

**BESTEMMINGSPLAN WINKELCENTRUM WALBURG**  
Gemeente Zwijndrecht

Planstatus: vastgesteld  
Datum: 2014-03-03  
Plan identificatie: NL.IMRO.0642.bp05wcwalburg-3002  
Auteur(s): Fabian Jiskoot / Bart van der Moere

**Historie**

Concept  
Voorontwerp  
Ontwerp  
Vastgesteld

<b>1 Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	7
<b>2 Bestemmingsregels</b>	<b>8</b>
Artikel 3 Bedrijf	8
Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening	9
Artikel 5 Centrum	10
Artikel 6 Gemengd - 1	12
Artikel 7 Gemengd - 2	14
Artikel 8 Gemengd - 3	15
Artikel 9 Groen	16
Artikel 10 Maatschappelijk	17
Artikel 11 Tuin	19
Artikel 12 Verkeer	20
Artikel 13 Verkeer - Verblijfsgebied	21
Artikel 14 Wonen - 1	22
Artikel 15 Wonen - 2	25
Artikel 16 Waarde - Archeologie 5	28
<b>3 Algemene regels</b>	<b>30</b>
Artikel 17 Anti-dubbeltelregel	30
Artikel 18 Algemene bouwregels	31
Artikel 19 Algemene gebruiksregels	32
Artikel 20 Algemene aanduidingsregels	33
Artikel 21 Algemene afwijkingsregels	34
Artikel 22 Algemene wijzigingsregels	35
Artikel 23 Nadere eisen	36
<b>4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>37</b>
Artikel 24 Overgangsrecht	37
Artikel 25 Slotregel	38

## 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan

het bestemmingsplan Winkelcentrum Walburg van de gemeente Zwijndrecht.

#### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0642.bp05wcwalburg-3002 met de bijbehorende regels en 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 aan- en uitbouw

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

#### 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 ambulante handel

de verkoop en het te koop aanbieden, alsmede de uitstalling daarvan, van waren aan consumenten buiten vestigingen. Onder ambulante handel wordt mede verstaan (week)markten, standplaatsen buiten de markten en het venten.

#### 1.9 bebouwing

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

#### 1.10 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

#### 1.11 bestand(e situatie)

t.a.v. bebouwing: bebouwing, die ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan is of (krachtens een verleende omgevingsvergunning) wordt gebouwd.

t.a.v. gebruik: het gebruik van gronden en opstallen dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan.

#### 1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

#### 1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.14 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.

**1.15 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**1.16 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte 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.

**1.17 bouwperceel**

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

**1.18 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel.

**1.19 bouwvlak**

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

**1.20 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.

**1.21 bijgebouw**

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

**1.22 dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

**1.23 dakkapel**

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

**1.24 detailhandel**

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

**1.25 dienstverlening**

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, waaronder zijn begrepen banken, hypotheekkantoren, uitzendbureaus, tandarts-, dokter en fysiotherapie praktijken of naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen.

**1.26 erf**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt.

**1.27 garage**

een bouwwerk ten behoeve van het overdekt stallen van (motor)voertuigen.

**1.28 gebouw**

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

**1.29 hoofdgebouw**

een gebouw dat 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 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.

**1.32 kap**

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°;

**1.33 lijst van horeca-activiteiten**

De Lijst van Horeca-activiteiten die onderdeel uitmaakt van deze regels welke een onderverdeling aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.

**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 nutsvoorzieningen**

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

**1.36 ondergeschikte horeca**

niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is.

**1.37 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot/gebruiksgenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren.

**1.38 peil**

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst of ten hoogst 5 m uit de weggrens is gelegen: de hoogte van de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld maar niet hoger dan de kruin van de weg het meest nabij het bouwwerk gelegen;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water, in het peilbesluit vastgestelde peil, grenst aan het vaste land.

**1.39 praktijkruimte**

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

**1.40 prostitutie**

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

**1.41 seksinrichting**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in 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.

**1.42 volumineuze detailhandel**

detailhandel in goederen die uit een oogpunt van het benodigde vloeroppervlakte, mede gezien de aard en omvang de aangeboden goederen, in traditionele winkelcentra, niet of minder goed zijn in te passen, waaronder mede worden verstaan motoren, grootschalige fietsenhandel, tenten, vloerbedekking, parket, zonwering, meubelzaken en muziekhandels.

**1.43 voorgevel**

de naar de openbare weg gekeerde gevel(s) van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

**1.44 voorgevelrooilijn**

denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een bouwwerk loopt tot aan de perceelsgrenzen.

**1.45 watergang**

al of niet overdekt werk dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen en af te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan, dat door het college van hoofdingelanden in de legger is opgenomen.

**1.46 woning**

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

**1.47 zorgwoning**

een zelfstandige woning die specifiek geoormerkt is voor mensen met een zorgvraag. Deze woningen zijn blijvend geschikt of eenvoudig geschikt te maken voor bewoners van alle leeftijden met een zorgvraag.

## 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 bouwhoogte 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 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.4 goothoogte van een bouwwerk

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

### 2.5 hoogte van een kap

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap.

### 2.6 inhoud van een bouwwerk

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

### 2.7 ondergeschikte bouwdelen

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

### 2.8 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.

### 2.9 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst of ten hoogst 5 m uit de weggrens is gelegen: de hoogte van de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld maar niet hoger dan de kruin van de weg het meest nabij het bouwwerk gelegen;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water, in het peilbesluit vastgestelde peil, grenst aan het vaste land.

### 2.10 verticale diepte van een bouwwerk

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf het peil tot aan het diepste punt van het gebouw (onderkant vloer), de fundering niet meegerekend.

### 2.11 vloeroppervlakte voor beroeps- cq. bedrijfsuitoefening

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580

## 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met uitzondering van L.P.G., met bijbehorende servicestation en wasstraat;

al dan niet in combinatie met:

- b. ondergeschikte detailhandel

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

##### 3.1.2 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

#### 3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels

##### 3.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

##### 3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. bedrijfsinstallaties 3 m;
- b. lichtmasten 6 m;
- c. vlaggenmasten 5 m;
- d. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.



## **Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare nutsvoorzieningen;  
met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde gronden.

### **4.2 Bouwregels**

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

#### **4.2.1 Gebouwen**

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

#### **4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde**

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. lichtmasten 6 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

## Artikel 5 Centrum

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

#### 5.1.1 Algemeen

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. kantoren
- d. bedrijven in de milieucategorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. horecabedrijven in categorie A en B zoals opgenomen in de Lijst van Horeca-activiteiten (bijlage 2 bij de regels);
- g. ambulante handel;
- h. ter plaatse van de aanduiding (tr): tevens terras behorende bij aangrenzende horeca-inrichting;
- i. ter plaatse van de aanduiding (da): tevens een dansschool toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding (spc): tevens een fitnesscentrum ;
- k. ter plaatse van de aanduiding (h=C): tevens

een horecabedrijf in categorie C zoals opgenomen in de Lijst van Horeca-activiteiten (bijlage 2 bij de regels)

- l. ter plaatse van de aanduiding (w): tevens wonen toegestaan.

al dan niet in combinatie met elkaar, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

#### 5.1.2 Eerste, tweede en derde bouwlaag

- a. De functies zoals genoemd in artikel 5.1.1. onder g en h zijn uitsluitend op de eerste bouwlaag toegestaan;
- b. De functies zoals genoemd in artikel 5.1.1 onder b t/m f zijn uitsluitend op de eerste en tweede bouwlaag toegestaan;
- c. De functies zoals genoemd in artikel 5.1.1 onder j en k zijn uitsluitend op de tweede bouwlaag toegestaan;
- d. De functie zoals genoemd in artikel 5.1.1 onder i is uitsluitend op de derde bouwlaag toegestaan;
- e. De functie zoals genoemd in artikel 5.1.1. onder l is uitsluitend op de tweede en de daarboven gelegen bouwlagen toegestaan;
- f. De functies zoals genoemd in artikel 5.1.1 onder a (detailhandel) zijn uitsluitend op de eerste, tweede en derde bouwlaag toegestaan.

## 5.2 Bouwregels

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

### 5.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

### 5.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

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

### 5.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het veranderen van bouwgrenzen van de in artikel 5.1.1 onder a tot en met h genoemde functies, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting bedraagt maximaal 10% van het bestaande bouwvlak;
- b. na vergroting mag de oppervlakte van het bouwperceel maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de vergroting dient noodzakelijk te zijn in het kader van een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
- d. de in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de verkeersveiligheid mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. er dient een compacte bouwperceelsvorm te blijven bestaan waarbij de nieuwe vorm van het bouwperceel de oude vorm in grote lijnen volgt.

## Artikel 6 Gemengd - 1

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

#### 6.1.1 Algemeen

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

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. kantoren;
- c. dienstverlening;
- d. detailhandel in combinatie met ondergeschikte horeca;
- e. het wonen met aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

al dan niet in combinatie met elkaar, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

#### 6.1.2 Aan huis verbonden beroepen/bedrijven

Onder de uitoefening van aan huis verbonden beroepen/bedrijven in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van een aan huis verbonden beroepen/bedrijven voorzover:

- a. het vloeroppervlak in gebruik voor aan huis verbonden beroepen/bedrijven niet groter is dan 30% van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot een maximum oppervlak van 50 m<sup>2</sup>;
- b. ten behoeve van aan huis verbonden beroepen/bedrijven wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de ASVV-richtlijnen;
- 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 huisverbonden beroep;
- 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 (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan).

### 6.2 Bouwregels

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

#### 6.2.1 Hoofdgebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

### 6.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping mag (het verlengde van) de voorgevel van de bebouwing gelegen aan het weggedeelte waaraan het zijerf grenst, niet overschrijden;
- b. de diepte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 3 m, gemeten vanaf de oorspronkelijke achter- of zijgevel van de woning;
- c. het gezamenlijke oppervlak, voor zover gebouwd per hoofdgebouw buiten het bouwvlak, bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup> bij zij- en achtererven met een gezamenlijk oppervlak kleiner of gelijk aan 500 m<sup>2</sup> en maximaal 100 m<sup>2</sup> bij zij- en achtererven groter dan 500 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het totale zij- en achtererf niet meer mag bedragen dan 50%;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt minimaal 1 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- e. indien het achtererf grenst aan een weg, openbaar groen of water, dan dient de afstand van aan- en uitbouwen tot aan deze weg, dit groen of water minimaal 1 m te bedragen;
- f. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mogen op het achtererf in de bouwperceelsgrens gebouwd worden tenzij het achtererf grenst aan een weg, openbaar groen of water, dan bedraagt de afstand minimaal 1 m;
- g. goothoogte van een aan- of uitbouw bedraagt maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,30 m met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 4 m mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 m;
- h. goothoogte van een bijgebouw of overkapping bedraagt maximaal 3 m en de bouwhoogte maximaal 5 m;
- i. indien een aan- of uitbouw of overkapping met een kap wordt gerealiseerd of op het zijerf een aan- of uitbouw met een kap wordt gerealiseerd dan dient de dakhelling gelijk te zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw met dien verstande dat:
  1. de nok niet afgetopt mag zijn, en
  2. de bouwhoogte van de aan- of uitbouw minimaal 2 m lager moet zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

### 6.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

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

## Artikel 7 Gemengd - 2

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. kantoren;
- c. dienstverlening;
- d. volumineuze detailhandel;

al dan niet in combinatie met elkaar, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

### 7.2 Bouwregels

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

#### 7.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

#### 7.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

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

## Artikel 8 Gemengd - 3

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. kantoren;
- c. dienstverlening;
- d. volumineuze detailhandel;
- e. showrooms;
- f. horeca in categorie B zoals opgenomen in de Lijst van Horeca-activiteiten (bijlage 2 bij de regels);

al dan niet in combinatie met elkaar, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

### 8.2 Bouwregels

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

#### 8.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

#### 8.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

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

## Artikel 9 Groen

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. paden, speelvoorzieningen inclusief bijbehorende hekwerken, water, voorzieningen voor de waterhuishouding en bergbezinkbassins;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

### 9.2 Bouwregels

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

#### 9.2.1 Gebouwen

- a. Gebouwen, met uitzondering van nutsvoorzieningen, mogen niet worden gebouwd.
- b. Nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:
  1. bouwhoogte maximaal 3 m;
  2. oppervlakte maximaal 15 m<sup>2</sup>.

#### 9.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. lichtmasten 6 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m;
- c. speeltoestellen met bijbehorende hekwerken 5 m.



## Artikel 10 Maatschappelijk

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. zorgwoningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding (dv): tevens dienstverlening op de eerste bouwlaag toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding (h=D): tevens

een horecabedrijf in categorie D zoals opgenomen in de Lijst van Horeca-activiteiten (bijlage 2 bij de regels)

- f. ter plaatse van de aanduiding (sph): tevens een sporthal;
- g. ter plaatse van de aanduiding (co): tevens podiumkunsten/theater, muziek- en dansscholen, oefenruimten, verenigingsleven en creativiteitscentra.

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

### 10.2 Bouwregels

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

#### 10.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.
- c. nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:
  1. bouwhoogte maximaal 3 m;
  2. oppervlakte maximaal 30 m<sup>2</sup>

#### 10.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. lichtmasten 6 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

### 10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.1 onder c en toestaan dat de bouwhoogte van nutsvoorzieningen wordt vergroot tot maximaal 4 m, mits:

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

- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

#### **10.4 Specifieke gebruiksregels**

- a. Detailhandel is slechts toegestaan als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van het bedrijf.
- b. Horeca is slechts toegestaan als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van het bedrijf.
- c. Kantoren zijn slechts toegestaan als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van het bedrijf.

## Artikel 11 Tuin

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen.

### 11.2 Bouwregels

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

#### 11.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### 11.2.2 Overkappingen

Voor de voorgevel zijn overkappingen niet toegestaan.

#### 11.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

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

### 11.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van artikel 11.2 voor het toestaan van uitbouwen in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen mits:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,50 m;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 2 meter bedraagt, met uitzondering van twee aaneengesloten erkers bij aaneengesloten bebouwing;
- e. de breedte van de erker niet meer mag bedragen dan de helft van de voorgevel.

## Artikel 12 Verkeer

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen met bijbehorende hekwerken;
- c. water, voorzieningen voor de waterhuishouding en bergbezinkbassins;
- d. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 12.2 Bouwregels

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

#### 12.2.1 Gebouwen

- a. Gebouwen, met uitzondering van nutsvoorzieningen, mogen niet worden gebouwd.
- b. Nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:
  1. bouwhoogte maximaal 3 m;
  2. oppervlakte maximaal 15 m<sup>2</sup>.

#### 12.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. bouwwerken voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer 6 m;
- b. lichtmasten 6 m;
- c. speeltoestellen met bijbehorende hekwerken 5 m;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

### 12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.1 onder b en toestaan dat de bouwhoogte van nutsvoorzieningen wordt vergroot tot maximaal 4 m en de oppervlakte van nutsvoorzieningen wordt vergroot tot maximaal 25 m<sup>2</sup>, mits:

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

## Artikel 13 Verkeer - Verblijfsgebied

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten, pleinen, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. ambulante handel;
- c. garages en overdekte fietsenstallingen;
- d. parkeer-, groen-, speelvoorzieningen met bijbehorende hekwerken;
- e. water, voorzieningen voor de waterhuishouding en bergbezinkbassins;
- f. nutsvoorzieningen.
- g. ter plaatse van de aanduiding (tr): tevens terras behorende bij aangrenzende horeca-inrichting;

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 13.2 Bouwregels

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

#### 13.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. parkeergarages en overdekte fietsenstallingen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m tenzij een andere maximale bouwhoogte is aangeduid;
- c. nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:
  1. bouwhoogte maximaal 3 m;
  2. oppervlakte maximaal 15 m<sup>2</sup>.

#### 13.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. bouwwerken voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer 6 m;
- b. lichtmasten 6 m;
- c. speeltoestellen met bijbehorende hekwerken 5 m;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

### 13.3 Specifieke gebruiksregels

Binnen deze bestemming zijn maximaal 4 standplaatsen voor ambulante detailhandel buiten de (week)markten toegestaan van maximaal 40 m<sup>2</sup> per standplaats.

## Artikel 14 Wonen - 1

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

#### 14.1.1 Algemeen

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

met bijbehorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

#### 14.1.2 Aan huis verbonden beroepen/bedrijven

Onder de uitoefening van aan huis verbonden beroepen/bedrijven in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van een aan huis verbonden beroepen/bedrijven voorzover:

- a. het vloeroppervlak in gebruik voor aan huis verbonden beroepen/bedrijven niet groter is dan 30% van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot een maximum oppervlak van 50 m<sup>2</sup>;
- b. ten behoeve van aan huis verbonden beroepen/bedrijven wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de ASVV-richtlijnen;
- 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 huisverbonden beroep;
- 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 (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan).

### 14.2 Bouwregels

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

#### 14.2.1 Hoofdgebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- c. de verticale bouwdiepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen.

#### 14.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping mag (het verlengde van) de voorgevel van de bebouwing gelegen aan het weggedeelte waaraan het zijerf grenst, niet overschrijden;
- b. de diepte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 3 m, gemeten vanaf de oorspronkelijke achter- of zijgevel van de woning;
- c. het gezamenlijke oppervlak, voor zover gebouwd per hoofdgebouw buiten het bouwvlak, bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup> bij zij- en achtererven met een gezamenlijk oppervlak kleiner of gelijk aan 500 m<sup>2</sup> en maximaal 100 m<sup>2</sup> bij zij- en achtererven groter dan 500 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het totale zij- en achtererf niet meer mag bedragen dan 50%;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt minimaal 1 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- e. indien het achtererf grenst aan een weg, openbaar groen of water, dan dient de afstand van aan- en uitbouwen tot aan deze weg, dit groen of water minimaal 1 m te bedragen;
- f. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mogen op het achtererf in de bouwperceelsgrens gebouwd worden tenzij het achtererf grenst aan een weg, openbaar groen of water, dan bedraagt de afstand minimaal 1 m;
- g. goothoogte van een aan- of uitbouw bedraagt maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,30 m met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 4 m mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 m;
- h. goothoogte van een bijgebouw of overkapping bedraagt maximaal 3 m en de bouwhoogte maximaal 5 m;
- i. indien een aan- of uitbouw of overkapping met een kap wordt gerealiseerd of op het zijerf een aan- of uitbouw met een kap wordt gerealiseerd dan dient de dakhelling gelijk te zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw met dien verstande dat:
  1. de nok niet afgetopt mag zijn, en
  2. de bouwhoogte van de aan- of uitbouw minimaal 2 m lager moet zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

#### 14.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen: 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen indien gebouwd meer dan 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel(s) van het hoofdgebouw en gebouwd meer dan 1 m van de weg of het openbaar groen: 2 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1 m;
- d. overkappingen: 3m.

#### 14.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 14.2.2 voor het bouwen in de zijdelingse perceelsgrens van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping met een kap of met een bouwhoogte van meer dan 3 m, mits:

- 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.

#### 14.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.1.2 voor het toestaan van een aan huis verbonden beroep of bedrijf in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits:
  - 1. de oppervlakte maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  - 2. ten behoeve van aan huis verbonden beroepen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de ASVV-richtlijnen;
  - 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 huisverbonden beroep;
  - 5. het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
  - 6. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
  - 7. de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan).
- b. Omgevingsvergunning als bedoeld onder a kan slechts worden verleend, mits:
  - 1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  - 2. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.



## Artikel 15 Wonen - 2

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

#### 15.1.1 Algemeen

De voor Wonen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in gestapelde woningen met aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

met bijbehorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

#### 15.1.2 Aan huis verbonden beroepen/bedrijven

Onder de uitoefening van aan huis verbonden beroepen/bedrijven in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van een aan huis verbonden beroepen/bedrijven voorzover:

- a. het vloeroppervlak in gebruik voor aan huis verbonden beroepen/bedrijven niet groter is dan 30% van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot een maximum oppervlak van 50 m<sup>2</sup>;
- b. ten behoeve van aan huis verbonden beroepen/bedrijven wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de ASVV-richtlijnen;
- 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 huisverbonden beroep;
- 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 (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan).

### 15.2 Bouwregels

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

#### 15.2.1 Hoofdgebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- c. de verticale bouwdiepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen.

#### 15.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping mag (het verlengde van) de voorgevel van de bebouwing gelegen aan het weggedeelte waaraan het zijerf grenst, niet overschrijden;
- b. de diepte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 3 m, gemeten vanaf de oorspronkelijke achter- of zijgevel van de woning;
- c. het gezamenlijke oppervlak, voor zover gebouwd per hoofdgebouw buiten het bouwvlak, bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup> bij zij- en achtererven met een gezamenlijk oppervlak kleiner of gelijk aan 500 m<sup>2</sup> en maximaal 100 m<sup>2</sup> bij zij- en achtererven groter dan 500 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het totale zij- en achtererf niet meer mag bedragen dan 50%;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt minimaal 1 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- e. indien het achtererf grenst aan een weg, openbaar groen of water, dan dient de afstand van aan- en uitbouwen tot aan deze weg, dit groen of water minimaal 1 m te bedragen;
- f. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mogen op het achtererf in de bouwperceelsgrens gebouwd worden tenzij het achtererf grenst aan een weg, openbaar groen of water, dan bedraagt de afstand minimaal 1 m;
- g. goothoogte van een aan- of uitbouw bedraagt maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,30 m met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 4 m mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 m;
- h. goothoogte van een bijgebouw of overkapping bedraagt maximaal 3 m en de bouwhoogte maximaal 5 m;
- i. indien een aan- of uitbouw of overkapping met een kap wordt gerealiseerd of op het zijerf een aan- of uitbouw met een kap wordt gerealiseerd dan dient de dakhelling gelijk te zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw met dien verstande dat:
  1. de nok niet afgetopt mag zijn, en
  2. de bouwhoogte van de aan- of uitbouw minimaal 2 m lager moet zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

### 15.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen: 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen indien gebouwd meer dan 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel(s) van het hoofdgebouw en gebouwd meer dan 1 m van de weg of het openbaar groen: 2 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1 m;
- d. overkappingen: 3m.

### 15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 15.2.2 voor het bouwen in de zijdelingse perceelsgrens van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping met een kap of met een bouwhoogte van meer dan 3 m, mits:

- 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.

#### 15.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.1.2 voor het toestaan van een aan huis verbonden beroep of bedrijf in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits:
  1. de oppervlakte maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  2. ten behoeve van aan huis verbonden beroepen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de ASVV-richtlijnen;
  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 huisverbonden beroep;
  5. het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
  6. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
  7. de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan).
- b. Omgevingsvergunning als bedoeld onder a kan slechts worden verleend, mits:
  1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

## Artikel 16 Waarde - Archeologie 5

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor gebieden waarvoor een lage verwachting geldt, vanwege het middeleeuwse klei-op-veenlandschap van de Zwijndrechtse Waard en de aanwezigheid in de ondergrond van diepere oudere stroomgordels.

### 16.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 16.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. 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;
  2. 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;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

#### 16.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 5 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of 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.

#### 16.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 16.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 16.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m<sup>2</sup>;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### 16.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 16.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden 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 activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en 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.

#### 16.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie 5 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

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

### **3 ALGEMENE REGELS**

#### **Artikel 17 Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 18 Algemene bouwregels**

### **18.1 Bestaande maten**

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

### **18.2 Bestaand bebouwingspercentage**

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

### **Artikel 19 Algemene gebruiksregels**

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in elk geval verstaan:

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



## **Artikel 20 Algemene aanduidingsregels**

### **20.1 Geluidzone - industrie**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

### **20.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd.

### **20.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20 lid 2 voor het bouwen van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze woningen en geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

## **Artikel 21 Algemene afwijkingsregels**

### **21.1 Afwijking**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van:

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

### **21.2 Voorwaarden**

Afwijking als bedoeld in artikel 21 lid 1 kan slechts worden verleend, mits:

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

## **Artikel 22 Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

### **Artikel 23 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmeting van:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van:
  1. een samenhangend straat- en/of bebouwingsbeeld;
  2. de verkeersveiligheid;
  3. de sociale veiligheid;
  4. de brandveiligheid;
  5. de milieusituatie;
  6. de gebruiksmogelijkheid van aangrenzende gronden;
- b. werken ten behoeve van nutsvoorzieningen (waaronder kabels en leidingen), verkeers- en vervoersvoorzieningen en groenvoorzieningen.

## 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 24 Overgangsrecht

#### 24.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 24.1.1

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.

##### 24.1.2

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van [artikel 24 lid 1.1](#) omgevingsvergunning verlenen van lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [artikel 24 lid 1.1](#) met maximaal 10%.

##### 24.1.3

[artikel 24 lid 1.1](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 24.2 Overgangsrecht gebruik

##### 24.2.1

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

##### 24.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 24 lid 2.1](#), 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.

##### 24.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in het [artikel 24 lid 2.1](#) na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### 24.2.4

[artikel 24 lid 2.1](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**Artikel 25 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Winkelcentrum Walburg van de gemeente Zwijndrecht.