

Inhoud

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>	<u>2</u>
<u>Artikel 1 Begrippen</u>	<u>2</u>
<u>Artikel 2 Wijze van meten</u>	<u>9</u>
<u>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</u>	<u>11</u>
<u>Artikel 3 Groen</u>	<u>11</u>
<u>Artikel 4 Tuin</u>	<u>12</u>
<u>Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied</u>	<u>13</u>
<u>Artikel 6 Water</u>	<u>14</u>
<u>Artikel 7 Wonen</u>	<u>15</u>
<u>Hoofdstuk 3 Algemene regels</u>	<u>20</u>
<u>Artikel 9 Anti-dubbeltelregel</u>	<u>20</u>
<u>Artikel 10 Algemene gebruiksregels</u>	<u>20</u>
<u>Artikel 11 Algemene afwijkingsregels</u>	<u>20</u>
<u>Artikel 12 Algemene wijzigingsregels</u>	<u>21</u>
<u>Artikel 13 Algemene procedureregels</u>	<u>21</u>
<u>Artikel 14 Overige regels</u>	<u>21</u>
<u>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</u>	<u>23</u>
<u>Artikel 15 Overgangsrecht</u>	<u>23</u>
<u>Artikel 16 Slotregel</u>	<u>24</u>

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Woningbouw Voorzieningencluster Heerjansdam' met identificatienummer NL.IMRO.0642.16Herzwonvoorzcl-3001 van de gemeente gemeente Zwijndrecht;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanduidingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde aanduiding;

1.6 aaneengebouwde woning:

een woning die deel uitmaakt van een aaneengesloten rij van woningen;

1.7 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;

1.8 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een 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;

1.9 aan huis verbonden 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;

1.10 achtererf:

het gedeelte van het (al an 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;

1.11 achtergevel:

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

1.12 bebouwing:

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

1.13 bebouwingspercentage:

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

1.14 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;

1.15 bestaande situatie:

- 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;

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijbehorende 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;

1.19 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;

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 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;

1.22 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolgde de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.23 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

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

1.25 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;

1.26 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.27 dakkapel:

een in een schuin dakvlak geplaatste en daaraan ondergeschikte uitbreiding die aan alle zijden omringd is door het dakvlak, tenzij hierop in de regels een uitzondering is gemaakt;

1.28 dakopbouw:

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

1.29 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;

1.30 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten die bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder zijn begrepen banken, uitzendbureaus, tandarts-, dokter en fysiotherapie praktijken en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen;

1.31 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;

1.32 gebouw:

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

1.33 gebruiken:

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

1.34 hoofdgebouw:

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

1.35 horeca:

een onderneming waar in hoofdzaak en waarbinnen bedrijfsmatig:

- a dranken, maaltijden en/of logies worden verstrekt en;
- b gelegenheid wordt geboden voor het gebruik van de producten ter plaatse en;
- c sprake is van een zekere dienstverlening, zoals het serveren en/of verstrekken van servies en bestek;

met een in principe open karakter (voor een ieder toegankelijk);

1.36 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;

1.37 nutsvoorzieningen:

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

1.38 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen;

1.39 openbaar toegankelijk gebied:

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

1.40 overig bouwwerk:

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

1.41 overkapping:

een overkapping, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak;

1.42 pand:

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

1.43 patiowoning

een woning met het overgrote deel van het woonprogramma op de begane grond in verband waarmee het perceel op de begane grond geheel bebouwd kan worden op een patio, voortuin en overgangszone aan de binnenplaats na. De bovengelegen bouwlaag heeft ondergeschikte bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van van de bouwmogelijkheden op de begane grond. Buitenruimten zijn geheel of gedeeltelijk omsloten door zijmuren van naburige dan wel op het eigen (bouw)perceel aanwezige gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.44 peil:

- a voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst of ten hoogste 4 m uit de weggrens is gelegen: de hoogte van de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het 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;
- d indien het bouwwerk aan meer dan één weg grenst en deze wegen op verschillende hoogten liggen, geldt de hoogte van de laagstgelegen weg;

1.45 prostitutie:

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

1.46 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.47 twee-aaneen gebouwde woning:

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

1.48 uitvoeren:

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

1.49 verbeelding:

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijk informatie;

1.50 voorgevel:

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel waar zich de voordeur bevindt;

1.51 vrijstaande woning:

een woning waarvan het hoofdgebouw niet grenst aan een ander hoofdgebouw;

1.52 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.53 zijdelingse bouwperceelsgrens:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand:

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil verticaal 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 aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de dakhelling:

langs 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 (snijvlak, wandvlak, dakvlak), het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; te bepalen aan de hand van de snijlijn van het wandvlak en het dakvlak; Indien geen duidelijke aanwijsbare snijlijn tussen gevelvlak en dakvlak aanwezig is (vanwege een bijzondere bouwvorm) of in het geval het dakvlak een ondergeschikt onderdeel is, wordt onder de toelaatbare goothoogte verstaan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;

2.5 de 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;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 de vloeroppervlakte:

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

2.8 ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, afvalinzamelvoorzieningen, gevel- en kroonlijsten, luifels,

balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
 - b paden, speelvoorzieningen inclusief bijbehorende hekwerken, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
 - c speelterrein;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen, parkeervoorzieningen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken ,geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal voor:

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

Artikel 4 **Tuin**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, alsmede voor paden.

4.2 **Bouwregels**

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

4.2.1 **Gebouwen**

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

4.2.2 **Bijbehorende bouwwerken**

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

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

4.2.3 **Overkappingen**

Voor de voorgevellijn zijn overkappingen niet toegestaan.

4.2.4 **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a erf- en terreinafscheidingen in de vorm van tuinmuren 1 meter;

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

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

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal voor:

- 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 3 m.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden, welke tevens bescherming genieten op grond van de Keur en Leggers van het waterschap, zijn bestemd voor:

- a water en groen;
- b water ten behoeve van de waterhuishouding;
- c waterbeheer en waterberging;
- d oevers en taluds;
- e kunstobjecten;
- f behoud en versterking van de landschappelijke en natuurwaarden van de watergangen en oevers;
- g bij deze bestemming behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals duikers, oeverbeschoeiingen, keermuren voor de waterbeheersing en verkeerstekens voor de scheepvaart

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a kunstobjecten 6 meter;
- b lichtmasten 6 meter;
- c steigers 1 meter;
- d bouwwerken voor wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer 6 meter;
- e overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 meter

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

7.1.2 Uitoefening aan huis verbonden beroepen en 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 aan huis verbonden beroepen/bedrijven voor zover:

- a het vloeroppervlak in gebruik voor aan huis verbonden beroepen niet groter is dan 30% van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen, en bijbehorende bouwwerken, tot een maximum oppervlak van 50 m²;
- b ten behoeve van aan huis verbonden beroepen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de ASVV-richtlijnen;
- c het gebruik niet gepaard gaat met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan het uitoefenen van het aan huis verbonden beroep;
- d er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan).

7.2 Bouwregels

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

7.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een maximaal bebouwingspercentage is aangegeven en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overgangszone' het maximum bebouwingspercentage niet meer dan 50% bedraagt;
- c ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag maximaal het aangegeven aantal wooneenheden worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' het aantal aangebouwde woningen per rij niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- d ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' zijn uitsluitend patio-woningen toegestaan;
- e de goothoogte van vrijstaande woningen mag niet meer bedragen dan 5 m, met dien verstande dat de goothoogte maximaal 7 m mag bedragen als er sprake is van een aan het dakvlak ondergeschikte (+breedte dakkapel of dakopbouw <50% van de breedte van het dakvlak) dakopbouw, dakkapel of dakkapel met geveloptrekking;

- f de goothoogte van aaneengebouwde woningen en twee-aaneen gebouwde woningen mag niet meer bedragen dan 6 m, met dien verstande dat de goothoogte maximaal 7 m mag bedragen als er sprake is van een aan het dakvlak ondergeschikte (+breedte dakkapel of dakopbouw <50% van de breedte van het dakvlak) dakopbouw, dakkapel of dakkapel met geveloptrekking;
- g de goot- en bouwhoogte van patiowoningen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte' opgenomen hoogte;
- h de dakhelling mag niet minder bedragen dan 40° en niet meer dan 50°, waarbij de nok van een kap niet mag worden afgetopt;
- i in afwijking van het bepaalde onder h is ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' het bouwen van woningen met een kap niet toegestaan.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

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

- a gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 1 m, dan wel 3 m indien de oorspronkelijke zijgevel is gelegen aan een weg of het openbaar groen, achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overgangszone' het zij- en achtererf niet voor meer dan 50% bebouwd mag worden;
- b de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk of overkapping aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag, gemeten uit de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer bedragen dan 3 m;
- c de breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel, gemeten uit de oorspronkelijke zijgevel, mag niet meer mag bedragen dan 3 m;
- d de gezamenlijke oppervlakte, voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 50 m² voor woningen met een zij- en achtererf kleiner dan 500 m² en 70 m² voor woningen met een zij- en achtererf gelijk aan of groter dan 500 m², met dien verstande dat het zij- en achtererf niet voor meer dan 50% mag worden bebouwd en ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- e vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen op het achtererf in de bouwperceelsgrens gebouwd worden;
- f de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
- g de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk of overkapping bedraagt maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw - 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m;
- h indien een aangebouwd bijbehorend bouwwerk of overkapping op het zijerf met een kap wordt gerealiseerd dient de dakhelling gelijk te zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw met dien verstande dat de nok niet afgetopt mag zijn;
- i de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal voor:

- a erf- en terreinafscheidingen in de vorm van tuinmuren 3 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

7.3 Afwijken van de gebruiksregels

7.3.1 Aan huis verbonden beroep en bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [7.1.1](#) onder b voor het toestaan van een aan huis verbonden beroep of bedrijf in categorie 2 van de bij deze regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' (bijlage), mits:

- a de oppervlakte maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 50 m²;
- b ten behoeve van aan huis verbonden beroepen 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);
- h de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- i het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
- j de activiteit uitsluitend wordt uitgevoerd door de bewoner(s) van de woning.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende andere bouwwerken zoals duikers, keerwanden en merktekens.

8.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a uitsluitend toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterstaatsdoeleinden;
- b de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [8.2](#) met inachtneming van de volgende regels:

- a een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor bouwwerken, voor zover deze zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- b voordat een besluit over een omgevingsvergunning wordt genomen, hoort het bevoegd gezag het waterschap, hoogheemraadschap of derde, welke verantwoordelijk is voor (het beheer van) de waterkering;

8.4 Specifieke gebruiksregels

- a de regels van de dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- b de regels van een andere bestemming zijn van overeenkomstige toepassing indien en voor zover deze regels in overeenstemming zijn met de regels van de dubbelbestemming;

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

8.5.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

d het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, aanlegplaatsen of verhardingen ten behoeve van de watersport.

8.5.2 Uitzondering op aanlegverbod

Het in artikel [8.5.1](#) bedoelde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de bestemming wijzigen door de bestemmingsaanduiding geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien de waterkerende functie is komen te vervallen, blijkens een schriftelijke verklaring van de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming(en).

10.2 Strijdig gebruik

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel [10.1](#) 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 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken 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 worden toegestaan 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, uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing of technisch noodzakelijk in verband met ruimtelijke inpassing;
- c de regels en worden toegestaan 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 worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m.

11.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [11.1](#) 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 12 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 de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 13 Algemene procedureregels

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a het voornemen ligt, met bijbehorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c de bekendmaking meldt de mogelijkheid voor belanghebbenden om schriftelijk en/of mondeling hun zienswijze over het voornemen bij het bevoegd gezag kenbaar te maken gedurende de onder a genoemde termijn;
- d Het bevoegd gezag delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd, met inachtneming van de procedureregels in artikel 13, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a de situering en afmeting van 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.

14.2 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 [7.1](#) zijn toegestaan, dient binnen het plangebied te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke Parkeerbeleidsplan. Voor het plangebied geldt:

- a parkeernorm vrijstaande woning : 2,1 parkeerplaats per woning;
- b parkeernorm halfvrijstaande woning: 2,0 parkeerplaats per woning;
- c parkeernorm aaneengebouwde (patio)woning: 1,8 parkeerplaats per woning.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht voor bouwwerken

15.1.1 Algemeen

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.

15.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid [15.1.1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid [15.1.1](#) met ten hoogste 10%.

15.1.3 Uitzondering

Lid 14.1 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.

15.2 Overgangsrecht gebruik

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

15.2.1 Algemeen

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

15.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid [15.2.1](#), 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.

15.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid [15.2.1](#), 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.

15.2.4 Uitzondering

Lid [15.2.1](#) 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Woningbouw Voorzieningencluster Heerjansdam' van de gemeente Zwijndrecht.