

## GEMEENTE ZWIJNDRECHT

### BESTEMMINGSPLAN "CENTRUM, DEEL ONDERDIJKSERIJWEG"

#### VOORSCHRIFTEN

---

#### I TOEPASSINGSBEPALINGEN

|           |                                                  |   |
|-----------|--------------------------------------------------|---|
| Artikel 1 | Begripsbepalingen                                | 2 |
| Artikel 2 | Wijze van meten en overige toepassingsbepalingen | 8 |

#### II HOOFDLIJNEN VAN HET PLAN

|           |                             |    |
|-----------|-----------------------------|----|
| Artikel 3 | Beschrijving in hoofdlijnen | 10 |
|-----------|-----------------------------|----|

#### III BESTEMMINGSBEPALINGEN

|           |                                 |    |
|-----------|---------------------------------|----|
| Artikel 4 | Woondoeleinden (W)              | 14 |
| Artikel 5 | Centrumdoeleinden (C)           | 18 |
| Artikel 6 | Maatschappelijke doeleinden (M) | 21 |

#### IV ALGEMENE BEPALINGEN

|            |                                   |    |
|------------|-----------------------------------|----|
| Artikel 7  | Algemene gebruiksbepaling         | 23 |
| Artikel 8  | Algemene vrijstellingsbevoegdheid | 24 |
| Artikel 9  | Procedurevoorschriften            | 25 |
| Artikel 10 | Overgangsbepalingen               | 26 |
| Artikel 11 | Strafbaarheidsbepaling            | 27 |
| Artikel 12 | Titel                             | 28 |

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Zwijndrecht  
d.d. 11 juli 2002

Mij bekend  
De secretaris van de gemeente Zwijndrecht

## GEMEENTE ZWIJNDRECHT

### BESTEMMINGSPLAN "CENTRUM, DEEL ONDERDIJKSERIJWEG"

#### VOORSCHRIFTEN

---

##### Artikel 1

##### BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

*Aanbouw:*

een uitbreiding van het hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of architectonische vormgeving (onder meer wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

*Aan huis gebonden beroep:*

een dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

*Ambachtelijk bedrijf:*

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen verband houdende met het ambacht.

*Ambachtelijke bedrijfsvoering:*

het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen verband houdende met het ambacht.

*Architectonische waarde:*

de aan een bouwwerk toegekende waarde in verband met de vormgeving, het materiaalgebruik en/of detaillering.

*Bebouwing:*

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

*Bebouwingspercentage:*

een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van een deel van een bouwperceel aangeeft, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

*Bedrijfsgebouw:*

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten.

*Bedrijfsvloeroppervlakte:*

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

*Bedrijfswoning:*

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

*Bestemmingsgrens:*

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

*Bestemmingsvlak:*

een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak met een zelfde bestemming.

*Bijgebouw:*

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

*Bouwen:*

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

*Bouwlaag:*

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of dakbalken is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

*Bouwperceel:*

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

*Bouwperceelsgrens:*

een grens van een bouwperceel.

*Bouwwerk:*

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

*Café:*

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

*Cultuurhistorische waarde:*

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt; archeologische waarden worden hieronder mede begrepen.

*Detailhandel:*

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

*Dienstverlening:*

het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

*Dienstwoning:*

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

*Discotheek:*

een horecabedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen.

*Erotisch getinte horeca*

een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

*Gebouw:*

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

*Hoofdgebouw:*

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

*Horecabedrijf:*

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

*Kantoor:*

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, waarin al dan niet ambtelijk/bestuurlijk of bedrijfsmatig activiteiten plaatsvinden van bestuurlijke, juridische, administratieve, ontwerptechnische, sociaalwetenschappelijke en daarmee gelijk te stellen aard.

*Kantoorruimte/praktijkruimte:*

een (gedeelte van een) woning, dat dient voor het uitoefenen van een beroep, dat in die woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten.

*Maatschappelijke doeleinden:*

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare functies en dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen.

*Peil:*

het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

*Het Plan:*

het bestemmingsplan "Centrum, deel Onderdijkserijweg" van de gemeente Zwijndrecht.

*De plankaart:*

de plankaart van het bestemmingsplan "Centrum, deel Onderdijkserijweg" (met de daarbij behorende verklaring en profielenblad), waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

*Rooilijn:*

een op de plankaart aangegeven of in de voorschriften omschreven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden

*Seks-inrichting:*

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, waarin bedrijfsmatig handelingen en/of vertoningen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard.

*Stedebouwkundige waarde:*

de aan een gebied toegekende waarde in verband met stedebouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van bouwwerken in dat gebied.

*Voorgevelrooilijn:*

een op de plankaart aangegeven of in de voorschriften omschreven lijn door de voorgevel van een gebouw, die niet door gebouwen mag worden overschreden

*Woning:*

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

*Woning in gestapelde vorm:*

een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden elkaar zijn gesitueerd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid -al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau- gewaarborgd is.

*Woning in niet gestapelde vorm:*

een woning in een, twee, drie of vier bouwlagen, die direct toegankelijk is vanaf het voetgangersniveau.

## Artikel 2

### WIJZE VAN METEN EN OVERIGE TOEPASSINGSBEPALINGEN

#### 2.1 Meetvoorschriften

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

*De lengte, de breedte en de diepte van een bouwwerk:*

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren).

*De oppervlakte van een bouwwerk:*

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidsmuren).

*De (bouw)hoogte/de nokhoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk: antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen worden daarbij niet meegerekend.

*De goothoogte van een bouwwerk:*

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

*De inhoud van een bouwwerk:*

tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de dakvlakken, dit met inbegrip van kelders, erkers en dakkapellen.

*Dakhelling:*

de hoek tussen het dakvlak en het horizontale vlak;  
*bij een zogenaamde Mansardekap of "Franse kap", waarbij de dakvlakken geknikt zijn, de hoek van het horizontale vlak en het vlak door de goot- en de noklijn.*

#### 2.2 Ondergeschikte bouwdelen

De in dit plan gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten van bouwwerken, zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, pilasters, plinten,

stoeptreden, kozijnen, dorpels, luifels, schoorstenen, lichtkoepels en soortgelijke ondergeschikte bouwdelen.

### **2.3 Anti-dubbeltelbepaling**

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

### **2.4 Algemene beschermingsregel**

Geen bouwwerk mag worden opgericht, indien daardoor een ander bouwwerk met het daarbij behorende bouwperceel hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

### **2.5 Andere wettelijke bepalingen**

Indien en voorzover in deze voorschriften wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de ter visielegging van het ontwerpplan.

## Artikel 3

### BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

#### 3.1 Uitvoering en afstemming

##### - gebiedsontwikkeling

In het plangebied is een groot aantal klein-industriële bedrijven gevestigd, waarvan de functie en het voorkomen niet passend worden geacht bij de beoogde ontwikkeling van het gebied tot een meer integraal onderdeel van het stadscentrum. De bedoelde functies zouden geheel of gedeeltelijk moeten worden gewijzigd, waarbij tevens de infrastructuur en eventueel de openbare groenvoorziening moeten worden aangepast, resp. verbeterd. Als toekomstige functies wordt gedacht aan:

- woondoeleinden, eventueel in meer lagen
- maatschappelijke voorzieningen
- kantoren
- detailhandelsvoorzieningen, onder voorwaarden als hierna onder het kopje "Detailhandel" genoemd
- zekere vormen van horeca, onder voorwaarden als hierna onder het kopje "Horeca" genoemd
- groen, onder meer in de vorm van het dijkpark, de singel (water onder aan de dijk) en woonhoven
- verkeer en verblijf, waaronder parkeren

Gestreefd wordt naar efficiënt ruimtegebruik. Daarom wordt de voorkeur gegeven aan dubbel grondgebruik, met name ten behoeve van parkeren.

##### - woondoeleinden

In het gebied komen woningen voor uit het begin van de twintigste eeuw. Aan de Burg. de Bruinelaan zijn het in het algemeen ruimere woningen, de overige zijn in het algemeen bescheiden van afmeting. De bestaande woonfunctie en de bestaande stedenbouwkundige structuur in dat gedeelte van het plangebied worden als waardevol ervaren. Daarom wordt voor het grootste deel van de aanwezige woningen behoud nagestreefd.

Ontwikkeling tot woongebied is voor de rest van het plangebied mogelijk, waarbij woningen in een hogere dichtheid dan de bestaande woningen in het plangebied niet uitgesloten wordt, met name om het centrum te versterken. Dijkbebouwing wordt niet gewenst geacht. Bij woningbouwontwikkeling wordt in een centrumsituatie als de onderhavige gerekend met een parkeernorm van 1,4 tot 2,2 parkeerplaats (inclusief bezoekersparkeren) per woning. Gestreefd wordt naar inpandig/ondergronds parkeren.

- **maatschappelijke voorzieningen en kantoren**

Ter versterking van het centrum is een gedeeltelijke invulling met maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Het plangebied is tevens zoekgebied voor sociaal-culturele functies.

Kantoren zijn toegestaan als zelfstandige eenheden. De benodigde parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein (bij voorkeur inpandig) gerealiseerd te worden.

- **detailhandel**

Detailhandel is toegestaan op de begane grondlaag van gebouwen, mits:

- de gebouwen gelegen zijn aan de Burg. de Bruinelaan; elders zijn vestigingen van detailhandel toegestaan mits het een kleinschalige detailhandelsvestiging betreft (maximaal 150 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte) in een branche die een zekere perifere ligging kan verdragen;
- het detailhandelsvoorzieningen betreft van een zodanige aard en omvang dat daardoor de distributie-planologische structuur van het centrum van Zwijndrecht niet wordt verstoord en het geen perifere detailhandel betreft;
- voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen voor de detailhandel.

- **horeca**

Horecavoorzieningen zijn toegestaan op de begane grondlaag van de bestemming "Woondoeleinden" gelegen aan de Burg. de Bruinelaan, mits:

- het een kleinschalige horecavestiging betreft (maximaal 250 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte), zoals wordt beschreven in de Beleidsvisie Horeca van de gemeente Zwijndrecht;
- geen seksinrichtingen, erotisch getinte horeca en discotheken worden gerealiseerd;
- voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen voor de horecavoorzieningen.

- **groen**

In het plangebied wordt een dijkpark gerealiseerd gelegen aan het einde van de Emmastraat aan de Ringdijk. Samen met de Emmastraat vormt het park één van de verbindingen van het stadscentrum; die tussen het bestuurlijk knooppunt (gemeentehuis) en het culturele balkon aan de Oude Maas.

Het dijkpark krijgt een groene inrichting, gecombineerd met water en meer stenige verblijfsgebieden langs de randen.

De wens is om ook de binnengebieden van de bouwblokken voor zover mogelijk een groen karakter te geven. De groene zone dient te worden gerealiseerd binnen het op de kaartbijlage "Beleidsmatige Uitgangspunten" aangegeven "parkfunctie".

- **water**

Binnen het plangebied dient ruimte te worden gecreëerd voor de realisering van een wateroppervlak, waarin water kan worden gebufferd. De dakvlakken van de nieuw te realiseren gebouwen in het gebied worden niet aangesloten op het vuilwaterriool. Het relatief schone gebiedseigen water wordt afzonderlijk afgevoerd. Een buffer is daartoe noodzakelijk. Deze kan in de omgeving van het park (zie kopje hiervoor) ingepast worden in de vorm van een vijver. De open waterpartijen dienen aan te sluiten op de op de kaartbijlage "Beleidsmatige Uitgangspunten" aangegeven "ontwikkelingsrichting oppervlaktewater".

- **primaire waterkering**

Aan de rand van het plangebied ligt de Ringdijk, een primaire waterkering. Bij de ruimtelijke planvorming dient de waterkerende functie van de dijk beschermd te worden. De planvorming dient dan ook in nader overleg met de dijkbeheerder (het waterschap) te worden uitgewerkt.

- **cultuurhistorie**

Enkele panden in het gebied hebben een karakteristieke waarde. De Burgemeester de Bruinelaan, de Prins Hendrikstraat en in mindere mate de Lindelaan en de Emmastraat vormen ieder een ruimtelijk ensemble. Gestreefd wordt naar handhaving van de aanwezige waarden.

Het gebied heeft een zekere archeologische verwachtingswaarde. Voorafgaand aan de uitwerking van het uit te werken gebied dient een archeologisch onderzoek plaats te vinden. Gestreefd wordt naar behoud van aanwezige archeologische waarden.

- **verkeer en verblijf**

Binnen het uit te werken gebied dienen ook gronden aangewezen te worden ten dienste van het behoud of de aanleg van voorzieningen voor het wegverkeer (zoals wegen, parkeergelegenheden, fietspaden, trottoirs, voetpaden etc.), voor doeleinden van verblijf (zoals pleinen, zitgelegenheden, speelterreintjes, kunstwerken), voor groenvoorzieningen en waterpartijen.

### **3.2 Toetsingscriteria**

Bij het toepassen van vrijstellingen en bij het opstellen van uitwerkingen ex Artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden de volgende toetsingscriteria gehanteerd:

- a. door de beoogde vrijstelling/uitwerking mogen de aanwezige waarden en kwaliteiten, zoals aangegeven op de kaartbijlage "Beleidsmatige uitgangspunten" niet worden aangetast.

- De dijk dient, als belangrijk structurerend element in de stedenbouwkundige structuur van Zwijndrecht, zichtbaar te blijven.
  - de aangegeven karakteristieke bebouwing moet gehandhaafd blijven en bouwvolumes in de omgeving dienen zodanig geplaatst en gestructureerd te worden, dat de aanwezige stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit niet wordt aangetast;
  - binnen het gebied dat is aangegeven als "parkfunctie" dient een stadspark/groene functie te worden ontwikkeld
  - binnen of aansluitend op het gebied dat is aangegeven als "ontwikkelingsrichting oppervlaktewater" dient een oppervlaktewatervlak te worden gerealiseerd van een zodanige omvang dat het gebiedseigen water in voldoende mate kan worden opgevangen.
- b. Door de beoogde vrijstelling/uitwerking mag de functie van de dijk als waterkering (zoals op de plankaart aangegeven als "tevens waterkering") niet worden aangetast. Als de vrijstelling of uitwerking betrekking heeft op het gebied dat op de plankaart is aangegeven als "tevens waterkering" of de strook van 20 m aan de landzijde daarvan, wordt tevoren advies gevraagd aan de dijkbeheerder.

## Artikel 4

### WOONDOELEINDEN (W)

#### 4.1 Doeleinden

- a. De gronden, die op de plankaart zijn aangewezen voor "Woondoeleinden" (W) zijn bestemd voor het wonen in niet-gestapelde vorm met de daarbij behorende tuinen en erven.
- b. naast de woonfunctie is op de begane grondlaag van de woningen aan de Burgemeester de Bruinelaan na vrijstelling het uitoefenen van de volgende vormen van bedrijvigheid toegestaan:
  - een cafébedrijf, een restaurant of een thee/koffiehuis;
  - kleinschalige detailhandel;
- c. de gebouwen die op de plankaart zijn aangeduid als "gebouw met karakteristieke waarde" zijn tevens bestemd tot behoud en beheer van de aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden

#### 4.2 Inrichting

- a. Per bestaand bouwperceel mogen er niet meer woningen gebouwd worden dan er aanwezig zijn op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan.

#### 4.3 Bouwen

##### *rooilijnen*

- a. Gebouwen mogen uitsluitend in of achter de rooilijn worden opgericht: de voorgevelrooilijn is in deze bestemming de rooilijn door de voorgevel van een woning; bij algehele nieuwbouw van het hoofdgebouw moet de voorgevel in de voorgevelrooilijn worden geplaatst; ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers, luifels en balkons mogen de rooilijn overschrijden met niet meer dan 1,25 m, mits daarmee de bestemmingsgrens of de voorste perceelsgrens niet wordt overschreden.
- b. bij hoekpercelen is er daarnaast een rooilijn aanwezig aan de zijde waar het perceel grenst aan de weg die niet parallel loopt met de voorgevel: deze rooilijn ligt op 1 m uit die perceelsgrens; de ruimte tussen deze rooilijn en het hoofdgebouw mag worden bebouwd.

##### *hoofdgebouwen*

- c. De dakhelling moet hetzij gelijk zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw, dat aanwezig is op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, dan wel minimaal 35° en maximaal 50° bedragen.
- d. Ten aanzien van de goothoogte van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

1. de goothoogte van hoofdgebouwen moet hetzij gelijk zijn aan de goothoogte van het hoofdgebouw dat aanwezig is op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, dan wel gelijk zijn aan ten hoogste de goothoogte van het hoogste van beide naastgelegen hoofdgebouwen en tenminste de goothoogte van het laagste van beide naastgelegen hoofdgebouwen;
  2. indien een relevant naastgelegen hoofdgebouw ontbreekt, kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen ten aanzien van de goothoogte, waarbij de maatvoering van de bebouwing, zoals die bestaat op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, in de overwegingen wordt betrokken.
- e. De maximale diepte van een hoofdgebouw bedraagt 10 m of zoveel meer als aanwezig is op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan; achter en naast het hoofdgebouw mogen aan- en uitbouwen worden gerealiseerd tot maximaal 3 m van de achter- of zijgevel van het hoofdgebouw; de goothoogte van deze aan- en uitbouwen mag maximaal 3,00 m bedragen; de dakhelling moet hetzij 0° bedragen (plat dak), hetzij gelijk zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw.

#### *bijgebouwen*

- f. Vrijstaande bijgebouwen mogen worden gebouwd ten dienste van woondoeleinden, zoals bergingen, garages, dierenverblijven, woon-, werk- en hobbyruimten, hobbykassen en serres.
- g. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen, mits van het perceelsoppervlak tenminste 25% onbebouwd blijft.
- h. de goothoogte mag ten hoogste 3,00 m bedragen.
- i. de dakhelling moet hetzij 0° bedragen (plat dak), hetzij tussen 0 en 15° bedragen, hetzij gelijk zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw.

#### *bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- j. de hoogte van erfafscheidingen, gelegen vóór de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 1 m bedragen.
- k. de hoogte van erfafscheidingen, gelegen achter de voorgevelrooilijn, mag ten hoogste 2 m bedragen.
- l. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 4 m bedragen.

### **4.4 Gebruik**

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in Artikel 7 wordt in elk geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen als:

- a. standplaats van onderkomens en kampeermiddelen;

- b. opslag-, stort-, lozings-, of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten;
- c. terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen, c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn;
- d. opslagplaats van hout en/of aannemersmaterialen;
- e. plaats voor de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf;
- f. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- g. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van een discotheek, een seks-inrichting of ten behoeve van erotisch getinte horeca.

#### 4.5 Vrijstellingen

##### a. kantoor- of praktijkruimte

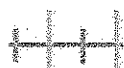
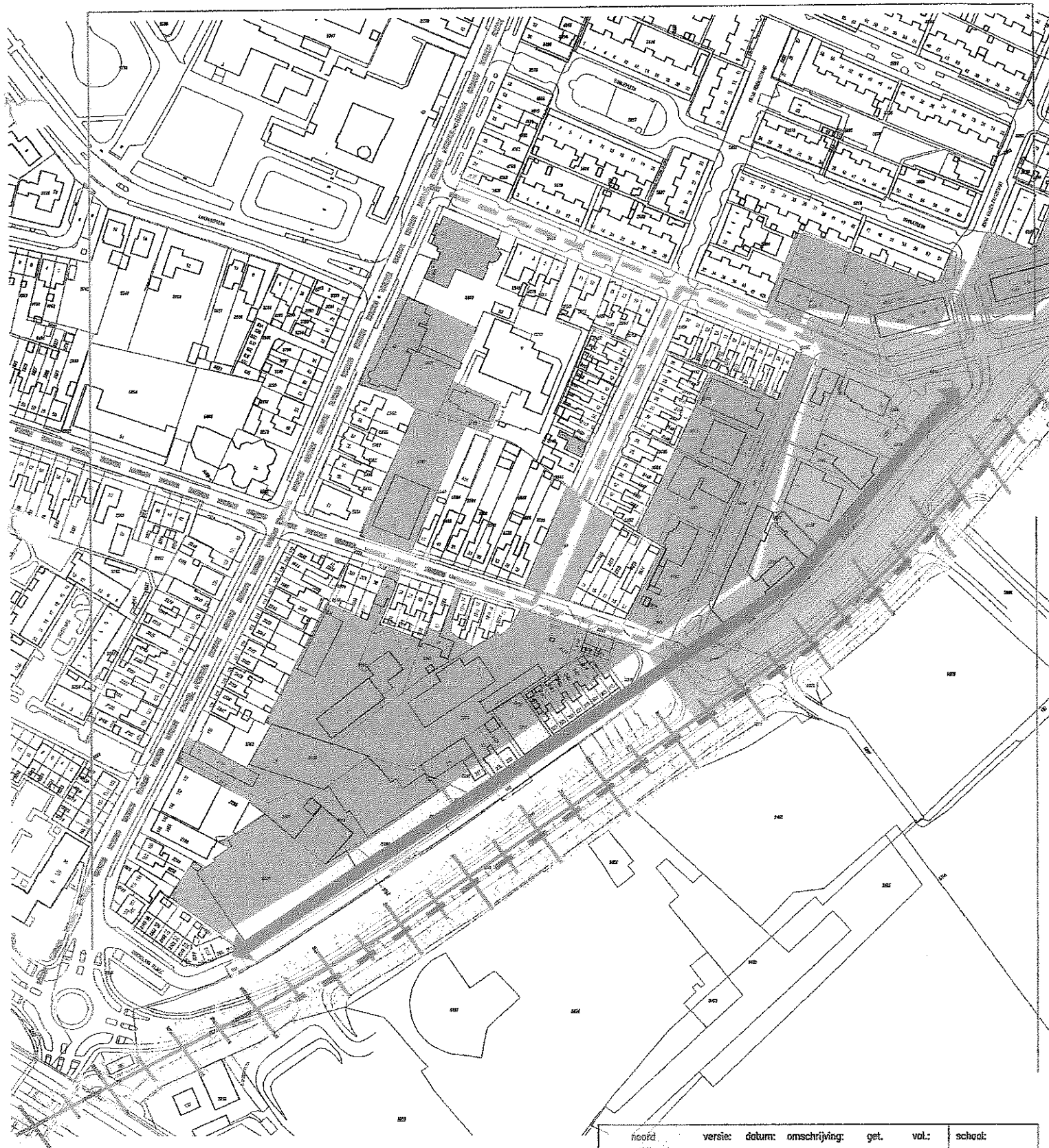
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het gebruik van een deel van een woning of de daarbij behorende bijgebouwen als kantoor- of praktijkruimte, al dan niet voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, of als bedrijfsruimte voor een ambachtelijk bedrijf, mits:

- 1. de daar gepleegde activiteiten ondergeschikt zijn aan de woonfunctie en niet strijdig met de in Artikel 3 beschreven Hoofddijnen van het Plan;
- 2. de bebouwing blijft voldoen aan het bepaalde in de Artikelen 44 tot en met 47 van het Bouwbesluit; *BB tot en met 2002!*
- 3. niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen als zodanig wordt gebruikt;
- 4. geen gebruik plaatsvindt, dat meldings- of vergunningsplichtig is in het kader van de Wet milieubeheer;
- 5. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met het beroep of bedrijf;
- 6. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeer-voorzieningen, noodzakelijk zijn die niet binnen het perceelsgedeelte, dat binnen het bestemmingvlak gelegen is, gerealiseerd kunnen worden;
- 7. De oppervlakte genoemd in 4.3 onder g. mag ten behoeve van deze vrijstelling verhoogd worden tot 90 m<sup>2</sup>.

##### b. horeca, detailhandel en dienstverlening

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het gebruik van (een deel van) de begane-grondlaag van een woning aan de Burgemeester de Bruinelaan als horeca, detailhandels of dienstverleningsbedrijf, mits:

1. de daar gepleegde activiteiten niet strijdig zijn met de in Artikel 3 beschreven Hoofdpijnen van het Plan;
2. de bebouwing blijft voldoen aan het bepaalde in de Artikelen 44 tot en met 47 van het Bouwbesluit;
3. geen gebruik plaatsvindt, dat meldings- of vergunningsplichtig is in het kader van de Wet milieubeheer;
4. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeer-voorzieningen, noodzakelijk zijn die niet binnen het perceelsgedeelte, dat binnen het bestemmingvlak gelegen is, gerealiseerd kunnen worden;
5. De horeca-activiteiten in overeenstemming zijn met het bepaalde in de Beleidsvisie Horeca van de gemeente Zwijndrecht.



dijk



karacteristieke bebouwing (MIP panden)



karacteristieke stedenbouwkundige structuur



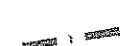
parkfunctie



te ontwikkelen woongebieden met centrumfuncties



ontwikkelingsrichting oppervlaktewater



autoluw gebied



as ontworpen dijkprofiel



noord

noordpunt

| versie:  | datum:   | omschrijving:     | get. | vol. | school:         |
|----------|----------|-------------------|------|------|-----------------|
| versie 1 | 20010607 | concept           | E.W. |      | 1:2.500         |
| versie 2 | 20020104 | aangepast concept | D.N. |      | tekeningnummer: |
| versie 3 | 20020121 | aangepast concept | D.N. |      | 17007bu         |

ADVIESBUREAU CUIJPERS

shortboard

ruimtelijke ordening

ontgrond

publiek ontwerp

GEMEENTE ZWIJNDRECHT  
BESTEMMINGSPLAN "CENTRUM,  
DEEL ONDERDIJKSERIJWEG"  
BELEIDSMATIGE UITGANGSPUNTEN

Vernieuwings 3  
5222 AC 's-Hertogenbosch  
tel. (073) 621 42 88  
fax (073) 621 15 82  
info@adviesbureau cuijpers.nl  
www.adviesbureau cuijpers.nl



Adviesbureau Cuijpers  
bezit het kwaliteits-  
certificaat ISO 9001

## Artikel 5

### CENTRUMDOELEINDEN (C)

#### Centrumdoeleinden - nader uit te werken (Cu)

##### 5.1 Doeleinden

- a. De gronden, die op de plankaart zijn aangewezen voor "Centrumdoeleinden" (C) zijn bestemd ten dienste van centrumdoeleinden, met woondoeleinden, voorzieningen zoals detailhandel, kantoren met baliefunctie, andere kantoren, publieksverzorgend ambacht, maatschappelijke voorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groen en dergelijke.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "tevens waterkering" zijn de gronden tevens bestemd ten dienste van het behoud en beheer van een waterkering.
- c. de gebouwen die op de plankaart zijn aangeduid als "gebouw met karakteristieke waarde" zijn tevens bestemd tot behoud en beheer van de aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden

Deze bestemming dient te worden uitgewerkt (in een of meerdere deelplannen) overeenkomstig het bepaalde in Artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

##### 5.2 Beheersregeling

- a. Er mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerking door burgemeester en wethouders of de krachtens een zodanig plan gestelde eisen.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in b. ten behoeve van bestaande functies binnen deze bestemming, onder de navolgende voorwaarden:
  - door de beoogde uitbreiding de realiseringsmogelijkheden van de uit te werken bestemming niet mogen worden aangetast;
  - door de beoogde uitbreiding van bedrijven het woonmilieu in de omgeving (mede gezien de milieucategorie-indeling van het betreffende bedrijf) niet mag verslechteren;
  - geen algehele nieuwbouw mag plaatsvinden
  - woningen mogen worden uitgebreid met aan- en bijgebouwen waarbij de in Artikel 4 opgenomen regelingen van overeenkomstige toepassing zijn.

### 5.3 Uitwerkingsregeling

Burgemeester en wethouder werken deze bestemming in een of meerdere deelplannen uit, met inachtneming van de hoofdlijnen van het plan (Artikel 3) en de volgende bepalingen:

1. Binnen het tot "Centrumdoeleinden, nader uit te werken" bestemde bestemmingsvlak mogen woningen in gestapelde vorm gebouwd worden, evenals kantoren en maatschappelijke voorzieningen, alle in niet hoger dan 15 meter, met uitzondering van stedenbouwkundige accenten, bijvoorbeeld op de hoek van een straat, tot een hoogte van 21 meter; detailhandelsvoorzieningen zijn uitsluitend op de begane grondlaag toegestaan onder de voorwaarden genoemd in de Beschrijving in Hoofdlijnen.
2. Binnen dit bestemmingsvlak mogen in totaal maximaal 250 woningen worden gerealiseerd.
3. Het percentage grond, bestemd voor verblijfsdoeleinden (openbaar groen, plein, speelplekken), moet ten minste 10 % van de grond, bestemd tot "Centrumdoeleinden, nader uit te werken" bedragen. Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven "parkfunctie" dient een verblijfsvoorziening van formaat met een stedelijke kwaliteit te worden gerealiseerd (stadspark).
4. Bij woningbouwontwikkeling wordt in een centrumsituatie als de onderhavige gerekend met een parkeernorm van 1,4 tot 2,2 parkeerplaats (inclusief bezoekersparkeren) per woning. Gestreefd wordt naar inpandig/ondergronds parkeren. Bij bedrijven, kantoren en detailhandelsvoorzieningen dienen minimaal 1,5 parkeerplaatsen per 250 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte te worden gerealiseerd en mogen maximaal 2 parkeerplaatsen per 250 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte worden gerealiseerd; er mogen geen parkeerplaatsen ten behoeve van woondoeleinden, bedrijven, kantoren of detailhandelsvoorzieningen op openbaar terrein liggen.
5. Wat de dwarsprofielen van verkeersdoeleinden betreft, moet aan de volgende bepalingen worden voldaan:
  1. de (obstakelvrije) breedte van voetpaden moet minimaal 1,20 m bedragen;
  2. de breedte van een voet/fietspad moet minimaal 2,0 m bedragen;
  3. de breedte van wegen voor auto's dient ten minste 2 m per rijstrook te bedragen.
6. Alvorens de bestemming uit te werken in een (deel)uitwerkingsplan, stellen burgemeester en wethouders een onderzoek in naar het woon- en leefklimaat in het uit te werken gebied:
  - aangetoond moet zijn, dat, ingeval van projectie van woningen of andere gevoelige bestemmingen, de grenswaarde voor verkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai niet wordt overschreden, waarbij gestreefd wordt naar een zo gering mogelijk geluidsbelasting;
  - aangetoond moet zijn, dat de individuele en groepsrisico's de wettelijke normen niet overschrijden; deze onderzoeken worden op

- voorhand toegezonden aan Rijkswaterstaat en indien nodig vindt nader overleg tussen partijen plaats;
- aangetoond moet zijn, door middel van een milieukundig bodemonderzoek, dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming;
  - de rapporten ten aanzien van deze aspecten maken deel uit van de toelichting bij het uitwerkingsplan ex Artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
7. Alvorens de bestemming uit te werken in een (deel)uitwerkingsplan, stellen burgemeester en wethouders een onderzoek in naar de economische en maatschappelijke haalbaarheid van de uitwerking. De uitwerking wordt slechts in procedure gebracht, indien uit dit onderzoek blijkt dat de uitwerking economisch en maatschappelijk haalbaar moet worden geacht. De rapporten ten aanzien van deze aspecten maken deel uit van de toelichting bij het uitwerkingsplan ex Artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
8. Alvorens de bestemming uit te werken in een (deel)uitwerkingsplan, stellen burgemeester en wethouders een onderzoek in naar het stedelijk waterbeheer in het plangebied. Onderdeel van de uitwerking is een plan van het stedelijk watersysteem in het plangebied. Dit plan geeft inzicht in ligging, locatie en begrenzing van voorzieningen voor waterberging, de mate waarin en de wijze waarop de verharde oppervlakken en de dakvlakken in het (deel)gebied worden afgekoppeld van de riolering en de wijze van inrichting van de natuurvriendelijke oevers in het plangebied. Gestreefd wordt naar het vasthouden van gebiedseigen schoon water. Het oppervlaktewater dient bij voorkeur aan te sluiten op de op de plankaart aangegeven "ontwikkelingsrichting oppervlaktewater".
9. Ten bate van de uitwerking stellen Burgemeester & wethouders een beeldkwaliteitsplan vast, gehoord de belanghebbenden. In dit beeldkwaliteitsplan worden kwalitatieve doelen gedefinieerd ten aanzien van het architectonische beeld van het plangebied. Dit beeldkwaliteitsplan wordt door Welstand als toetsingskader voor bouwplannen gehanteerd.

## Artikel 6

### MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN (M)

#### 6.1 Doeleinden

- a. De op de plankaart als "Maatschappelijke doeleinden" (M) aangewezen gronden zijn bestemd ten dienste van maatschappelijke, culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze doeleinden met de daarbij behorende bebouwing, erven, groenvoorzieningen, parkeergelegenheden en andere voorzieningen.
- b. de gebouwen die op de plankaart zijn aangeduid als "gebouw met karakteristieke waarde" zijn tevens bestemd tot behoud en beheer van de aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

#### 6.2 Inrichting

- a. Ten dienste van deze bestemming zijn gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, verhardingen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen toegestaan.
- b. Elke voorziening dient op eigen terrein te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid (zowel voor het eigen personeel, als voor bezoekers-parkeren) en aan gelegenheid voor laden en lossen;

#### 6.3 Bouwen

##### *algemeen*

- a. Het bebouwingspercentage mag maximaal 75% bedragen.
- b. Gebouwen mogen uitsluitend achter de rooilijn worden opgericht: de voorgevelrooilijn is in deze bestemming de rooilijn door het voorgevelvlak (van het hoofdgebouw dat aanwezig is op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan); bij algehele nieuwbouw van het hoofdgebouw moet de voorgevel in de voorgevelrooilijn worden geplaatst dan wel maximaal 3 m daarachter; ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers, luifels, pilasters, steunberen en balkons mogen de rooilijn overschrijden met niet meer dan 1,25 m, mits daarmee de bestemmingsgrens of de voorste perceelsgrens niet wordt overschreden.

##### *hoofdgebouwen*

- c. Ten aanzien van de goothoogte van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
  1. de goothoogte van hoofdgebouwen moet hetzelfde zijn aan de goothoogte van het hoofdgebouw dat aanwezig is op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan

- d. De dakhelling moet hetzelfde zijn aan de dakhelling van het hoofgebouw, dat aanwezig is op het tijdstip van het ontwerp ter inzage leggen van het plan, dan wel minimaal 20° en maximaal 50° bedragen.

*Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- e. De hoogte van erfafscheidingen, gelegen vóór de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 1 m bedragen;
- f. de hoogte van erfafscheidingen, gelegen achter de voorgevelrooilijn, mag ten hoogste 2 m bedragen;
- g. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 4 m bedragen, met uitzondering van bouwwerken met een gering oppervlak, zoals gedenktekens, vlaggenmasten en antennes, waarvan de hoogte ten hoogste 10 m mag bedragen.

## 6.4 Gebruiksvoorschriften

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in Artikel 7 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen als:

- a. standplaats van onderkomens en kampeermiddelen.
- b. opslag-, stort-, lozings-, of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten.
- c. terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen, c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn.
- d. opslagplaats van hout en/of aannemersmaterialen.
- e. Het gebruik van andere gebouwen dan de dienstwoning voor bewoning en het gebruik van gronden en bebouwing voor seksinrichtingen.

## Artikel 7

### ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING

#### 7.1 Verbodsbepaling

Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan bepaalde.

#### 7.2 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het vorige lid, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## Artikel 8

### ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID

#### 8.1 Vrijstelling

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

1. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, inhoudsbepalingen, goothoogten, nokhoogten, bouwperceelsgrensafstanden en bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10%.
2. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer dan 2,50 m bedraagt.
3. het in geringe mate, doch niet meer dan 2,50 m, afwijken (ten behoeve van bebouwing, gebruik of aanlegvergunningen) van een bestemmingsgrens, van het profiel van een straat, alsmede van de vorm van bouwvlakken, dan wel de ligging van rooilijnen voor zover dit noodzakelijk is om het plan (en de daaraan ten grondslag liggende intenties) in te passen in de bij uitmeting blijken werkelijke toestand van het terrein.
4. voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken van openbaar nut en van geringe afmetingen, mits de gebouwen geen grotere oppervlakte dan 25 m<sup>2</sup> en geen grotere goothoogte dan 3 meter hebben en mits de andere bouwwerken geen grotere bouwhoogte hebben dan 5 meter, met uitzondering van antennes, lichtmasten, ontluuchtingspijpen en gasdrukregel- en meetstations.
5. voor het oprichten van voorzieningen ten behoeve van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen mits deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en de hoogte niet meer bedraagt dan 15 meter voor antennes voor privé-gebruik en niet meer dan 25 meter voor gemeenschappelijk gebruik.
6. voor het oprichten van masten met voorzieningen ten behoeve van de alarmering van de bevolking, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 25 meter.

#### 8.2 Toetsing

De in het vorige lid genoemde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken indien niet strijdig met het beeldkwaliteitplan.

## Artikel 9

### PROCEDUREVOORSCHRIFTEN

Bij de voorbereiding van besluitvorming in het kader van de toepassing van vrijstellingsbevoegdheden overeenkomstig de bepalingen van dit plan, moeten de bepalingen van Afdeling 4.1.2 van de Algemene wet bestuursrecht in acht worden genomen.

Bij de voorbereiding van een besluit tot **uitwerking** overeenkomstig de bepalingen van dit plan, is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

## Artikel 10

### OVERGANGSBEPALINGEN

#### 10.1 Bouwen

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het plan bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend en dat afwijkt van het in dit plan bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag, mits de bestaande afwijkingen ook naar hun aard niet worden vergroot en behalve onteigening:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
- b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gedaan, geheel worden vernieuwd, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan -behalve in dit artikellid- zijn bepaald, tenzij herbouw daardoor niet zou zijn toegestaan en mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 18 maanden nadat het bouwwerk is teniet gedaan;
- c. tot niet meer dan 110% van de oppervlakte van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen, welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan -behalve in dit artikellid- zijn bepaald.

#### 10.2 Gebruik

- a. Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing, alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan bepaalde en dat bestaat op het tijdstip, waarop het plan van kracht wordt, mag worden voortgezet.
- b. Wijziging van met het plan strijdig gebruik van gronden en/of opstallen is verboden, tenzij door die wijziging de strijdigheid met het plan naar de aard niet wordt vergroot.

#### 10.3 Gebruik in strijd met het vorige bestemmingsplan

Het bepaalde in 10.2 onder a. is niet van toepassing op gebruik als daar bedoeld, dat reeds in strijd was met het tot het daar genoemde tijdstip ter plaatse geldende bestemmingsplan.

## Artikel 11

### STRAFBAARHEIDSBEPALING

Voor de toepassing van Artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt overtreding van het bepaalde in

Artikel 7 onder 7.1  
en in Artikel 10 onder 10.2.b

aangemerkt als een strafbaar feit.

## Artikel 12

### TITEL

Deze voorschriften (met bijlagen) kunnen worden aangehaald als de voorschriften van het bestemmingsplan "Centrum, deel Onderdijkserijweg" van de gemeente Zwijndrecht.

- kaartbijlage beleidsmatige uitgangspunten *(tek.nr. 17007bu)*
- plankaart met verklaring *(tek.nr. 17007pk)*