

# Bestemmingsplan

**Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage**



# Bestemmingsplan

## Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage

Projectnummer 479936.100

Revisie vastgesteld

Datum 3 december 2024

### Opdrachtgever

Gemeente Zwijndrecht

Raadhuisplein 3

3331 BT Zwijndrecht

datum vrijgave 3 december 2024

beschrijving revisie vastgesteld

goedkeuring  
C. Stolzenbach

vrijgave  
P. Kennes





## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>7</b>
Afdeling 1.1	Begripsbepalingen	
Artikel 1	Begripsbepalingen	7
Afdeling 1.2	Wijze van meten	
Artikel 2	Wijze van meten	11
Artikel 3	Dubbeltelbepaling	13
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Doelen en zorgplicht</b>	<b>15</b>
Afdeling 2.1	Doelen	
Artikel 4	Doelen	15
Afdeling 2.2	Zorgplicht	
Artikel 5	Zorgplicht	15
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Normen met betrekking tot ontwikkelingen en beheer van de fysieke leefomgeving</b>	<b>17</b>
Afdeling 3.1	Parkeren	
Artikel 6	Toepassingsbereik Parkeren	17
Artikel 7	Parkeernorm	18
Afdeling 3.2	Archeologie	
Artikel 8	Toepassingsbereik archeologie	18
Artikel 9	Bouwen van een bouwwerk zonder archeologisch rapport	19
Artikel 10	Verplicht archeologisch rapport	20
Artikel 11	Vergunningplicht uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden	21
Afdeling 3.3	Geluid	
Artikel 12	Toepassingsbereik geluid	21
Artikel 13	Hogere waarde	22
Artikel 14	Geluidzone - industrie	23
Afdeling 3.4	Duurzaamheid	
Artikel 15	Toepassingsbereik duurzaamheid	23
Artikel 16	Duurzaam ingerichte leefomgeving	24
Artikel 17	Klimaatadaptief bouwen	25
Afdeling 3.5	Warmtenet	
Artikel 18	Warmtenet functie Overig - Openbare ruimte en Gemengd	25
Afdeling 3.6	Toepassing beleidsregels	
Artikel 19	Toepassingsbereik	25
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Ontwikkeld gebied Boulevard Noord en Passage</b>	<b>27</b>
Afdeling 4.1	Algemeen	
Artikel 20	Aanvangen en/of veranderen van een activiteit	27
Artikel 21	Verruimen maten en overschrijden bouwgrenzen	28
Artikel 22	Verboden gebruiksactiviteiten	29
Artikel 23	Aan-huis-verbonden beroep en bedrijf	30
Artikel 24	Standplaatsen	32
Afdeling 4.2	Gemengd - 1	
Artikel 25	Aanwijzing gebruiksactiviteiten	32
Artikel 26	Bouwactiviteiten gebouwen	33
Artikel 27	Bouwactiviteiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde	34
Artikel 28	Gebruiksactiviteiten	35
Artikel 29	Afwijking gebruiksactiviteiten	36



Gemeente Zwijndrecht

Projectnummer 479936.100

Artikel 30	Sloop- en grondwerkzaamheden	37
Afdeling 4.3	Gemengd - 2	
Artikel 31	Aanwijzing gebruiksactiviteiten	37
Artikel 32	Bouwactiviteiten gebouwen	38
Artikel 33	Bouwactiviteiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde	39
Artikel 34	Gebruiksactiviteiten	40
Artikel 35	Sloop- en grondwerkzaamheden	41
Afdeling 4.4	Gemengd - 3	
Artikel 36	Aanwijzing gebruiksactiviteiten	41
Artikel 37	Bouwactiviteiten gebouwen	42
Artikel 38	Bouwactiviteiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde	43
Artikel 39	Afwijking bouwactiviteiten	44
Artikel 40	Gebruiksactiviteiten	45
Artikel 41	Sloop- en grondwerkzaamheden	46
Afdeling 4.5	Inleidende bepalingen	
Artikel 42	Normadressaat	46
Afdeling 4.6	Overig - Openbare ruimte	
Artikel 43	Aanwijzing gebruiksactiviteiten	46
Artikel 44	Bouwactiviteiten gebouwen	47
Artikel 45	Bouwactiviteiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde	48
Artikel 46	Gebruiksactiviteiten	49
Afdeling 4.7	Wijzigingsgebieden	
Artikel 47	Wetgevingszone-wijzigingsgebied 1	49
Artikel 48	Wetgevingszone-wijzigingsgebied 2	50
Artikel 49	Wetgevingszone-wijzigingsgebied 3	51
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Overgangsrecht</b>	<b>53</b>
Afdeling 5.1	Overgangsrecht	
Artikel 50	Overgangsrecht bouwen	53
Artikel 51	Overgangsrecht gebruik	54
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Slotbepalingen</b>	<b>55</b>
Afdeling 6.1	Slotbepalingen	
Artikel 52	Slotregel	55

vastgesteld bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage



Gemeente Zwijndrecht

Projectnummer 479936.100

## **Regels**

vastgesteld bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage



Gemeente Zwijndrecht

Projectnummer 479936.100





## Hoofdstuk 1 Algemene regels

### Afdeling 1.1 Begripsbepalingen

#### Artikel 1 Begripsbepalingen

- 1.1 plan:**  
het bestemmingsplan 'Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage';
- 1.2 bestemmingsplan:**  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0642.bp02PassageBoulevN-3001 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);
- 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 atrium:**  
een gebouw of onderdeel van een bouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt, met meer dan één al dan niet tot de constructie behorende wand, voorzien van een gesloten dak;



- 1.10 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;
- 1.11 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;
- 1.12 begane grond:**  
de verdieping van een gebouw die op het niveau van maaiveld ligt;
- 1.13 bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.14 bestaande activiteit:**  
activiteit die op basis van een verleende of onherroepelijke omgevingsvergunning op een locatie aanwezig, in uitvoering of toegestaan is;
- 1.15 bestaand bouwwerk:**  
bebouwing die op basis van een verleende of onherroepelijke omgevingsvergunning op een locatie aanwezig, in uitvoering of toegestaan is;
- 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, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.18 bouwgrens:**  
de grens van een bouwvlak;
- 1.19 bouwlaag:**  
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;
- 1.20 bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.21 bouwperceelgrens:**  
een grens van een bouwperceel;



**1.22 bouwvlak:**

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

**1.23 bouwwerk:**

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

**1.24 detailhandel:**

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

**1.25 dienstverlening:**

bedrijfsmatig verlenen van commerciële- en niet-commerciële diensten, waarbij het publiek rechtstreeks, al dan niet via een balie, te woord wordt gestaan en geholpen;

**1.26 duurzaam beëindigd:**

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

**1.27 gebouw:**

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

**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. Binnen deze definitie worden, gebaseerd op de staat van horeca-activiteiten opgenomen als bijlage 2 bij deze regels, de volgende categorieën horeca-inrichtingen onderscheiden:

Categorie	Inrichting	Accent activiteiten
Categorie A	Lunchroom, koffie- of theehuis, ijssalon	Verstrekking van <u>al dan niet</u> voor consumptie ter plaatse bereide, <u>kleine etenswaren</u>
Categorie B1	Cafeteria, afhaal- en bezorgwinkel (snackbar, fastfoodrestaurant, grillroom)	Verstrekking van <u>al dan niet</u> voor consumptie ter plaatse bereide, <u>kleine etenswaren</u>
Categorie B2	Restaurant (bistro, eetcafé, grand café)	Verstrekking van <u>maaltijden</u> voor consumptie ter plaatse
Categorie C	Café, bar	Verstrekking van <u>drank</u>
Categorie D	Discotheek, bar-dancing, zalenexploitatie, hotel, partycentrum	Ten gehore brengen van <u>muziek</u> en het gelegenheid geven tot <u>dansen</u> of andere indoor activiteiten



**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 of deel daarvan dat gebruikt wordt voor het bedrijfsmatig verrichten van administratieve werkzaamheden op financieel, ontwerptechnisch, juridisch, of ander daarmee gelijk te stellen gebied;

**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, schakelhuisjes, 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 standplaats:**

vanaf een vaste locatie te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of aanbieden van diensten, gebruikmakend van fysieke middelen zoals een kraam, een wagen of een tafel;

**1.42 supermarkt:**

een detailhandelsbedrijf in de vorm van een zelfbedieningswinkel waar in hoofdzaak levensmiddelen, voedingsmiddelen inclusief versartikelen zoals groente, brood, vlees en zuivel en in beperkte mate huishoudelijke artikelen worden verkocht, met een brutovloeroppervlak van tenminste 1000 m<sup>2</sup>;

**1.43 verdieping:**

een bouwlaag boven de begane grond in een gebouw;

**1.44 woning:**

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

**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.

vastgesteld bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage



Gemeente Zwijndrecht

Projectnummer 479936.100





## **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 beheeren, gebruiken en ontwikkelen van deze fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften; en
- c. het mogelijk maken van een transformatie van Boulevard Noord en de Passage met de combinatie van wonen en economische activiteiten als belangrijke drager naar een omgeving die bijdraagt aan de woonopgave, de economische positie versterkt, wijken verbindt, door het herpositioneren van activiteiten 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.

vastgesteld bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage



Gemeente Zwijndrecht

Projectnummer 479936.100



## **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;
  - 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
2. Deze regels gelden in aanvulling op de regels die gelden op grond van hoofdstuk 4.



## **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 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (module Parkeerbeleidsplan), dan wel de opvolger daarvan.

## **Afdeling 3.2 Archeologie**

### **Artikel 8 Toepassingsbereik archeologie**

Deze paragraaf is van toepassing op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en gelden in aanvulling op de regels die gelden op grond van hoofdstuk 4.



## **Artikel 9      Bouwen van een bouwwerk zonder archeologisch rapport**

Op de gronden met een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' is het bouwen van bouwwerken ten behoeve van activiteiten in hoofdstuk 4 zonder het overleggen van een rapport, waarin de archeologische waarden van de gronden naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld, toegestaan indien:

- a. bestaande bouwwerken worden vervangen, vernieuwd of veranderd, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. de graafwerkzaamheden niet dieper dan 2,5 meter plaatsvinden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst en de oppervlakte van het bouwwerk niet meer bedraagt dan 2.500 m<sup>2</sup>.



## **Artikel 10      Verplicht archeologisch rapport**

Het bouwen van bouwwerken ten behoeve van activiteiten in hoofdstuk 4 op de gronden met een dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 3' dat niet valt onder de regels van artikel 9 is uitsluitend toegestaan indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.



## **Artikel 11 Vergunningplicht uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden**

1. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 2,5 meter, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
  - b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
  - c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
  - d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  - e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
2. De werken en werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid zijn slechts toelaatbaar als:
  - a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  - b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
  - c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport als bedoeld onder b, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

### **Afdeling 3.3 Geluid**

#### **Artikel 12 Toepassingsbereik geluid**

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



## Artikel 13 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)
<b>Burgemeester Jansenlaan</b>	1	49
	3	50
	5	51
	13	52
	7	53
	11	54
	15	55
	13	56
<b>Koninginneweg</b>	4	49
	3	50
	6	52
	4	54
	3	55
	3	56

2. Indien sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient met het ook op de doelen van artikel als bedoeld in het eerste lid 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 ervan.





## **Artikel 14      Geluidzone - industrie**

Met het oog op het tegengaan van een te hoge geluidbelasting op nieuwe geluidgevoelige bebouwing als gevolg van industrielawaai en het beschermen en in stand houden van de geluidsruijnte van een inrichting dient, indien sprake is van situaties opgenomen in artikel 12, ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie' voldaan te worden aan de voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde zoals bedoeld in artikel 13.

## **Afdeling 3.4      Duurzaamheid**

### **Artikel 15      Toepassingsbereik duurzaamheid**

1. Deze afdeling is van toepassing op:
  - a. het aanvangen en veranderen van een activiteit op gronden opgenomen in hoofdstuk 4;
  - 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; en
2. Deze regels gelden in aanvulling op de regels die gelden op grond van hoofdstuk 4.



## **Artikel 16 Duurzaam ingerichte leefomgeving**

1. Met het oog op een duurzaam ingerichte fysieke leefomgeving dient, indien sprake is van situaties opgenomen in artikel 15, voldaan te worden aan:
  - a. de volgende scores conform de gemeentelijke GPR-richtlijn gebouw:
    - 8,5 gemiddeld voor energie/milieu;
    - 6,5 voor milieu;
    - 8 voor gezondheid;
    - 8,5 voor gebruikswaarde;
    - 7,5 voor toekomstwaarde;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 15, rekening gehouden te worden met:
  - a. een duurzame warmtevoorziening en het benutten van daken voor zonnepanelen
  - b. klimaatadaptief bouwen;
  - c. natuurinclusief bouwen;
  - d. circulair 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 15, 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 17      Klimaatadaptief bouwen**

1. Met het oog op een duurzaam ingerichte fysieke leefomgeving dient, in situaties opgenomen in artikel 15 en sprake is van het bebouwen van de gronden te worden voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 50 liter per vierkante meter (50 mm) bebouwd oppervlak, 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 3.5      Warmtenet**

### **Artikel 18      Warmtenet functie Overig - Openbare ruimte en Gemengd**

In de functies 'Overig - Openbare ruimte', 'Gemengd - 1', 'Gemengd - 2' en 'Gemengd - 3' 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 rechtstreek 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 3.6      Toepassing beleidsregels**

### **Artikel 19      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 beleidsregel "Duurzaamheid Noord" waarnaar in dit plan wordt verwezen, kan na vaststelling van het plan door het college van burgemeester en wethouders worden gewijzigd.

vastgesteld bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage



Gemeente Zwijndrecht

Projectnummer 479936.100



## **Hoofdstuk 4      Ontwikkelgebied Boulevard Noord en Passage**

### **Afdeling 4.1      Algemeen**

#### **Artikel 20      Aanvangen en/of veranderen van een activiteit**

1. Het is verboden zonder voorafgaande omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in afdeling 4.2, 4.3, 4.4 en 4.6 aan te vangen 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 21      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 4.2, 4.3, 4.4 en 4.6.
2. Een omgevingsvergunning voor het afwijken van maten, als bedoeld onder in het eerste lid, kan worden verleend als de afwijking niet meer bedraagt dan 10%.
3. Een omgevingsvergunning voor het overschrijden van de bouwgrenzen, als bedoeld in het eerste lid, kan worden verleend als de afwijking niet meer bedraagt dan 1 meter van de op de verbeelding weergegeven bouwgrenzen.



## **Artikel 22      Verboden gebruiksactiviteiten**

Onder de toelaatbaar gestelde gebruiksactiviteiten in afdeling 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 en 4.6 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 23 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 m<sup>2</sup>;
  - 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.



## **Artikel 24 Standplaatsen**

Op de gezamenlijke gronden ter plaatse van de functie 'Gemengd - 1', 'Gemengd - 2', 'Gemengd - 3' en 'Overig - Openbare ruimte' zijn in totaal maximaal 3 standplaatsen voor ambulante handel toegestaan.

## **Afdeling 4.2 Gemengd - 1**

### **Artikel 25 Aanwijzing gebruiksactiviteiten**

Ter plaatse van de functie 'Gemengd - 1' zijn uitsluitend de volgende activiteiten toegestaan:

- a. wonen;
- b. maatschappelijk;
- c. detailhandel;
- d. kantoren;
- e. horeca;
- f. bedrijven;
- g. dienstverlening;
- h. sport;

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, kunst-/reclame-objecten, terrassen, tuinen, erven, groen, water, verhardingen, bruggen, waterhuishouding.



## **Artikel 26      Bouwactiviteiten gebouwen**

1. Ter plaatse van de functie 'Gemengd - 1' wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen verleend indien:
  - a. het bouwen plaatsvindt in een bouwvlak;
  - b. ter plaatse de maatvoeringsaanduiding 'aantal bouwlagen' is opgenomen, het aantal bouwlagen niet meer bedraagt dan de maatvoeringsaanduiding 'aantal bouwlagen' is aangeduid;
  - c. ter plaatse de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is opgenomen, de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedraagt dan maximaal de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
  - d. het bebouwingsoppervlak niet meer bedraagt dan met de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m<sup>2</sup>)' op de verbeelding is aangegeven; voor zover er geen maatvoeringsaanduiding is opgenomen mag het bouwvlak volledig bebouwd worden;
2. Het bouwen van (half)verdiepte parkeervoorzieningen is toegestaan.



## **Artikel 27      Bouwactiviteiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Ter plaatse van de functie 'Gemengd - 1' wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verleend indien:

- a. een overkapping of luifel wordt gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 6 meter;
- b. erf- en terreinafscheidingen niet hoger worden gebouwd dan 2 meter;
- c. palen, masten, portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet hoger worden gebouwd dan 12 meter;
- d. speeltoestellen, inclusief bijbehorende hekwerken, niet hoger worden gebouwd dan 5 meter;
- e. lichtmasten niet hoger worden gebouwd dan 6 meter;
- f. kunst-/reclame objecten niet hoger worden gebouwd dan 15 meter;
- g. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger worden gebouwd dan 4 meter.



## Artikel 28 Gebruiksactiviteiten

In de functie 'Gemengd - 1':

- a. zijn maximaal 77 woningen toegestaan, waarbij geldt dat:
  1. wonen uitsluitend op de verdieping is toegestaan;
  2. het aantal woningen per maatvoeringsvlak niet meer bedraagt dan met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- b. zijn kantoren toegestaan, waarbij geldt dat:
  1. kantoren in overeenstemming zijn met een actuele regionale visie die is aanvaard door gedeputeerde staten; of
  2. er sprake is van kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m<sup>2</sup> per vestiging, voor zover geen cluster van meer dan vijf kantoren ontstaat;
- c. is detailhandel toegestaan, waarbij geldt dat:
  1. maximaal 1 supermarkt vestiging is toegestaan, onder de voorwaarde dat de supermarkt uitsluitend op de gronden met de aanduiding 'supermarkt' is toegestaan met een maximum brutovloeroppervlak van 1.550 m<sup>2</sup>;
- d. horeca is uitsluitend toegestaan binnen de aanduidingen 'specifieke vorm van horeca - categorie b1' en 'specifieke vorm van horeca - categorie a of b2', waarbij geldt dat:
  1. uitsluitend horeca in de categorie a of b2 van de Staat van horeca-activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca- categorie a of b2' is toegestaan;
  2. uitsluitend horeca in de categorie b1 van de Staat van horeca-activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie b1' is toegestaan;
- e. zijn bedrijven toegestaan, waarbij geldt dat:
  1. bedrijven in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
  2. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' een garagebedrijf is toegestaan;
- f. zijn de activiteiten behorende bij de activiteiten, zoals genoemd in artikel 25 sub b tot en met g, uitsluitend op de begane grond toegestaan;
- g. zijn in afwijking van het bepaalde onder f uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1e verdieping' maatschappelijk, dienstverlening en kantoren ook op de eerste verdieping toegestaan;
- h. sport is uitsluitend toegestaan op de eerste verdieping, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1e verdieping', waarbij geldt dat het totale brutovloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
- i. zijn terrassen toegestaan, waarbij geldt dat:
  1. het gebruik bedoeld is ten behoeve van de aangrenzende horecavestiging;
  2. nooduitgangen, brandtrappen en brandkranen vrijgehouden worden;
  3. parkeerautomaten en andere voor het publiek toegankelijke voorzieningen vrijgehouden worden;
  4. op trottoirs een obstakelvrije doorloopruimte aanwezig is;
  5. bij een terras dat niet langs een rijweg gesitueerd is, een vrije doorgang ten behoeve van hulpdiensten van minimaal 4,5 meter breed aanwezig is;
  6. het terras in het verlengde van de inrichting gesitueerd is.



## **Artikel 29 Afwijking gebruiksactiviteiten**

### **29.1 Afwijken van gebruiksactiviteiten voor tweede supermarkt**

In afwijking van het bepaalde onder Gebruiksactiviteiten lid b kunnen burgemeester en wethouders de vestiging van een tweede supermarkt mogelijk te maken mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de tweede supermarkt voorziet in een behoefte, welke is aangetoond door een onafhankelijk distributie-planologisch onderzoek;
- b. het bebouwingsoppervlak bedraagt niet meer dan met de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m<sup>2</sup>)' op de verbeelding is aangegeven;
- c. de vestiging van de supermarkt is aanvaardbaar uit oogpunt van een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- e. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de vestiging van een tweede supermarkt niet stuit op milieuhygiënische belemmeringen, waaronder belemmeringen vanwege geluidhinder;
- f. er wordt voorzien in voldoende waterberging voor de opvang van hemelwater afkomstig van de extra bebouwing en verharding;
- g. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in Afdeling 3.1;
- h. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang;
- i. dat is aangetoond dat er sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving waarbij aan de regels van Hoofdstuk 3 is voldaan.

### **29.2 Afwijken van gebruiksactiviteiten voor horeca in categorie a of b2**

In afwijking van het bepaalde onder Gebruiksactiviteiten lid d onder 2. kunnen burgemeester en wethouders de vestiging van horeca in de categorie a of b2 van de Staat van horeca-activiteiten mogelijk maken, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie b1';  
en
- b. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals bedoeld in Afdeling 3.1.



## **Artikel 30      Sloop- en grondwerkzaamheden**

In de functie 'Gemengd - 1' is het uitvoeren van sloopwerkzaamheden en het uitvoeren van grondwerkzaamheden uitsluitend toegestaan indien:

- a. dat volgt uit een ecologisch onderzoek, de in het onderzoek geadviseerde mitigerende maatregelen worden getroffen; en
- b. dat nodig is, de provincie een ontheffing soortenbescherming heeft verleend.

## **Afdeling 4.3      Gemengd - 2**

### **Artikel 31      Aanwijzing gebruiksactiviteiten**

Ter plaatse van de functie 'Gemengd - 2' zijn uitsluitend de volgende activiteiten toegestaan:

- a. dienstverlening;
- b. detailhandel;
- c. horeca;
- d. sport;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. bedrijven;
- g. kantoren;

een en ander met:

- inachtneming van het bepaalde in artikel 34;
- de daarbij behorende voorzieningen, zoals: nutsvoorzieningen, kunst-/reclame-objecten en verhardingen.



## **Artikel 32      Bouwactiviteiten gebouwen**

1. Ter plaatse van de functie 'Gemengd - 2' wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen verleend indien het aantal bouwlagen niet meer bedraagt dan ter plaatse met de maatvoeringsaanduiding 'aantal bouwlagen' aangeduid;
2. Het bouwen van (half)verdiepte parkeervoorzieningen is toegestaan.





## **Artikel 33      Bouwactiviteiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Ter plaatse van de functie 'Gemengd - 2' wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verleend indien:

- a. kunst-/reclame objecten niet hoger worden gebouwd dan 15 meter;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger worden gebouwd dan 4 meter.



## **Artikel 34      Gebruiksactiviteiten**

In de functie 'Gemengd - 2':

- a. is horeca uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie a of b2', waarbij geldt dat uitsluitend horeca in de categorie a of b2 van de Staat van horeca-activiteiten is toegestaan;
- b. zijn kantoren toegestaan, waarbij geldt dat:
  1. kantoren in overeenstemming zijn met een actuele regionale visie die is aanvaard door gedeputeerde staten; of
  2. er sprake is van kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m<sup>2</sup> per vestiging, voor zover geen cluster van meer dan vijf kantoren ontstaat;
- c. zijn bedrijven toegestaan, waarbij geldt dat:
  1. bedrijven in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
  2. bestaande bedrijven in andere categorieën dan genoemd in het bepaalde onder het eerste lid zijn toegestaan indien deze rechtmatig aanwezig zijn of hiervoor een omgevingsvergunning is verleend op het moment van vaststellen van dit plan.



## **Artikel 35 Sloop- en grondwerkzaamheden**

In de functie 'Gemengd - 2' is het uitvoeren van sloopwerkzaamheden en het uitvoeren van grondwerkzaamheden uitsluitend toegestaan indien:

- a. dat volgt uit een ecologisch onderzoek, de in het onderzoek geadviseerde mitigerende maatregelen worden getroffen; en
- b. dat nodig is, de provincie een ontheffing soortenbescherming heeft verleend.

## **Afdeling 4.4 Gemengd - 3**

### **Artikel 36 Aanwijzing gebruiksactiviteiten**

Ter plaatse van de functie 'Gemengd - 3' zijn uitsluitend de volgende activiteiten toegestaan:

- a. wonen;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. detailhandel;
- d. dienstverlening;
- e. horeca;
- f. sport;
- g. gebouwde parkeervoorzieningen;

een en ander met:

- inachtneming van het bepaalde in artikel 40;
- de daarbij behorende voorzieningen, zoals: (ontsluitings)wegen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, paden, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, kunst-/reclame-objecten, terrassen, tuinen, erven, groen, water, verhardingen, bruggen, waterhuishouding.



## **Artikel 37      Bouwactiviteiten gebouwen**

1. Ter plaatse van de functie 'Gemengd - 3' wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen verleend indien:
  - a. het aantal bouwlagen niet meer bedraagt dan ter plaatse met de maatvoeringsaanduiding 'aantal bouwlagen' aangeduid;
  - b. het bebouwingsoppervlak niet meer bedraagt dan met de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m<sup>2</sup>)' op de verbeelding is aangegeven; voor zover er geen maatvoeringsaanduiding is opgenomen mag het bouwvlak volledig bebouwd worden;
  - c. op de gronden met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping': uitsluitend een overkapping mag worden gebouwd;
  - d. de bouwhoogte van een kiosk niet meer bedraagt dan 3 meter;
2. Het bouwen van (half)verdiepte parkeervoorzieningen is toegestaan.



## **Artikel 38      Bouwactiviteiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Ter plaatse van de functie 'Gemengd - 3' wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verleend indien:

- a. een overkapping ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' niet hoger wordt gebouwd dan 6 meter;
- b. speeltoestellen, inclusief bijbehorende hekwerken, niet hoger worden gebouwd dan 5 meter;
- c. lichtmasten niet hoger worden gebouwd dan 6 meter;
- d. kunst-/reclame objecten niet hoger worden gebouwd dan 15 meter;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger worden gebouwd dan 4 meter.



## **Artikel 39      Afwijking bouwactiviteiten**

### **39.1      Afwijken van bouwactiviteiten voor een hogere bouwhoogte overkapping**

In afwijking van het bepaalde onder Bouwactiviteiten gebouwen lid 1 sub c. kunnen burgemeester en wethouders afwijken ten behoeve van de bouw van een atrium, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het atrium mag niet hoger worden gebouwd dan 12 meter;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. het atrium of de overkapping voldoende daglichttoetreding en ventilatievoorzieningen bevat, zonder hinder te veroorzaken voor omliggende woningen;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
- e. tegen de bouwhoogte geen bezwaren bestaan vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen.



## Artikel 40      Gebruiksactiviteiten

In de functie 'Gemengd - 3':

- a. zijn maximaal 94 woningen toegestaan, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plint uitgesloten' woonruimten van een woning alleen op de verdieping zijn toegestaan;
  2. het aantal woningen per maatvoeringsvlak niet meer bedraagt dan op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. is horeca uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie a of b2', waarbij geldt dat uitsluitend horeca in de categorie a of b2 van de Staat van horeca-activiteiten is toegestaan;
- c. is detailhandel toegestaan, waarbij geldt dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' geen detailhandel is toegestaan;
  2. een supermarkt niet is toegestaan;
- d. is sport toegestaan, waarbij geldt dat:
  1. het totale brutovloeroppervlak voor sport niet meer mag bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
  2. bestaande sportvoorzieningen alleen zijn toegestaan indien deze rechtmatig aanwezig zijn of hiervoor een omgevingsvergunning is verleend op het moment van vaststellen van dit plan;
- e. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' in de kiosken uitsluitend detailhandel, dienstverlening en kantoren toegestaan;
- f. zijn de activiteiten behorende bij de activiteiten, zoals genoemd in artikel 36 sub b tot en met f uitsluitend op de begane grond toegestaan;
- g. zijn terrassen toegestaan, waarbij geldt dat:
  1. het gebruik bedoeld is ten behoeve van de aangrenzende horecavestiging;
  2. nooduitgangen, brandtrappen en brandkranen vrijgehouden worden;
  3. parkeerautomaten en andere voor het publiek toegankelijke voorzieningen vrijgehouden worden;
  4. op trottoirs een obstakelvrije doorloopruimte aanwezig is;
  5. bij een terras dat niet langs een rijweg gesitueerd is, een vrije doorgang ten behoeve van hulpdiensten van minimaal 4,5 meter breed aanwezig is;
  6. het terras in het verlengde van de inrichting gesitueerd is.



## **Artikel 41 Sloop- en grondwerkzaamheden**

In de functie 'Gemengd - 3' is het uitvoeren van sloopwerkzaamheden en het uitvoeren van grondwerkzaamheden uitsluitend toegestaan indien:

- a. dat volgt uit een ecologisch onderzoek, de in het onderzoek geadviseerde mitigerende maatregelen worden getroffen; en
- b. dat nodig is, de provincie een ontheffing soortenbescherming heeft verleend.

## **Afdeling 4.5 Inleidende bepalingen**

### **Artikel 42 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 4.6 Overig - Openbare ruimte**

### **Artikel 43 Aanwijzing gebruiksactiviteiten**

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

- a. verblijven;
- b. verplaatsen;
- c. horeca;
- d. detailhandel;

en en ander met:

- inachtneming van het bepaalde in artikel 46;
- de daarbij behorende voorzieningen, zoals: (ontsluitings)wegen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, fiets- en wandelpaden, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, speelvoorzieningen, kunst-/reclame-objecten, terrassen, tuinen, erven, groen, water, verhardingen, bruggen, waterhuishouding.





## **Artikel 44      Bouwactiviteiten gebouwen**

1. Ter plaatse van de functie Overig - Openbare ruimte zijn geen gebouwen toegestaan.
2. In uitzondering op het gestelde in het eerste lid:
  1. zijn (verdiepte en halfverdiepte) parkeergarage en een parkeerdek met een maximum bouwhoogte van 4 meter toegestaan ten behoeve van de functies 'Gemengd - 1', 'Gemengd - 2' en 'Gemengd - 3';
  2. is een nutsgebouw toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 meter en een vloeroppervlak van maximaal 30 m<sup>2</sup>.



## **Artikel 45      Bouwactiviteiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Ter plaatse van de functie Overig - Openbare ruimte wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verleend als:

- a. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' een overkapping wordt gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 6 meter;
- b. palen, masten, portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer 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. kunst-/reclame objecten niet hoger worden gebouwd dan 15 meter;
- f. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger worden gebouwd dan 4 meter.



## **Artikel 46      Gebruiksactiviteiten**

In de functie 'Overig - Openbare ruimte':

- a. is detailhandel uitsluitend toegestaan als ambulante handel op een standplaats;
- b. is horeca uitsluitend toegestaan in de vorm van terrassen, waarbij geldt dat:
  1. het gebruik bedoeld is ten behoeve van de aangrenzende horecavestiging;
  2. nooduitgangen, brandtrappen en brandkranen vrijgehouden worden;
  3. parkeerautomaten en andere voor het publiek toegankelijke voorzieningen vrijgehouden worden;
  4. op trottoirs een obstakelvrije doorloopruimte aanwezig is;
  5. bij een terras dat niet langs een rijweg gesitueerd is, een vrije doorgang ten behoeve van hulpdiensten van minimaal 4,5 meter breed aanwezig is;
  6. het terras in het verlengde van de inrichting gesitueerd is.

## **Afdeling 4.7      Wijzigingsgebieden**

### **Artikel 47      Wetgevingszone-wijzigingsgebied 1**

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 1' kunnen burgemeester en wethouders de bestemming wijzigen in 'Gemengd - 1' om de bouw van grondgebonden woningen mogelijk te maken mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. binnen het wijzigingsgebied zijn maximaal 2 woningen toegestaan;
- b. het garagebedrijf is beëindigd en de aanduiding 'bedrijf' wordt verwijderd;
- c. de toe te voegen woningen passen in het dan geldend gemeentelijk woonbeleid;
- d. de woningen zijn aanvaardbaar uit oogpunt van een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- f. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de woningbouw stuit niet op milieuhygiënische belemmeringen, waaronder belemmeringen vanwege geluidhinder;
- g. er wordt voorzien in voldoende waterberging voor de opvang van hemelwater afkomstig van de extra bebouwing en verharding;
- h. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwe woningen, zoals bedoeld in Afdeling 3.1;
- i. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang;
- j. dat is aangetoond dat er sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving waarbij aan de regels van Hoofdstuk 3 is voldaan.



## **Artikel 48      Wetgevingszone-wijzigingsgebied 2**

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 2' kunnen burgemeester en wethouders om de bouw van gestapelde woningen mogelijk te maken mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. binnen het wijzigingsgebied zijn maximaal 20 woningen toegestaan in ten hoogste 5 bouwlagen en op een maximaal vloeroppervlak van 1.500 m<sup>2</sup>;
- b. de toe te voegen woningen passen in het dan geldend gemeentelijk woonbeleid;
- c. de woningen zijn aanvaardbaar uit oogpunt van een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving en worden parallel aan de Burgemeester Jansenlaan gerealiseerd;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- e. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de woningbouw stuit niet op milieuhygiënische belemmeringen, waaronder belemmeringen vanwege geluidhinder;
- f. er wordt voorzien in voldoende waterberging voor de opvang van hemelwater afkomstig van de extra bebouwing en verharding;
- g. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwe woningen, zoals bedoeld in Afdeling 3.1;
- h. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang;
- i. dat is aangetoond dat er sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving waarbij aan de regels van Hoofdstuk 3 is voldaan.



## **Artikel 49      Wetgevingszone-wijzigingsgebied 3**

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 3' kunnen burgemeester en wethouders extra woningen op de 1e verdieping toestaan mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. binnen het wijzigingsgebied zijn maximaal 8 extra woningen toegestaan;
- b. de activiteiten maatschappelijk, dienstverlening en kantoren zijn beëindigd en de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1e verdieping' wordt verwijderd;
- c. de toe te voegen woningen passen in het dan geldend gemeentelijk woonbeleid;
- d. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de woningbouw stuit niet op milieuhygiënische belemmeringen, waaronder belemmeringen vanwege geluidhinder;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwe woningen, zoals bedoeld in Afdeling 3.1;
- f. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang;
- g. dat is aangetoond dat er sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving waarbij aan de regels van Hoofdstuk 3 is voldaan.

vastgesteld bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage



Gemeente Zwijndrecht

Projectnummer 479936.100



## **Hoofdstuk 5      Overgangsrecht**

### **Afdeling 5.1      Overgangsrecht**

#### **Artikel 50      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 51 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 6 Slotbepalingen**

### **Afdeling 6.1 Slotbepalingen**

#### **Artikel 52 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan 'Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage'.

