

**Regels 1e herziening bestemmingsplan
Historische Binnenstad, locatie
Schuitenmakersstraat 1 Houttuinen 27-29**

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan

het bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Historische Binnenstad, locatie Schuitenmakersstraat 1 / Houttuinen 27-29' van de gemeente Dordrecht.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0505.BP171Herzschuit-3101.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 archeologisch deskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van archeologie.

1.7 archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de indag gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.8 atelier

de werkruimte van een kunstenaar.

1.9 bebouwing

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

1.10 bebouwingspercentage

een verbeelde of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.11 bed en breakfast

het op kleinschalige wijze tegen betaling verstrekken van kortstondig nachtverblijf in een woning door de bewoner van de woning.

1.12 belhuis en internetcafe

een inrichting waarvan de bedrijfsvoering onder welke benaming dan ook is gericht op het tegen betaling bieden van gelegenheid tot elektronische berichtenuitwisseling in de vorm van telefonie of door middel van toegang tot het internet.

1.13 bestaand (in relatie tot bebouwing)

bebouwing aanwezig ten tijde van de terinzagelgiging van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.14 bestaand (in relatie tot gebruik)

gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan.

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.21 bouwwerk

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

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 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.

1.24 cultuur en ontspanning

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, in de vorm van atelier, bioscoop, creativiteitscentrum, dansschool, kookstudio, muziekschool, muziektheater, theater, museum.

1.25 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden -hieronder begrepen de uitstalling ter 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, met uitzondering van een afhaalwinkel/-centrum;

1.26 dienstverlening

dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak een winkelkarakter heeft en daarbinnen passende diensten verleent gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, makelaars, videotheken, banken, reis- en uitzendbureaus e.d. Onder dienstverlening worden beluizen en internetcafé's niet begrepen.

1.27 gebouw

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

1.28 hoofdgebouw

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

1.29 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

1.30 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.31 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van afgewerkte maaiveld ter plaatse van het te bouwen bouwwerk.

1.32 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig), waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam-)prostitutiebedrijf (waaronder begrepen een seksclub), een privéhuus, een erotische massagesalon, een seksbioscoop als dan niet in combinatie met elkaar.

1.33 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van deze planregels.

1.34 gevellijn - structuur bepalend

de op de verbeelding als zodanig aangegeven lijn, welke bebouwing aanduidt met een hoge straatwandwaardering uit stedenbouwkundig oogpunt en die tevens dient als voorgevelrooilijn.

1.35 vrij beroep

een beroep uitgeoefend op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied.

1.36 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 vier personen.

Artikel 2 Wijze van meten

Voor de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 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.

2.3 de bedrijfsvloeroppervlakte

binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen
- b. detailhandel
- c. dienstverlening
- d. bedrijf
- e. maatschappelijk
- f. kantoor
- g. atelier
- h. cultuur en ontspanning
- i. parkeren
- j. fietsenstalling
- k. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeren en groen een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 3.4.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste voor:

- erfafscheidingen	3 m
- lichtmasten	9 m
- vlaggenmasten	9 m
- antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. hoogte gebouw)	5 m
- overige antennemasten	12 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.3 onder a. voor het bouwen van hogere bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 0,25 m boven de vloer van de tweede verdieping van het pand tot een maximum van 7 m of als het pand lager is, tot de hoogte van het pand. Indien een tweede verdiepingvloer ontbreekt, mag de hoogte niet meer bedragen dan noodzakelijk voor voldoende stahoogte, met dien verstande dat de hoogte van 7 m niet mag worden overschreden;
- b. lid 3.2.3 onder a. voor het bouwen van een kap op een bijbehorend bouwwerk met dien verstande dat de hoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de in lid 3.1 onder b t/m h genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond, met dien verstande dat:
 1. er geen sprake mag zijn van ontoelaatbare hinder voor de (woon)omgeving;
 2. een vestiging voor detailhandel en dienstverlening niet groter mag zijn dan 50 m² bruto-vloeroppervlakte;
 3. een vestiging voor de overige functies niet groter mag zijn dan 250 m² bruto-vloeroppervlakte.
- b. uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de tot deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.
- c. bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen en Vergunningenbesluit Wet milieubeheer zijn niet toegestaan.
- d. de verdiepingen mogen uitsluitend worden gebruikt voor wonen, tenzij deze op het moment van het ter visie leggen van het ontwerp van de herziening reeds voor andere functies zijn ingericht.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.4 onder a.3 voor het toestaan van een oppervlakte van maximaal 500 m² bruto - vloeroppervlak voor de overige functies, indien dit nodig is voor het goed functioneren van de betreffende functie.
- b. een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.5 onder a wordt in ieder geval geweigerd indien:
 1. er geen sprake is van een in de karakteristiek van het gebied passende functie;
 2. door grootte en/of het aantal van de betreffende functies het karakter van het gebied in onevenredige mate wordt aangetast;
 3. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.Alvorens te beslissen omtrent een verzoek om een omgevingsvergunning wordt de Adviesraad voor Detailhandel gehoord.
- c. in lid 3.4 onder b ten behoeve van bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld, of ten behoeve van activiteiten die in de naast hogere categorie zijn ingediend. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend:
 - indien de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met bedrijfsactiviteiten die ter plaatse krachtens lid 3.4 onder b zijn toegestaan;
 - nadat advies is ingewonnen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid.
- d. lid 3.4 onder d voor het gebruik van de verdieping(en) voor andere functies dan het wonen, indien:
 - de verdieping noodzakelijk is voor het goed functioneren van de op de begane grond toegestane functie;
 - wordt aangetoond dat de feitelijke ligging/indeling van het pand niet geschikt is/is te maken, dan wel financieel niet lonend is,met dien verstande dat de totale oppervlakte per vestiging maximaal 500 m² bruto-vloeroppervlakte mag bedragen.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de Staat van Bedrijfsactiviteiten wijzigen als gevolg van technologische ontwikkelingen.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Algemeen

- a. bouwen ten behoeve van de in lid 4.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere aldaar voorkomende bestemming en de met omgevingsvergunning ingevolgd artikel 9 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

4.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van lid 4.2.1 onder b. mag worden gebouwd ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming, mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels van de bestemming 'Gemengd-1';
- b. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
- c. bouwwerken en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper liggen dan 30 cm beneden het maaiveld;
- d. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 30 m² bedraagt.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. een omgevingsvergunning zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijkt archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veilig gesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.
- c. Alvorens over het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

4.4.1 Vergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook worden gerekend het woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, en aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;

- b. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het verlagen van het waterpeil.

4.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid 4.4.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder a. tot een diepte van minder dan 0,40 m onder het huidige maaiveld en tot een oppervlakte van 50 m²;
- c. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- d. het verrichten van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige;
- e. het uitvoeren van werken en werkzaamheden waarvoor met in achtneming van het bepaalde in artikel 5 een omgevingsvergunning is verleend.

4.4.3 Overleg

De werken of werkzaamheden bedoeld in lid 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien blijktens onderzoek door een deskundige archeoloog geen beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld en nadat de archeologisch deskundige advies heeft uitgebracht.

4.4.4 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 5 Waarde - Beschermd Stadsgezicht

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het Beschermd Stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Bouwen algemeen

- a. aanvullend op de bouwregels van de bestemming 'Gemengd-1' is ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn - structuur bepalend' vervanging of verandering van de bestaande bebouwing en toevoeging van nieuwe bebouwing slechts toelaatbaar met behoud en zonodig verbetering van de structuur van de gevelwand en op zodanige wijze, dat voor wat betreft schaal, gevelgeleding, hoogte differentiatie, kapvorm, silhouetvorming en rooilijn, aansluiting wordt gevonden bij de bestaande omgeving;
- b. het bepaalde in lid 5.2.1 onder a is niet van toepassing op beschermde monumenten.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan schaal, gevelgeleding, hoogte differentiatie, kapvorm, silhouetvorming, rooilijn, aansluiting bij de bestaande omgeving, ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn - structuur bepalend' als bedoeld in lid 5.2.1. onder a, alsmede ter plaatse van de overige gronden en bebouwing in het Beschermd Stadsgezicht, nadat de Welstands- en monumentencommissie om advies is gevraagd.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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 Wet geluidhinder

Woningen gelegen binnen een zone als bedoeld in de Wet geluidhinder mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de krachtens de wet geldende voorkeursgrenswaarden, dan wel de vastgestelde hogere grenswaarden.

7.2 Bestaande bouwwerken

In die gevallen dat hoogtes, inhoud, aantallen en / of oppervlakten, van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Omgevingswet (of de Woningwet), op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.3 Herbouw

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 7.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

7.4 Ondergronds bouwen

7.4.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, alsmede ter verbinding van gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil.

7.4.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 7.4.1 onder a. ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 10 cm beneden peil;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

7.5 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' of de aanduiding 'bestemmingsvlak' worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en reclame-uitingen, buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 m wordt overschreden.

7.6 Parkeren, laden en lossen

7.6.1 Parkeren

Ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's dient in voldoende mate ruimte te zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

7.6.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

7.6.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 7.6.1 en 7.6.2:

- 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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemeen

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gericht gebruik van de gronden;
- b. het gebruik als opslagplaats van onbruikbare of althans aan hun persoonlijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden of het gebruik van bouwwerken voor seksinrichtingen;
- d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- e. het gebruik van bouwwerken als belhuis/internetcafé;
- f. het gebruik van bouwwerken waarin detailhandel is toegestaan voor de verkoop van vuurwerk;
- g. de opslag van vuurwerk.

8.2 Beroepsuitoefening aan huis

8.2.1 Gebruiksregel

Het gebruik van ruimten van een woning ten behoeve van de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep, waaronder mede verstaan de uitoefening van een bed & breakfast-voorziening met maximaal 4 bedden, is niet in strijd met de regels van dit plan voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 25% van het vloeroppervlak van de woonruimten met inbegrip van bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep;

- b. degene die de beroepsactiviteit in de woonruimten uitvoert dient tevens bewoner van die woonruimten te zijn;
- c. vergunningsplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
- d. op eigen terrein dient te worden voorzien in de parkeer- en stallingbehoefte die het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep oproept;
- e. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden;
- g. aan de buitenzijde van de woonruimten of elders op het bouwperceel mogen geen uiterlijke kenmerken ten behoeve van het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep worden aangebracht;
- h. de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep is niet toegestaan in bijbehorende bouwwerken.

8.2.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.3.1 onder b, c, d en f voor:

- a. het hebben van meer dan één arbeidsplaats;
- b. meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer voor zover die activiteiten blijkens een advies van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid geen onevenredige hinder voor de omgeving zullen veroorzaken en vanuit planologisch oogpunt ter plaatse acceptabel kunnen worden geacht;
- c. voor het parkeren op de openbare weg voor zover dat niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. voor een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit, uitsluitend in verband met het vrije beroep en/of het aan huis verbonden beroep dat in de woonruimten wordt uitgeoefend.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals een transformatorstation, een gasregelstation, kabelverdeelkasten e.d., met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- b. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van kunstobjecten (uitingen van beeldende kunst) tot een bouwhoogte van maximaal 12 m.
- c. de in de verbeelding dan wel in de regels aangegeven maten en getallen, mits:
 1. de afwijking niet meer dan 10% bedraagt;
 2. de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
- d. de plaats en richting van bouwgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m;
- e. de plaats en richting van de scheidingslijn der bouwhoogten, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m.

9.2 Ruimtelijke structuur

De in lid 9.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke structuur en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en opstallen.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht

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.

10.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig 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 %.

10.3 Illegale bebouwing

Het eerste lid 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 overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 11 Overgangsrecht gebruik

11.1 Overgangsrecht

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

11.2 Veranderen gebruik

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 plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.3 Onderbreking gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na 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.

11.4 Reikwijdte

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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Historische Binnenstad, locatie Schuitenmakersstraat 1 / Houttuinen 27-29'.