

Regels

## **Bestemmingsplan Hofje Margrietstraat 10 Zwijndrecht**

identificatienummer  
NL.IMRO.0642.BPPrMargrietstr10-3001

datum  
5 juli 2022

# Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Hofje Margrietstraat 10 Zwijndrecht' met identificatienummer NL.IMRO.0642.BPPrMargrietstr10-3001 van de gemeente Zwijndrecht.

#### 1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

#### 1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar aan de 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 aangebouwd bijbehorend bouwwerk

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan, maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van dat hoofdgebouw.

#### 1.7 aan-huis-verbonden bedrijf

een bedrijf dat in of bij de woning door de bewoners wordt uitgeoefend, dat gericht is op het vervaardigen van producten of het leveren van diensten, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en, voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

#### 1.8 aan-huis-verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en, voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

## **1.9 achtererf**

het gedeelte van het (al dan niet bebouwde) perceel, dat is gelegen aan de achterzijde van 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 en dat uitsluitend bestraat mag worden met waterdoorlatende bestratingsmaterialen en wel zodanig dat het waterdoorlatend vermogen ongewijzigd blijft.

## **1.10 achtererfgebied**

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorgevel en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

## **1.11 achtergevel**

oorspronkelijke gevel van een hoofdgebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende hoofdgebouw.

## **1.12 achtergevellijn**

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

## **1.13 afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels**

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

## **1.14 antennedragers**

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

## **1.15 antenne-installatie**

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

## **1.16 archeologisch deskundige**

een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg.

## **1.17 archeologisch onderzoek**

een onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

## **1.18 archeologische waarde**

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

## **1.19 atelier**

een complex van ruimten (deels) bedoeld voor het vervaardigen van kunstzinnige producten en voorwerpen, in welke vorm dan ook.

**1.20 bebouwing**

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

**1.21 bebouwingsgebied**

bouwvlak van de woning, alsmede toegestane garages en bergingen.

**1.22 bebouwingspercentage**

het percentage van een bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd.

**1.23 bedrijf**

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of verzamelen van goederen alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

**1.24 bedrijfsgebonden kantoor**

kantoor waarbij de dienstverlening ten dienste staat van de bedrijfsactiviteiten en is verbonden aan de uitoefening van bedrijfsactiviteiten.

**1.25 begane grond**

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

**1.26 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen**

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

**1.27 bestand**

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald.
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

**1.28 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.29 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.30 bevi-inrichting**

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

**1.31 bevoegd gezag**

bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingswet.

### **1.32 bouwen**

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

### **1.33 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

### **1.34 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.

### **1.35 bouwperceel**

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

### **1.36 bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel.

### **1.37 bouwvlak**

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

### **1.38 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van de bestemming hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond bedoeld om ter plaatste te functioneren.

### **1.39 bijbehorend bouwwerk**

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

### **1.40 bijzondere woonvorm**

een voorziening voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren begeleiding en/of verzorging behoeven.

### **1.41 cultuurhistorische waarde**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

### **1.42 dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

**1.43 dakkapel**

een in een schuin dakvlak geplaatste en daaraan ondergeschikte uitbreiding, die aan alle zijden is omringd door het dakvlak tenzij hierop in het ruimtelijk model een uitzondering is gemaakt.

**1.44 daknok**

hoogste punt van een schuin dak.

**1.45 dakopbouw**

een op een plat dakvlak of in een schuin dakvlak geplaatste daaraan ondergeschikte uitbreiding, niet zijnde een dakkapel.

**1.46 dakvoet**

laagste punt van een schuin dak.

**1.47 deskundige**

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake natuur, landschap, cultuurhistorie of landbouw.

**1.48 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.

**1.49 detailhandel in volumineuze goederen/volumineuze detailhandel**

detailhandel in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken, tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, brand- en explosiegevaarlijke goederen en detailhandel die zich uit oogpunt van ruimtelijke ordening niet onderscheidt van de hiervoor genoemde detailhandel;
- b. tuincentra met een omvang van minimaal 1.000m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak;
- c. bouwmarkten met een omvang van minimaal 1.000m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak.

**1.50 dienstverlening**

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie zoals een kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven.

**1.51 erf**

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

**1.52 gebouw**

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

### **1.53 gebruiken**

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

### **1.54 geluidsgevoelige objecten**

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

### **1.55 geluidluwe buitenruimte**

een buitenruimte waar de geluidbelasting gelijk of lager is dan 48 dB door verkeerslawaaï op alle wegen gecumuleerd inclusief de aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder.

### **1.56 hoofdgebouw**

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

### **1.57 huishouden**

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

### **1.58 internetwinkel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden en verkopen van diensten en producten via internet, waaronder begrepen het bijhouden van de website, de bijbehorende administratie en online transacties, opslaan en het verzenden van de producten aan personen, die de producten kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening een beroeps- of bedrijfsactiviteit. In het kader van het bestemmingsplan worden onderscheiden:

Categorie 1:

Bedrijfsmatige internetverkoop vanuit een locatie met een detailhandelsbestemming (zoals een winkel met ook een webwinkel en intern magazijn).

Categorie 2:

Bedrijfsmatige internetverkoop vanuit een locatie met de bestemming woonhuis (zoals een particulier met een webwinkel in kinderkleding).

Categorie 3:

Bedrijfsmatige internetverkoop vanuit een bedrijfslocatie; hieronder vallen de professionele internetverkopers die vaak een groot magazijn en logistieke functie hebben (zoals bol.com en hm.nl).

### **1.59 kantoor**

Een gebouw of een deel daarvan, dat gebruikt wordt voor de bedrijfsmatige verlening van diensten op administratief, financieel, ontwerptechnisch, juridisch of ander daarmee gelijk te stellen gebied. Bij een bedrijfsgebonden kantoor staat de dienstverlening ten dienste van en is verbonden aan de uitoefening van bedrijfsactiviteiten. Bij een zelfstandig kantoor is dat niet het geval.

**1.60 kap**

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

**1.61 maaiveld**

de bovenkant van het terrein dat een gebouw en/of een bouwwerk omgeeft.

**1.62 maatschappelijke voorzieningen**

educatieve, (para)medische, sociale, culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, gezondheidszorg en welzijn, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

**1.63 mantelzorg**

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

**1.64 medische dienstverlening**

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

**1.65 NEN**

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

**1.66 nutsvoorzieningen**

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

**1.67 omgevingsvergunning**

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.68 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

**1.69 ondergeschikte horeca**

het qua aard en omvang beperkt verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit in direct verband met andere ter plaatse toegestane hoofdactiviteiten (niet zijnde horeca).

**1.70 openbaar toegankelijk gebied**

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

**1.71 overig bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.72 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.

**1.73 pand**

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

**1.74 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;

**1.75 prostitutie**

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

**1.76 schaliegas**

schaliegas is aardgas dat wordt gewonnen uit schalie, kleilagen die onder druk omgezet zijn in gesteente.

**1.77 schalie-olie**

schalie-olie is een minerale olie die wordt gewonnen uit schalie, kleilagen die onder druk omgezet zijn in gesteente.

### 1.78 seksinrichting

het bedrijfsmatig – of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt – gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen; 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.

### 1.79 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van deze regels.

### 1.80 straatmeubilair

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- afvalinzamelvoorzieningen.

### 1.81 twee-aaneen gebouwde woning

een woning waarvan het hoofdgebouw zowel qua bouwmassa als verschijningsvorm een geheel vormt met het hoofdgebouw van één andere woning.

### 1.82 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

### 1.83 verdieping

een bouwlaag niet zijnde de begane grond.

### 1.84 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

### 1.85 voorgevel

de naar openbaar toegankelijk gebied gerichte gevel van een gebouw die binnen de hiërarchie van het architectonisch ontwerp als de belangrijkste meest representatieve gevel kan worden aangemerkt, 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.

### 1.86 voorgevellijn

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

### 1.87 waterdoorlatende verharding

Vorm van verharding als gevolg waarvan neerslag in de bodem kan infiltreren, bestaande uit materialen die een poreuze laag vormen, hetzij door hun eigen structuur, hetzij door de manier waarop ze geplaatst worden. Ze maken het mogelijk om gestabiliseerde zones zonder water te creëren, die gebruikt kunnen worden door voetgangers en voertuigen, en ze bevorderen de infiltratie van regenwater in de onderliggende grond, evenals de evapotranspiratie (bij aanwezigheid van vegetatie) en de vertraging van het overtollige afvloeiwat.

**1.88 wonen**

De permanente huisvesting van een of meerdere personen in een woning of bijzondere woonvorm, om daar zelfstandig of met meerdere personen gezamenlijk een huishouden te voeren.

**1.89 woning**

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

**1.90 zijdelingse perceelsgrens**

een evenwijdig aan de zijgevel van een hoofdgebouw liggende grens van het bouwperceel.

**1.91 zijerf**

het gedeelte van het (al dan niet bebouwde) perceel, dat is gelegen aan de zijkant van 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.

**1.92 zijgevel**

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel of voorgevel.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens**

De kortste afstand tussen een zijdelingse perceelsgrens en enig punt van het betreffende bouwwerk op dat perceel.

### **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 dakhelling**

De hoek van het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.4     De goothoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.5     De inhoud van een bouwwerk**

De ruimte besloten 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.

### **2.6     De oppervlakte van een bouwwerk**

Het vlak besloten 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.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', zijn tevens toegestaan bijgebouwen bij de woning met bijbehorende voorzieningen en toegangen;
- c. paden, bestaande uit waterdoorlatende verhardingen;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin - oprit', zijn uitsluitend toegestaan waterdoorlatende verhardingen voor een oprit en toegang tot bijgebouw;
- e. terrassen in tuinen mogen uitsluitend met waterdoorlatend verharding worden uitgevoerd.

#### 3.2 Bouwregels

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

##### 3.2.1 *Bijbehorende bouwwerken en overkappingen*

Bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. Het aanduidingsvlak 'bijgebouwen' mag volledig worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorend bouwwerken bedraagt ten hoogste de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw +0,25 meter met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorend bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen.

##### 3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. erf- en terreinafscheidingen 1 meter;
- b. erf- en terreinafscheidingen indien gebouwd meer dan 50% van de bouwdiepte van de woning achter (het verlengde van) de voorgevellijn(en) van het hoofdgebouw en gebouwd meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied: 2 meter;
- c. de onder a. en b. genoemde erf- en terreinafscheidingen dienen uitgevoerd te worden in de vorm van een groenblijvende haag;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 meter.

### Artikel 4 Verkeer-Verblijfsgebied (V-VB)

#### 4.1 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 verkeer;

- b. parkeer-, groen-, speelvoorzieningen met bijbehorende hekwerken;
- c. water, voorzieningen voor de waterhuishouding en bergbezinkbassins;
- d. nutsvoorzieningen.

## 4.2 **Bouwregels**

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

### 4.2.1. *Gebouwen*

Gebouwen, met uitzondering van nutsvoorzieningen mogen niet worden gebouwd.

### 4.2.2. *Nutsvoorzieningen*

Nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 15 m<sup>2</sup>.

### 4.2.3. *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

### 4.2.4. *Verharding voor Verkeer-Verblijfsgebied*

De verharding van het Verkeer- Verblijfsgebied mag uitsluitend in de vorm van waterdoorlatende verharding worden gerealiseerd.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met inbegrip van ondergeschikte gezamenlijke verblijfs- en activiteitenruimtes ten behoeve van bewoners, uitsluitend op de begane grond;
- b. aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven;

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1. Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' opgenomen hoogte;
- d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

#### 5.2.2. Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. erf- en terreinafscheidingen 1 meter;
- b. erf- en terreinafscheidingen indien gebouwd meer dan 50% van de bouwdiepte van de woning achter (het verlengde van) de voorgevellijn(en) van het hoofdgebouw en gebouwd meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied: 2 meter;
- c. de onder a. en b. genoemde erf- en terreinafscheidingen dienen uitgevoerd te worden in de vorm van een groenblijvende haag;
- d. pergola's en luifels, 3 meter;

### 5.3. Specifieke gebruiksregels

#### 5.3.1. Algemeen

Detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan, met uitzondering van internetwinkels in categorie 2.

#### 5.3.2. Aan huis verbonden beroepen en bedrijven

Onder de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven in samenhang met wonen als bedoeld in lid 5.1 sub b wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en aan-huis-verbonden bedrijf, met dien verstande dat:

- 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;
- 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:
  - 1. op de bij het desbetreffende pand behorende gronden mag geen buitenopslag ten behoeve van de internetwinkel plaatsvinden;
  - 2. er mag geen sprake zijn van detailhandel in volumineuze goederen;
  - 3. verkoop en transactie geschiedt hoofdzakelijk via internet, een afhaalpunt is niet toegestaan;
- 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 uitsluitend bedrijfsmatige activiteiten behorende tot milieucategorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- h. er geen bedrijfsmatige activiteiten mogen plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- i. de woning er als woning uit blijft zien, waarbij reclame-uitingen aan, op of onder de gevel en dakrand niet zijn toegestaan.

### 5.3.3. *Parkeren/parkeernormen*

Bij het verwezenlijken van respectievelijk het gebruiken van gronden in overeenstemming met de bestemming 'Wonen' respectievelijk de functies die op de voor deze bestemming aangewezen gronden op grond van lid 5.1 zijn toegestaan, dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de normen van het CROW, alsmede huidige en toekomstige gemeentelijke parkeernormen neergelegd in gemeentelijke regelgeving. Parkeerplaatsen binnen het plangebied mogen uitsluitend voorzien worden van waterdoorlatende verharding.

### 5.3.4 *Voorwaardelijke verplichting waterdoorlatende verharding*

Binnen het plangrensgebied geldt - in afwijking van de daar geldende bestemming(en) - dat het gebruik volgens de bestemming(en) alleen is toegestaan op voorwaarde dat binnen twee jaar na het inwerkingtreden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen conform het bestemmingsplan "Hofje Margrietstraat 10 Zwijndrecht", de waterdoorlatende verharding, is ingericht en vervolgens ingericht blijft overeenkomstig bijlage 1 van deze regels (tevens opgenomen in Figuur 4.2 Toekomstig verhard oppervlakte" uit de Toelichting behorend bij dit bestemmingsplan). Indien niet aan deze verplichting wordt voldaan zijn zowel inrichting als gebruik van de gronden waarvoor een verplichte inrichting is voorgeschreven in strijd met deze bestemming. De gemeente heeft alsdan een verplichting tot handhaving.

### 5.3.5 *Voorwaardelijke verplichting wadi en waterbak*

Binnen het plangrensgebied geldt - in afwijking van de daar geldende bestemming(en) - dat het gebruik volgens de bestemming(en) alleen is toegestaan op voorwaarde dat binnen twee jaar na het inwerkingtreden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen conform het bestemmingsplan "Hofje Margrietstraat 10 Zwijndrecht", de wadi en de waterbak, met een totale bergingscapaciteit van (3.011 m<sup>2</sup> x 0,066 m) 199 m<sup>3</sup>, binnen de aanduiding "waterberging" is ingericht en vervolgens ingericht blijft overeenkomstig bijlage 1 van deze regels (tevens

opgenomen in "Figuur 4.2 Toekomstig verhard oppervlakte" uit de Toelichting behorend bij dit bestemmingsplan). Indien niet aan deze verplichting wordt voldaan zijn zowel inrichting als gebruik van de gronden waarvoor een verplichte inrichting is voorgeschreven in strijd met deze bestemming. De gemeente heeft alsdan een verplichting tot handhaving.

#### *5.3.6 Voorwaardelijke verplichting sloop en grondwerkzaamheden*

Het uitvoeren van sloopwerkzaamheden binnen het plangrensgebied, dan wel grondwerkzaamheden ten behoeve van de plantontwikkeling, is uitsluitend toegestaan, indien uit een ecologisch onderzoek blijkt, dat de Wet natuurbescherming niet aan het slopen van de bestaande bebouwing in de weg staat en, indien wettelijk voorgeschreven, de provincie een eventueel benodigde ontheffing soortenbescherming verleent, en de in het ecologische onderzoek geadviseerde mitigerende of vervangende maatregelen zijn/worden getroffen voor, tijdens en na de afronding van de bouw van de nieuwe woningen.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

### Artikel 7 Algemene bouwregels

#### 7.1. Bestaande maten

- a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als ten hoogste toegestaan.
- b. In geval van herbouw is het bepaalde onder a uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

#### 7.2 Bestaande afstanden

- a. In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als ten minste toegestaan.
- b. In geval van herbouw is het bepaalde onder a uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

#### 7.3. Verbod bouwwerken ten behoeve van gasboring

Het is verboden om bouwwerken op te richten voor het (proef) boren naar gas (waaronder schaliegas) en olie (waaronder schalie-olie).

### Artikel 8 Algemene gebruiksregels

#### 8.1. Strijdig gebruik

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van, of het laten gebruiken van:

- a. 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. 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. gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. 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);
- g. het gebruik van gesloten bestratingsmateriaal waardoor een waterondoorlatende laag ontstaat.

## **Artikel 9 Algemene afwijkingsregels**

### **9.1. Afwijkingen**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van 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;

### **9.2. Toelaatbaarheid**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1 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 10 Overige regels**

### **10.1. Werking wettelijke regelingen**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

### **10.2. Voorrangsregels**

#### *10.2.1. Voorrang dubbelbestemming*

In geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 11 Overgangsrecht**

#### **11.1 Overgangsrecht bouwwerken**

- a. 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,

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. 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;
- b. 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%;
- c. 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.

## **11.2 Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. 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;
- c. 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;
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Hofje Margrietstraat 10 Zwijndrecht'.