

Herziening Koningshof

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	14
Artikel 3	Verkeer - Verblijfsgebied	14
Artikel 4	Wonen	15
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	18
Artikel 6	Groen	20
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 8	Algemene bouwregels	22
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	24
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	25
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	27
Artikel 13	Overige regels	28
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	29
Artikel 14	Overgangsrecht	29
Artikel 15	Slotregel	31

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Herziening Koningshof met identificatienummer NL.IMRO.0642.bp02herzkoningshof-2001 van de gemeente Zwijndrecht;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanduidingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde aanduiding;

1.6 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;

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 archeologisch deskundige

een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg;

1.15 archeologisch onderzoek

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

1.16 archeologische waarde

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

1.17 bebouwing

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

1.18 bebouwingsgebied

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw;

1.19 bebouwingspercentage

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

1.20 bedrijf

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

1.21 begane grond

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

1.22 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;

1.23 bestaand

- 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;

1.24 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.25 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.26 bevoegd gezag

bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingswet;

1.27 bouwen

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

1.28 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.29 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;

1.30 bouwperceel

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

1.31 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.32 bouwvlak

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

1.33 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;

1.34 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;

1.35 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.36 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;

1.37 daknok

hoogste punt van een schuin dak;

1.38 dakopbouw

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

1.39 dakvoet

laagste punt van een schuin dak;

1.40 deskundige

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

1.41 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;

1.42 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;

1.43 gebouw

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

1.44 gebruiken

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

1.45 geluidsgevoelige objecten

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

1.46 geluidszone - industrie

een geluidszone zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan;

1.47 gestapelde woning

een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning of een niet-woonfunctie is gelegen;

1.48 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;

1.49 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).

1.50 huishouden

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

1.51 internetwinkel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden en verkopen van diensten en producten via internet, waaronder begrepen het bijhouden van de website en de bijbehorende administratie en online transacties, opslaan en 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 winkelier 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);

1.52 kap

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

1.53 kunstwerk

civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen, niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf;

1.54 kwetsbaar object

objecten zoals benoemd in artikel 1, sub I van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.55 maaiveld

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

bestemmingsplan "Herziening Koningshof" (vastgesteld)

1.56 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.57 NEN

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

1.58 nevenactiviteit

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

1.59 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;

1.60 omgevingsvergunning

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

1.61 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;

1.62 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;

1.63 overig bouwwerk

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

1.64 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;

1.65 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;

1.66 peil

voor gebouwen die, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

indien in of op het water wordt gebouwd: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende weg;

1.67 prostitutie

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

1.68 schaliegas

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

1.69 schalie-olie

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

1.70 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; 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;

1.71 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van deze regels;

1.72 sociale huurwoning

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;

1.73 uitvoeren

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

1.74 verdieping

een bouwlaag niet zijnde de begane grond;

1.75 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.76 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;

1.77 voorgevellijn

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

1.78 woning

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

1.79 zijdelingse perceelsgrens

een aan de zijgevel van een hoofdgebouw liggende grens van het perceel;

1.80 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;

1.81 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 afstand

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de 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, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

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 scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.7 de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens

tussen de (zijdelingse) grenzen van een perceel en enig punt van het betreffende bouwwerk, waar de afstand het kortste is;

2.8 vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 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-, speelvoorzieningen met bijbehorende hekwerken;
- c. windbeperkende kunstwerken;
- d. water, voorzieningen voor de waterhuishouding en bergbezinkbassins;
- e. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen, met uitzondering van nutsvoorzieningen en overdekte fietsenstallingen, mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 15 m².

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken voor wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer 6 meter;
- b. lichtmasten 6 meter;
- c. speeltoestellen met bijbehorende hekwerken 5 meter;
- d. windbeperkende kunstwerken 4 meter;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 voor het bouwen van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter en een oppervlakte van ten hoogste 30 m², 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 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sociale huurwoningen;
- 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.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' een ander percentage is opgenomen;
- b. uitsluitend per bouwvlak het bestaande aantal woningen is toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b., is ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', maximaal het aangegeven aantal woningen toegestaan;
- d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' opgenomen hoogte;
- e. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

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

- a. ten hoogste één aangebouwd bijbehorend bouwwerk per gevel is toegestaan;
- b. de breedte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken of overkappingen aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- c. de afstand van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen aan de zijgevel tot de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 2 meter;
- d. de afstand van bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot de aan openbaar toegankelijk gebied grenzende zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter;
- e. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt minimaal 1 meter;
- f. het gezamenlijke oppervlak, voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan maximaal 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;
- g. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende 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;
- h. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

bestemmingsplan "Herziening Koningshof" (vastgesteld)

- 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. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 2 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 voor:

- a. het bouwen van een dakopbouw;
- b. het bouwen in de zijdelingse perceelgrens van een bijbehorend bouwwerk of overkapping met een kap of met een hogere bouwhoogte.

4.3.2 Vereisten afwijking

Een afwijking als bedoeld in lid 4.3.1 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 niet onevenredig worden geschaad.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Algemeen

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

4.4.2 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Onder de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven in samenhang met wonen als bedoeld in lid 4.1 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 m²;
- 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;
- 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 onder andere de gevel en dakrand niet zijn toegestaan.

4.4.3 *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 4.1 zijn toegestaan, dient binnen het plangebied te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke Parkeerbeleidsplan.

4.5 *Afwijken van de gebruiksregels*

4.5.1 *Afwijken van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.4.2 voor het toestaan van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf in categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, mits:

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

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- 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
- c. het bepaalde in lid 5.2 onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, 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 m²;
- d. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

5.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen 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 en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.3.2 Uitzondering op het verbod

Het verbod van lid 5.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.2 in acht is genomen;

- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aanleg een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders 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, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Gebouwen, inclusief bijbehorende bouwwerken

Gebouwen, met uitzondering van nutsvoorzieningen, mogen niet worden gebouwd.

6.2.2 Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 15 m².

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Parkeren/parkeernormen

Bij het verwezenlijken van respectievelijk het gebruiken van gronden in overeenstemming met de bestemming 'Groen' respectievelijk de functies die op de voor deze bestemming aangewezen gronden op grond van lid 6.1 zijn toegestaan, dient binnen het plangebied te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke Parkeerbeleidsplan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande maatvoering

- 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.

8.2 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.

8.3 Ondergronds bouwen

Het bepaalde in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels omtrent de situering en de oppervlakte van bouwwerken, alsmede het bebouwingspercentage, is van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken, tenzij in de bouwregels van hoofdstuk 2 specifieke regels zijn opgenomen ten aanzien van ondergrondse bouwwerken, in welk geval die specifieke regels gelden.

8.4 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

8.5 Geluidsgevoelige functie

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie, waaronder zowel bouwen als gebruik wordt begrepen, van geluidsgevoelige functies alleen mogelijk, indien voldaan wordt aan:

- a. de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel
- b. de bij het besluit hogere waarden vastgestelde hogere waarden inclusief de daarbij gestelde voorwaarden/maatregelen.

8.6 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).

8.7 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 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).

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie' geldt een zone als bedoeld in artikel 40 en artikel 41, eerste en tweede lid van de Wet geluidhinder. Binnen deze zone mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd, tenzij hogere waarden verleend worden en voldaan wordt aan de Wet geluidhinder. Vervanging van bestaande geluidgevoelige objecten is toegestaan indien wordt voldaan aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. in het plan genoemde bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot ten hoogste 2,5 meter, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein, uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of bebouwing of technisch noodzakelijk in verband met de ruimtelijke inpassing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10 meter;
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot ten hoogste 40 meter;
- e. de regels en toestaan dat een perceel snippergroen wordt gebruikt ten behoeve van de woonfunctie, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en het perceel gelegen is aan de perceelsgrens behorende bij de woning.

11.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 33.1 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

12.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

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 ten hoogste 5 meter 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 13 Overige regels

13.1 Werking wettelijke regelingen

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

13.2 Voorrangsregels

13.2.1 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 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwen

14.1.1 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.

14.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 14.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 14.1.1 met ten hoogste 10%.

14.1.3 Uitzondering

Lid 14.1.1 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 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.

14.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

14.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.2.1, 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.

14.2.4 Uitzondering

Lid 14.2.1 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 15 Slotregel

De regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Herziening Koningshof' van de gemeente Zwijndrecht.

