

Bestemmingsplan

Verbrede reikwijdte Planetenbuurt

Bestemmingsplan

Verbrede reikwijdte Planetenbuurt

Projectnummer 480934
Revisie ontwerp
Datum 27 september 2023

Auteur(s)

Opdrachtgever

datum vrijgave
27 september 2023

beschrijving revisie
ontwerp

goedkeuring
CS

vrijgave
PK

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Algemene regels	7
Afdeling 1.1	Begripsbepalingen	
Artikel 1	Begripsbepalingen	7
Afdeling 1.2	Wijze van meten	
Artikel 2	Wijze van meten	11
Artikel 3	Dubbeltelbepaling	12
Hoofdstuk 2	Doelen en zorgplicht	13
Afdeling 2.1	Doelen	
Artikel 4	Doelen	13
Afdeling 2.2	Zorgplicht	
Artikel 5	Zorgplicht	13
Hoofdstuk 3	Normen met betrekking tot ontwikkeling en beheer van de fysieke leefomgeving	15
Afdeling 3.1	Parkeren	
Artikel 6	Toepassingsbereik Parkeren	15
Artikel 7	Parkeernorm	16
Afdeling 3.2	Geluid	
Artikel 8	Toepassingsbereik geluid	16
Artikel 9	Hogere waarde	17
Afdeling 3.3	Duurzaamheid	
Artikel 10	Toepassingsbereik duurzaamheid	17
Artikel 11	Duurzaam ingerichte leefomgeving	18
Artikel 12	Klimaatadaptief bouwen	19
Afdeling 3.4	Warmtenet	
Artikel 13	Warmtenet functie Overig - Openbare ruimte, Woongebied en Maatschappelijk	19
Afdeling 3.5	Toepassing beleidsregels	
Artikel 14	Toepassingsbereik	19
Hoofdstuk 4	Ontwikkelgebied Planetenbuurt	21
Afdeling 4.1	Inleidende bepalingen	
Artikel 15	Normadressaat	21
Afdeling 4.2	Algemeen	
Artikel 16	Aanvangen en/of veranderen van een activiteit	21
Artikel 17	Verruimen maten en overschrijden bouwgrenzen	22
Artikel 18	Verboden gebruiksactiviteiten	23
Artikel 19	Aan-huis-verbonden beroep en bedrijf	24
Afdeling 4.3	Maatschappelijk	
Artikel 20	Aanwijzing gebruiksactiviteiten	25
Artikel 21	Bouwactiviteiten gebouwen	26
Artikel 22	Bouwactiviteiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde	27
Artikel 23	Gebruiksactiviteiten	28
Artikel 24	Sloop- en grondwerkzaamheden	29
Afdeling 4.4	Woongebied	
Artikel 25	Aanwijzing gebruiksactiviteiten	29
Artikel 26	Bouwactiviteiten gebouwen	30
Artikel 27	Bouwactiviteiten bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde	31
Artikel 28	Gebruiksactiviteiten	32
Afdeling 4.5	Overig - Openbare ruimte	

Artikel 29	Aanwijzing gebruiksactiviteiten	32
Artikel 30	Bouwactiviteiten gebouwen	33
Artikel 31	Bouwactiviteiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde	34
Hoofdstuk 5	Bestemmingen consolideren	35
Afdeling 5.1	Algemeen	
Artikel 32	Verruimen maten	35
Artikel 33	Verboden gebruiksactiviteiten	36
Afdeling 5.2	Bestemmingen consolideren	
Artikel 34	Tuin	36
Artikel 35	Water	38
Artikel 36	Wonen	39
Hoofdstuk 6	Overgangsrecht	43
Afdeling 6.1	Overgangsrecht	
Artikel 37	Overgangsrecht bouwen	43
Artikel 38	Overgangsrecht gebruik	44
Hoofdstuk 7	Slotbepalingen	45
Afdeling 7.1	Slotbepalingen	
Artikel 39	Slotregel	45

ontwerp bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Planetenbuurt
Gemeente Zwijndrecht
Projectnummer 480934

Regels

ontwerp bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Planetenbuurt
Gemeente Zwijndrecht
Projectnummer 480934

Hoofdstuk 1 Algemene regels

Afdeling 1.1 Begripsbepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Verbrede reikwijdte Planetenbuurt';

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand
NL.IMRO.0642.bp02planetenbuurt-2001 met de bijbehorende regels en de daarbij
behorende bijlage;

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 aanduidingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde aanduiding;

1.6 aan huis gebonden 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;

1.7 aan huis gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch,
ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij de 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 aanvangen activiteit:

het starten van een nieuwe activiteit die nog niet ter plaatse wordt uitgevoerd;

1.9 bedrijf:

inrichting voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten zoals genoemd in de staat van
bedrijfsactiviteiten opgenomen als bijlage 1 bij deze regels of daarmee naar de aard
vergelijkbare activiteiten;

- 1.10 bedrijfsvloeroppervlakte:**
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt als kantoor, winkel of bedrijf, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten;
- 1.11 bestaande activiteit:**
activiteit die op basis van een verleende of onherroepelijke omgevingsvergunning op een locatie aanwezig, in uitvoering of toegestaan is;
- 1.12 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.13 bestaand bouwwerk:**
bouwwerk dat op basis van een verleende of onherroepelijke omgevingsvergunning op een locatie aanwezig, in uitvoering of toegestaan is;
- 1.14 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.15 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;
- 1.16 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.17 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;
- 1.18 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.19 bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel;
- 1.20 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.21 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;

1.22 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.23 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;

1.24 dienstverlening:

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, waaronder zijn begrepen banken, hypotheekkantoren, uitzendbureaus, of naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen alsmede het verlenen van medische diensten aan derden, waaronder zijn begrepen tandarts-, dokters- en fysiotherapiepraktijken en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen;

1.25 duurzaam beëindigd:

een activiteit wordt feitelijk niet meer uitgevoerd dan wel via een overeenkomst is bepaald wanneer de activiteiten worden beëindigd;

1.26 gebouw:

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

1.27 geliberaliseerde woning voor middenhuur:

een geliberaliseerde woning voor middenhuur zoals bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

1.28 GPR:

Gemeentelijke Praktijk Richtlijn voor duurzaam bouwen;

1.29 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.30 horeca:

het bedrijfsmatig bereiden en verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

1.31 huishouden:

een persoon of groep personen die een gezamenlijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;

1.32 intensiveren van een activiteit:

een bestaande activiteit veranderen waardoor aard en/of omvang van de activiteit worden vergroot ten opzichte van de situatie voor intensivering;

1.33 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;

1.34 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.35 mantelzorg:

het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.36 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatiehuisjes, gasreducerstations, schakel huisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van ondergrondse afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

1.37 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt, zonder dan wel met ten hoogste één al dan niet tot de constructie behorende wand voorzien van een gesloten dak;

1.38 peil:

- a. voor gebouwen die, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende weg;

1.39 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.40 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.41 sociale huurwoning:

een sociale huurwoning zoals bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

1.42 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.43 zorgwoning:

een woning of wooneenheid, bestemd voor verzorgd wonen, die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt, maar waarvan de bewoner(s) vanwege hun beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem zijn geïndiceerd voor zorg, die beschikbaar is in de directe nabijheid van die woning of wooneenheid en welke zorg door die bewoner(s) ook daadwerkelijk wordt afgenomen.

Afdeling 1.2 Wijze van meten

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is;

2.2 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;

2.3 De inhoud van een bouwwerk

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

2.4 Ondergeschikte bouwonderdelen

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

2.5 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;

2.6 Vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Artikel 3

Dubbeltelbepaling

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.

Hoofdstuk 2 Doelen en zorgplicht

Afdeling 2.1 Doelen

Artikel 4 Doelen

Dit bestemmingsplan is gericht op:

- a. het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysiek leefomgeving en goede omgevingskwaliteit;
- b. het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van deze fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften; en
- c. het mogelijk maken van een herstructurering van de Planetenbuurt naar een gemêleerd woongebied dat bijdraagt aan de woningbouwopgave door bestaande woningen te vervangen door nieuwe woningen, die voldoen aan de behoefte, en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, en duurzaam, gezond, veilig en klimaatbestendig is.

Afdeling 2.2 Zorgplicht

Artikel 5 Zorgplicht

Degene die een activiteit verricht als bedoeld in dit plan en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de doelen in artikel 4, is verplicht:

- a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- b. voor zover deze niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten, voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

ontwerp bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Planetenbuurt
Gemeente Zwijndrecht
Projectnummer 480934

Hoofdstuk 3 Normen met betrekking tot ontwikkeling en beheer van de fysieke leefomgeving

Afdeling 3.1 Parkeren

Artikel 6 Toepassingsbereik Parkeren

1. Deze afdeling is van toepassing op:
 - a. het aanvangen of intensiveren van een activiteit op gronden opgenomen in hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5;
 - b. het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden, veranderen en/of een omgevingsvergunning voor functiewijziging van een gebouw of perceel voor functies opgenomen in hoofdstuk 4; en
 - c. het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden, veranderen en/of een omgevingsvergunning voor functiewijziging van een gebouw of perceel voor bestemmingen opgenomen in hoofdstuk 5.
2. Deze regels gelden in aanvulling op de regels die gelden op grond van hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5.

Artikel 7

Parkeernorm

1. In geval van het aanvangen of intensiveren van een activiteit of het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6 moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto en fiets.
2. Of sprake is van voldoende parkeergelegenheid voor auto en fiets als bedoeld in het eerste lid wordt bepaald aan de hand van het Parkeerbeleidsplan 2020, dan wel de opvolger daarvan.

Afdeling 3.2

Geluid

Artikel 8

Toepassingsbereikgeluid

1. Deze afdeling is van toepassing op:
 - a. het aanvangen en intensiveren van een geluidgevoelige activiteit op gronden opgenomen in hoofdstuk 4; en
 - b. het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw voor functies opgenomen in hoofdstuk 4.
2. Deze regels gelden in aanvulling op de regels die gelden op grond van hoofdstuk 4.

Artikel 9

Hogere waarde

1. Met het oog op het tegengaan van een te hoge geluidbelasting op nieuwe geluidgevoelige bebouwing dient te worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde zoals opgenomen in onderstaande tabel.

Bron	Aantal woningen	Hogere waarde [dB]
A16	27	53
	47	52
	44	51
	40	50
Burgemeester Jansenlaan	97	51
Spoorlijn Rotterdam - Dordrecht	27	66
	47	62
	44	57

2. Indien sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient met het oog op de doelen van artikel 2.1 en met het oog op een aanvaardbare akoestische woonomgeving voldaan te worden aan het Gemeentelijk Geluidbeleid Goede Ruimtelijke Ordening, dan wel de opvolger daarvan.

Afdeling 3.3

Duurzaamheid

Artikel 10

Toepassingsbereik duurzaamheid

1. Deze afdeling is van toepassing op:
 - a. het aanvangen en intensiveren van een activiteit op gronden opgenomen in hoofdstuk 4; en
 - b. het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of een omgevingsvergunning voor functiewijziging van een gebouw of perceel voor functies opgenomen in hoofdstuk 4.
2. Deze regels gelden in aanvulling op de regels die gelden op grond van hoofdstuk 4.

Artikel 11 Duurzaam ingerichte leefomgeving

1. Met het oog op een duurzaam ingerichte fysieke leefomgeving dient, indien sprake is van situaties opgenomen in artikel 10, voldaan te worden aan:
 - a. een gemiddelde overall score van minimaal 7 conform de gemeentelijke GPR-eisen gebouw, met dien verstande dat deze eisen niet mogen leiden tot een strengere eis dan opgenomen in het Bouwbesluit;
 - b. een duurzame inzameling van afval.
2. Met het oog op een duurzaam ingerichte fysieke leefomgeving dient, indien sprake is van situaties opgenomen in artikel 10, rekening gehouden te worden met:
 - a. natuurinclusief bouwen;
 - b. klimaatadaptief bouwen.
3. Of voldaan wordt aan het eerste en tweede lid wordt getoetst aan de hand van de beleidsregel 'Duurzaamheid Noord'.
4. Met het oog op een duurzaam ingerichte fysieke leefomgeving dient, indien sprake is van situaties opgenomen in artikel 10, rekening gehouden te worden met de ambitie om tenminste 25% van het oppervlak van een bouwvlak in te vullen in de vorm van groene binnenterreinen, groene daken en/of groene gevels.

Artikel 12 Klimaatadaptief bouwen

1. Met het oog op een duurzaam ingerichte fysieke leefomgeving dient in situaties opgenomen in artikel 10 waarbij sprake is van het bebouwen van gronden te worden voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 50 liter per vierkante meter bebouwd oppervlak (50 mm), die tussen 24 en 48 uur na een bui weer beschikbaar is.
2. Met een omgevingsvergunning kan in afwijking van het eerste lid in een andere waterberging worden voorzien als het realiseren van de waterberging als bedoeld in het eerste lid redelijkerwijs niet mogelijk is.

Afdeling 3.4 Warmtenet

Artikel 13 Warmtenet functie Overig - Openbare ruimte, Woongebied en Maatschappelijk

In de functies 'Overig - Openbare ruimte', 'Woongebied' en 'Maatschappelijk' is de aanleg van een warmtenet toegestaan, met dien verstande dat:

- a. het gaat om de aanleg van een warmtenet met bijbehorende voorzieningen;
- b. bij de aanleg van het warmtenet tenminste de zakelijk rechtstrook als afstand tussen het warmtenet en (woon)gebouwen in acht moet worden genomen;
- c. de aanleg in overeenstemming is met de overige regels in hoofdstuk 3;
- d. voordat overgegaan kan worden tot aanleg alle benodigde onderzoeken die in het kader van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving benodigd zijn, zijn uitgevoerd en in overeenstemming zijn met de doelen, zoals opgenomen in artikel 4.

Afdeling 3.5 Toepassing beleidsregels

Artikel 14 Toepassingsbereik

1. Voor zover in deze regels wordt verwezen naar beleidsregels, gelden de beleidsregels zoals die luiden op het moment van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag.
2. De beleidsregels 'Duurzaamheid Noord' en 'Beeldkwaliteitsnotitie Planetenbuurt Zwijndrecht' waarnaar in dit plan wordt verwezen, kunnen na vaststelling van het plan als volgt worden gewijzigd:
 - a. de beleidsregel 'Duurzaamheid Noord' kan worden gewijzigd door het college van burgemeester en wethouders;
 - b. de beleidsregel 'Beeldkwaliteitsnotitie Planetenbuurt Zwijndrecht' kan worden gewijzigd door de gemeenteraad.

ontwerp bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Planetenbuurt
Gemeente Zwijndrecht
Projectnummer 480934

Hoofdstuk 4 Ontwikkelgebied Planetenbuurt

Afdeling 4.1 Inleidende bepalingen

Artikel 15 Normadressaat

Aan dit hoofdstuk wordt voldaan door degene die de activiteit verricht. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

Afdeling 4.2 Algemeen

Artikel 16 Aanvangen en/of veranderen van een activiteit

1. Het is verboden zonder voorafgaande omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in afdeling 4.3, 4.4, en 4.5 aan te vangen, te intensiveren en/of te veranderen.
2. Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit als bedoeld onder a wordt verleend indien wordt voldaan aan de voor de aanvraag toepasselijke regels in de gebruiksactiviteiten van de van toepassing zijnde functie.
3. Een omgevingsvergunning voor bouwen wordt getoetst aan de voor de aanvraag toepasselijke regels in de artikelen bouwactiviteiten gebouwen en bouwactiviteiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van de van toepassing zijnde functie.

Artikel 17 Verruimen maten en overschrijden bouwgrenzen

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning af te wijken van de maten of de bouwgrenzen, zoals bedoeld in afdeling 4.3, 4.4, en 4.5.
2. Een omgevingsvergunning voor het afwijken van maten, als bedoeld onder 1, kan worden verleend als de afwijking niet meer bedraagt dan 10%.
3. Een omgevingsvergunning voor het overschrijden van de bouwgrenzen, als bedoeld onder 1, kan worden verleend als de afwijking niet meer bedraagt dan 1 meter van de op de verbeelding weergegeven bouwgrenzen, met dien verstande dat het bebouwingsoppervlak niet mag worden verruimd.

Artikel 18 Verboden gebruiksactiviteiten

Onder de toegelaten gebruiksactiviteiten in afdeling 4.3, 4.4, en 4.5 wordt niet verstaan:

- a. het 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. het 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. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de stalling of opslag van (sta)caravans;
- e. het (proef)boren naar gas, waaronder schaliegas;
- f. het (proef)boren naar olie, waaronder schalie-olie.

Artikel 19

Aan-huis-verbonden beroep en bedrijf

1. Een aan-huis-verbonden beroep en bedrijf in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels, is toegestaan in een woning en de daarbij behorende bouwwerken, met dien verstande dat:
 - a. het vloeroppervlak dat in gebruik is voor een aan-huis verbonden beroep en bedrijf maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning bedraagt, tot een maximum oppervlak van 50 m²;
 - b. ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep en bedrijf wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke beleid, zoals bedoeld in Afdeling 3.1;
 - c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 - d. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan het uitoefenen van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat voor een internetwinkel aanvullend de volgende voorwaarden gelden:
 - op de bij het desbetreffende pand behorende gronden mag geen buitenopslag ten behoeve van de internetwinkel plaatsvinden;
 - er mag geen sprake zijn van detailhandel in volumineuze goederen;
 - verkoop en transactie geschiedt hoofdzakelijk via internet;
 - e. de activiteit uitsluitend mag worden uitgevoerd door de bewoner(s) van de woning;
 - f. het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
 - g. er geen bedrijfsmatige activiteiten mogen plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
 - h. de woning er als woning uit blijft zien, waarbij reclame-uitingen aan onder andere de gevel en dakrand niet zijn toegestaan.
2. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf in categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels uit te oefenen in een woning en de daarbij behorende bouwwerken.
3. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 2 wordt verleend als:
 - a. de oppervlakte maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt tot een maximum van 50 m²;
 - b. ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke beleid, zoals bedoeld in Afdeling 3.1;
 - c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 - d. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en detailhandel, uitgezonderd internetwinkels van categorie 1 en beperkte verkoop die ondergeschikt is aan het uitoefenen van het aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat voor een internetwinkel aanvullend de volgende voorwaarden gelden:
 - op de bij het desbetreffende pand behorende gronden mag geen buitenopslag ten behoeve van de internetwinkel plaatsvinden;
 - er mag geen sprake zijn van detailhandel in volumineuze goederen;
 - verkoop en transactie geschiedt hoofdzakelijk via internet;
 - e. de activiteit uitsluitend mag worden uitgevoerd door de bewoner(s) van de woning;
 - f. het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
 - g. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
 - h. de woning er als woning uit blijft zien, waarbij reclame-uitingen aan onder andere de gevel en dakrand niet zijn toegestaan;
 - i. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

- j. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;

Afdeling 4.3

Maatschappelijk

Artikel 20

Aanwijzing gebruiksactiviteiten

Ter plaatse van de functie 'Maatschappelijk' zijn uitsluitend de volgende activiteiten toegestaan:

- a. wonen in zorgwoningen;
- b. maatschappelijke voorzieningen, waaronder zorginstellingen;
- c. kantoren;
- d. horeca;

een en ander met:

- inachtneming van het bepaalde in artikel 23;
- de daarbij behorende voorzieningen, zoals: (ontsluitings)wegen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, paden, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, kunst-/reclame-objecten, tuinen, erven, groen, water, verhardingen, bruggen en waterhuishouding.

Artikel 21 Bouwactiviteiten gebouwen

Ter plaatse van de functie 'Maatschappelijk' wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw verleend indien:

- a. het bouwen plaatsvindt in een bouwvlak;
- b. het aantal bouwlagen niet meer bedraagt dan met de maatvoeringsaanduiding 'aantal bouwlagen' is aangegeven;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak niet meer bedraagt dan met de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

Artikel 22 Bouwactiviteiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ter plaatse van de functie 'Maatschappelijk' wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, verleend indien:

- a. erf- en terreinafscheidingen niet hoger worden gebouwd dan 2 meter;
- b. palen, masten en kunst-/reclame-objecten niet hoger worden gebouwd dan 12 meter;
- c. speeltoestellen, inclusief bijbehorende hekwerken, niet hoger worden gebouwd dan 5 meter;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet hoger worden gebouwd dan 4 meter.

Artikel 23 Gebruiksactiviteiten

In de functie 'Maatschappelijk':

- a. zijn maximaal 40 woningen toegestaan, met dien verstande dat het uitsluitend zorgwoningen betreffen;
- b. zijn horecavoorzieningen en kantoren uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functies bij maatschappelijke voorzieningen;
- c. is het in gebruik nemen van de nieuw te bouwen woningen pas mogelijk als:
 1. is aangetoond dat is voorzien in voldoende parkeervoorzieningen, zoals bedoeld in Afdeling 3.1;
 2. is aangetoond dat sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, waarbij aan de regels van hoofdstuk 3 is voldaan;

Artikel 24 Sloop- en grondwerkzaamheden

In de functie 'Maatschappelijk' is het uitvoeren van sloopwerkzaamheden en het uitvoeren van grondwerkzaamheden uitsluitend toegestaan indien:

- a. uit een ecologisch onderzoek blijkt dat de Wet natuurbescherming niet aan het slopen van de bestaande bebouwing in de weg staat;
- b. indien dat volgt uit het ecologisch onderzoek, de in het onderzoek geadviseerde mitigerende maatregelen worden getroffen voor, tijdens en na de afronding van de bouw van de nieuwe zorgwoningen; en
- c. indien dat nodig is, de provincie een ontheffing soortenbescherming heeft verleend.

Afdeling 4.4 Woongebied

Artikel 25 Aanwijzing gebruiksactiviteiten

Ter plaatse van de functie 'Woongebied' zijn uitsluitend de volgende activiteiten toegestaan:

- a. wonen in woningen;
- een en ander met:
- inachtneming van het bepaalde in artikel 28;
 - de daarbij behorende voorzieningen, zoals: (ontsluitings)wegen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, paden, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, speelvoorzieningen, kunst-/reclame-objecten, terrassen, tuinen, erven, groen, water, verhardingen, bruggen en waterhuishouding.

Artikel 26 **Bouwactiviteiten gebouwen**

1. Ter plaatse van de functie 'Woongebied' wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw verleend indien:
 - a. het aantal bouwlagen niet meer bedraagt dan met de maatvoeringsaanduiding 'aantal bouwlagen' is aangegeven;
 - b. het bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan met de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
2. Ter plaatse van de functie 'Woongebied' wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk verleend indien:
 - a. het bijbehorende bouwwerk wordt gebouwd achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw én de afstand tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw ten minste 1 meter is;
 - b. ten hoogste één aangebouwd bijbehorend bouwwerk per gevel wordt gebouwd;
 - c. de breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 3 meter;
 - d. het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50 m² is, met dien verstande dat het zij- en achtererf niet voor meer dan 50% mag worden bebouwd;
 - e. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk ten hoogste de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw + 0,25 meter is, tot een maximum van 4 meter;
 - f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer is dan 3 meter;
 - g. de afstand van een bijbehorende bouwwerk tot een aan openbaar toegankelijk gebied grenzende zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt;
 - h. de afstand van een vrijstaand bijbehorende bouwwerk tot het hoofdgebouw en aan het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken minimaal 1 meter bedraagt.
3. Ter plaatse van de functie 'Woongebied' is het bouwen van (half)verdiepte parkeervoorzieningen en bergingen toegestaan.
4. Ter plaatse van de functie 'Woongebied' wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw of een bijbehorend bouwwerk verleend indien de ruimtelijke kwaliteit en de inrichting van de daarbij behorende gronden past binnen de beleidsregel 'Beeldkwaliteitsnotitie Planetenbuurt Zwijndrecht'.

Artikel 27 Bouwactiviteiten bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Ter plaatse van de functie 'Woongebied' wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde, verleend indien:

- a. erf- en terreinafscheidingen niet hoger worden gebouwd dan:
 - 1. 1 meter voor zover gelegen vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
 - 2. 2 meter voor zover gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
- b. palen, masten en kunstobjecten niet hoger worden gebouwd dan 12 meter;
- c. speeltoestellen, inclusief bijbehorende hekwerken, niet hoger worden gebouwd dan 5 meter;
- d. lichtmasten niet hoger worden gebouwd dan 6 meter;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet hoger worden gebouwd dan 4 meter.

Artikel 28

Gebruiksactiviteiten

In de functie 'Woongebied':

- a. mag het aantal woningen per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan is aangegeven met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met dien verstande dat binnen de (delen van) bestemmingsvlakken met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gezamenlijk maximum aantal wooneenheden' tevens geldt dat het totaal aantal woningen binnen deze (delen van) bestemmingsvlakken niet meer mag bedragen dan 174 stuks;
- b. dient ten minste 98% van de woningen te worden gebouwd als sociale huurwoning of geliberaliseerde woning voor middenhuur, met dien verstande dat:
 1. ten minste 75% van de woningen binnen deze bestemming wordt gebouwd als sociale huurwoning;
 2. ten minste 15% van de woningen binnen deze bestemming wordt gebouwd als geliberaliseerde woning voor middenhuur;
- c. is het in gebruik nemen van de nieuw te bouwen woningen pas mogelijk als:
 1. is aangetoond dat is voorzien in voldoende parkeervoorzieningen, zoals bedoeld in Afdeling 3.1;
 2. is aangetoond dat sprake is van een veilige en gezonde fysiek leefomgeving, waarbij aan de regels van Hoofdstuk 3 is voldaan.

Afdeling 4.5

Overig - Openbare ruimte

Artikel 29

Aanwijzing gebruiksactiviteiten

Ter plaatse van de functie 'Overig - Openbare ruimte' zijn uitsluitend de volgende activiteiten toegestaan:

- a. verblijven;
 - b. verplaatsen;
- een en ander met:
- de daarbij behorende voorzieningen, zoals: (ontsluitings)wegen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, fiets- en wandelpaden, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, speelvoorzieningen, kunst-/reclame-objecten, tuinen, erven, groen, water, verhardingen, bruggen en waterhuishouding.

Artikel 30 Bouwactiviteitengebouwen

1. Ter plaatse van de functie 'Overig - Openbare ruimte' zijn geen gebouwen toegestaan.
2. In uitzondering op het gestelde in het eerste lid zijn (verdiepte en halfverdiepte) parkeergarages toegelaten ten behoeve van de functies 'Woongebied' en 'Maatschappelijk'.

Artikel 31 Bouwactiviteiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ter plaatse van de functie 'Overig - Openbare ruimte' wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouwen zijnde, verleend indien:

- a. palen, masten, kunst-/reclame-objecten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet hoger worden gebouwd dan 12 meter;
- b. speeltoestellen, inclusief bijbehorende hekwerken, niet hoger worden gebouwd dan 5 meter;
- c. lichtmasten niet hoger worden gebouwd dan 6 meter;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet hoger worden gebouwd dan 4 meter.

Hoofdstuk 5 Bestemmingen consolideren

Afdeling 5.1 Algemeen

Artikel 32 Verruimen maten

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning af te wijken van de maten zoals bedoeld in afdeling 5.2.
2. Een omgevingsvergunning voor het afwijken van maten, als bedoeld in het eerste lid, kan worden verleend als de afwijking niet meer bedraagt dan 10%.

Artikel 33 Verboden gebruiksactiviteiten

Onder een gebruik strijdig met de bestemmingen zoals aangewezen in afdeling 5.2 wordt in ieder geval verstaan:

- a. het 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. het 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. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de stalling of opslag van (sta)caravans;
- e. het (proef)boren naar gas, waaronder schaliegas;
- f. het (proef)boren naar olie, waaronder schalie-olie.

Afdeling 5.2 Bestemmingen consolideren

Artikel 34 Tuin

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals erven, groen, verhardingen en andere paden.

34.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

34.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van bijbehorende bouwwerken als bedoeld in 34.2.2.

34.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Uitsluitend aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen zijn toegestaan, mits deze voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de voorgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten uit de oorspronkelijke voorgevel, niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. de breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de afstand tot de zijgevel van het hoofdgebouw en/of de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt;
- c. het gezamenlijke oppervlak aan bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied bedraagt niet meer dan 30% van het voorerfgebied;
- d. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bedraagt ten hoogste de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw +0,25 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen.

34.2.3 Overkappingen

Voor de voorgevel zijn overkappingen niet toegestaan.

34.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- a. erf- en terreinafscheidingen 1 meter;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 2 meter.

Artikel 35 Water

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- b. berging en afvoer van water, ijs en sediment;
- c. groenvoorzieningen, oevers en taluds;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals duikers, bruggen, keermuren voor de waterbeheersing, steigers en vlonders, oeverbeschoeiing en kunstwerken.

35.2 Bouwregels

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 meter.

Artikel 36 Wonen

36.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven;
- c. bij de bestemming behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen zoals erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, verhardingen en water.

36.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende kenmerken.

36.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- d. de woningen worden aaneengebouwd gebouwd;
- e. in afwijking van het bepaalde onder b, mag de goothoogte worden overschreden door ondergeschikte dakkapellen, met dien verstande dat:
 1. de dakkapel niet breder is dan 3,5 meter;
 2. de bovenzijde van de constructie minimaal 0,5 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw is gelegen;
 3. de onderzijde van de constructie minimaal 0,5 meter boven de goothoogte van het hoofdgebouw is geplaatst;
- f. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

36.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende regels:

- a. ten hoogste één aangebouwd bijbehorend bouwwerk per gevel is toegestaan;
- b. de breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerken aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de afstand van een aangebouwd bijbehorend bouwwerken aan de zijgevel tot de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 2 meter;
- d. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot een aan openbaar toegankelijk gebied grenzende zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter;
- e. de afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot het hoofdgebouw en aan het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt minimaal 1 meter;
- f. het gezamenlijke oppervlak, voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan:
 1. maximaal 50 m² voor woningen met een zij- en achtererf kleiner dan 500 m²;
 2. maximaal 70 m² voor woningen met een zij- en achtererf gelijk aan of groter dan 500 m²,

met dien verstande dat het zij- en achtererf niet voor meer dan 50% mag worden bebouwd;

- g. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bedraagt ten hoogste de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw +0,25 meter met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen;

- h. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bedraagt ten hoogste 3 meter.

36.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- a. erf- en terreinafscheidingen 1 meter;
- b. erf- en terreinafscheidingen op een afstand van meer dan 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel(s) van het hoofdgebouw en gebouwd op meer dan 1 meter van de weg of het openbaar groen 2 meter;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 meter.

36.3 Afwijken van de bouwregels

36.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 36.2.1 voor het bouwen van een dakopbouw;
- b. lid 36.2.2 voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk:
 - 1. in de zijdelingse perceelsgrens;
 - 2. met een kap; of
 - 3. met een hogere bouwhoogte.

36.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Een afwijking als bedoeld in lid 36.3.1 kan slechts worden verleend, indien:

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

36.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Per bouwvlak is uitsluitend het bestaande aantal woningen toegestaan.
- b. Onder de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven als bedoeld in artikel 36.1 onder b wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en aan-huis-verbonden bedrijf, met dien verstande dat:
 - 1. het vloeroppervlak dat in gebruik is voor een aan-huis verbonden beroep en bedrijf maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning bedraagt, tot een maximum oppervlak van 50 m²;
 - 2. ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep en bedrijf wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke beleid, zoals bedoeld in Afdeling 3.1;
 - 3. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 - 4. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan het uitoefenen van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat voor een internetwinkel aanvullend de volgende voorwaarden gelden:
 - op de bij het desbetreffende pand behorende gronden mag geen buitenopslag ten behoeve van de internetwinkel plaatsvinden;
 - er mag geen sprake zijn van detailhandel in volumieuze goederen;
 - verkoop en transactie geschiedt hoofdzakelijk via internet;
 - 5. de activiteit uitsluitend mag worden uitgevoerd door de bewoner(s) van de woning;
 - 6. het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
 - 7. er uitsluitend bedrijfsmatige activiteiten behorende tot milieucategorie 1 van de

Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels, zijn toegestaan;

8. er geen bedrijfsmatige activiteiten mogen plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
9. de woning er als woning uit blijft zien, waarbij reclame-uitingen aan onder andere de gevel en dakrand niet zijn toegestaan.

36.5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 36.4 onder b. sub 7 voor het toestaan van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf in categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt tot een maximum van 50 m²;
- b. ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke beleid, zoals bedoeld in Afdeling 3.1;
- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en detailhandel, uitgezonderd internetwinkels van categorie 1 en beperkte verkoop die ondergeschikt is aan het uitoefenen van het aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat voor een internetwinkel aanvullend de volgende voorwaarden gelden:
 1. op de bij het desbetreffende pand behorende gronden mag geen buitenopslag ten behoeve van de internetwinkel plaatsvinden;
 2. er mag geen sprake zijn van detailhandel in volumineuze goederen;
 3. verkoop en transactie geschiedt hoofdzakelijk via internet; ;
- e. het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- g. de woning er als woning uit blijft zien, waarbij reclame-uitingen aan onder andere de gevel en dakrand niet zijn toegestaan;
- h. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- i. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
- j. de activiteit uitsluitend wordt uitgevoerd door de bewoner(s) van de woning.

ontwerp bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Planetenbuurt
Gemeente Zwijndrecht
Projectnummer 480934

Hoofdstuk 6 Overgangsrecht

Afdeling 6.1 Overgangsrecht

Artikel 37 Overgangsrecht bouwen

1. 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.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 38 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. 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.

Hoofdstuk 7 Slotbepalingen

Afdeling 7.1 Slotbepalingen

Artikel 39 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan 'Verbrede reikwijdte Planetenbuurt'.

