaalde in dit lid onder b voor gebouwen, waarvan de voorgevel over een afstand van ten hoogste 15 m gemeten in het horizontale vlak vanaf de kruin van de dijk is gelegen;

2.3 brutovloeroppervlakte

Wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten worden opgeteld.

2.4 dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 goothoogte van een bouwwerk

- a. Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. In die gevallen dat het maaiveld niet horizontaal ligt (dijkbebouwing): tussen de bovenkant van de goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel en het hoogste punt van de snijlijn van de dichtstbij de kruin van de dijk gelegen gevel met het maaiveld;

Met dien verstande dat:

1. Indien sprake is van gebouwen op een niet-horizontaal gelegen maaiveld geldt het bepaalde in dit lid onder b over een afstand van ten hoogste 15 m gemeten in het horizontale vlak vanaf de kruin van de dijk;
2. Voor zover sprake is van meerdere goot- en/of boeibordhoogten per gebouw, wordt als meetpunt het hoogste punt gehanteerd;
3. Indien zich aan enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 30% van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 50%), wordt de goot of boeibord van de dakkapel als hoogste punt aangemerkt;
4. In geval van herbouw of nieuwbouw wordt uitgegaan van hetgeen was vergund dan wel gerealiseerd.

2.6 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.

2.7 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 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeren;
- d. verblijfs- en speelgebied;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. groen;
- h. water;
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals straatmeubilair.

3.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd waarbij de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting ten hoogste 6 m bedraagt.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen;
- b. Aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'garage' is een zelfstandige garage / berging toegestaan voor huishoudelijke berging, (hobbymatige) activiteiten en stalling voor motorvoertuigen toegestaan;
- d. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, wegen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en groen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouw

Ten aanzien van de in [artikel 4 lid 1](#) bedoelde gronden gelden voor hoofdgebouwen de volgende bouwregels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. Het aantal woningen, mag niet meer bedragen dan met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. De voorgevel van hoofdgebouwen dient te worden gebouwd in of maximaal 5 m achter de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak;

- d. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan middels de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' is aangegeven.

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Ten aanzien van de in [artikel 4 lid 1](#) bedoelde gronden gelden voor aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen de volgende bouwregels:

- a. Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorgevellijn;
- b. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 100 m², met dien verstande dat de gronden gelegen achter (het verlengde van) de voorgevellijn voor 50% onbebouwd dienen te blijven;
- c. De goothoogte van aanbouwen mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw waaraan gebouwd wordt, vermeerderd met 0,3 m;
- d. De goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. De bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 6 m;
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'garage' geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan middels de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' is aangegeven;
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'garage' geldt dat als peil dient te worden aangehouden de hoogte van de kruin van de Rivierdijk conform het pvvz zoals aangegeven in de toelichting;
- h. De voorgevellijn mag worden overschreden door tot het hoofdgebouw behorende erkers en serres, mits:
 - 1. De overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
 - 2. De breedte van erkers en andere aanbouwen voor de voorgevel van woningen niet meer dan twee derde van de breedte van de gevel bedragen;
 - 3. De afstand van de aanbouwen tot de voorste perceelsgrens ten minste 1 m bedraagt;
 - 4. Uitsluitend op de begane grondlaag wordt gebouwd;
- i. De afstand tussen aanbouwen op het achtererf en bijgebouwen mag niet minder bedragen dan 2 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van de in [artikel 4 lid 1](#) bedoelde gronden gelden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en geen overkappingen zijnde de volgende bouwregels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan:
 - 1. Voor (het verlengde van) de voorgevel: 1 m;
 - 2. Achter (het verlengde van) de voorgevel: 2 m;
- c. De bouwhoogte van masten en palen niet meer bedragen dan 7 m;
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.
- b. De uitoefening van een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, indien niet meer dan 30% van het bebouwde oppervlak voor dit doel worden aangewend, tot een maximum oppervlakte van 40 m².
- c. Het gebruik van een woning ten behoeve van onzelfstandige wooneenheden is toegestaan, met dien verstande dat een woning uit niet meer dan 4 onzelfstandige wooneenheden mag bestaan.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

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

5.2 Bouwregels

Op deze gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de in [artikel 5 lid 1](#) genoemde bestemming worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken bedraagt ten hoogste 10 m;
- c. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van [artikel 5 lid 2 sub c](#) beslissen - middels een omgevingsvergunning - met inachtneming van het volgende:

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

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 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. Bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. Brandweeringang;
- c. Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. De ruimte tussen bouwwerken;
- e. Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

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, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. Andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

7.3 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. Bestaande maten, die afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, mogen als hoogst respectievelijk laagst toelaatbaar worden aangehouden;
- b. In geval van herbouw is lid a onder 1 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het 'Overgangsrecht bouwwerken' als opgenomen in [artikel 13 lid 1](#) in dit plan niet van toepassing.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik van gronden en gebouwen wordt in ieder geval verstaan het gebruik als seksinrichting.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Vrijwaringszone - dijk - 1

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering;
- b. Ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' mag niet worden gebouwd;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van [artikel 9 lid 1 sub b](#), met inachtneming van de volgende regels:
 1. De bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
 2. Het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

9.2 Vrijwaringszone - dijk - 2

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, tenzij een omgevingsvergunning voor afwijken is verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. Maatvoering (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op de oppervlakte bouwpercentage en bouwhoogte als bedoeld in [artikel 4 lid 2.2 sub b](#) en [artikel 4 lid 2.2 sub e](#);
- c. Overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Omgevingsvergunning voor afwijken wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. Het wijzigen van de bestemming 'Wonen' in de bestemming 'Gemengd', onder de voorwaarden dat:
 1. De functie ter plaatse is beëindigd;
 2. Er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd;
 3. Het geen bedrijvigheid betreft met een ongewenst verkeersaantrekkende werking;
 4. Er wordt voldaan aan de geldende eisen vanuit de milieuregelgeving;
- b. Het toevoegen van de bestemming 'Waarde - Archeologie', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat er sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden, dan wel nadat er sprake is van opgravingen en documentatie waardoor planologische bescherming noodzakelijk wordt geacht;
- c. Het in afwijking van het bepaalde in [artikel 4 lid 2.1 sub b](#) toevoegen van woningen aan de woningvoorraad door het splitsen van een woning onder de voorwaarden dat:
 1. Het bestaande bouwvolume gelijk blijft;
 2. Er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd;
 3. Er wordt voldaan aan de geldende eisen vanuit de milieuregelgeving.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Procedureregels afwijken bij een omgevingsvergunning

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor afwijken is de procedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

12.2 Procedureregels bij wijzigen ex artikel 3.6 Wro

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is de procedure als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. Na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.2 Afwijking door middel van een omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van [artikel 13 lid 1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [artikel 13 lid 1](#) met maximaal 10%.

13.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

[artikel 13 lid 1](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.5 Verboden gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 13 lid 4](#), 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.
- b. Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 13 lid 4](#) 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.

13.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

[artikel 13 lid 4](#) 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Sliedrecht, Rivierdijk 739-743' van de gemeente Sliedrecht.