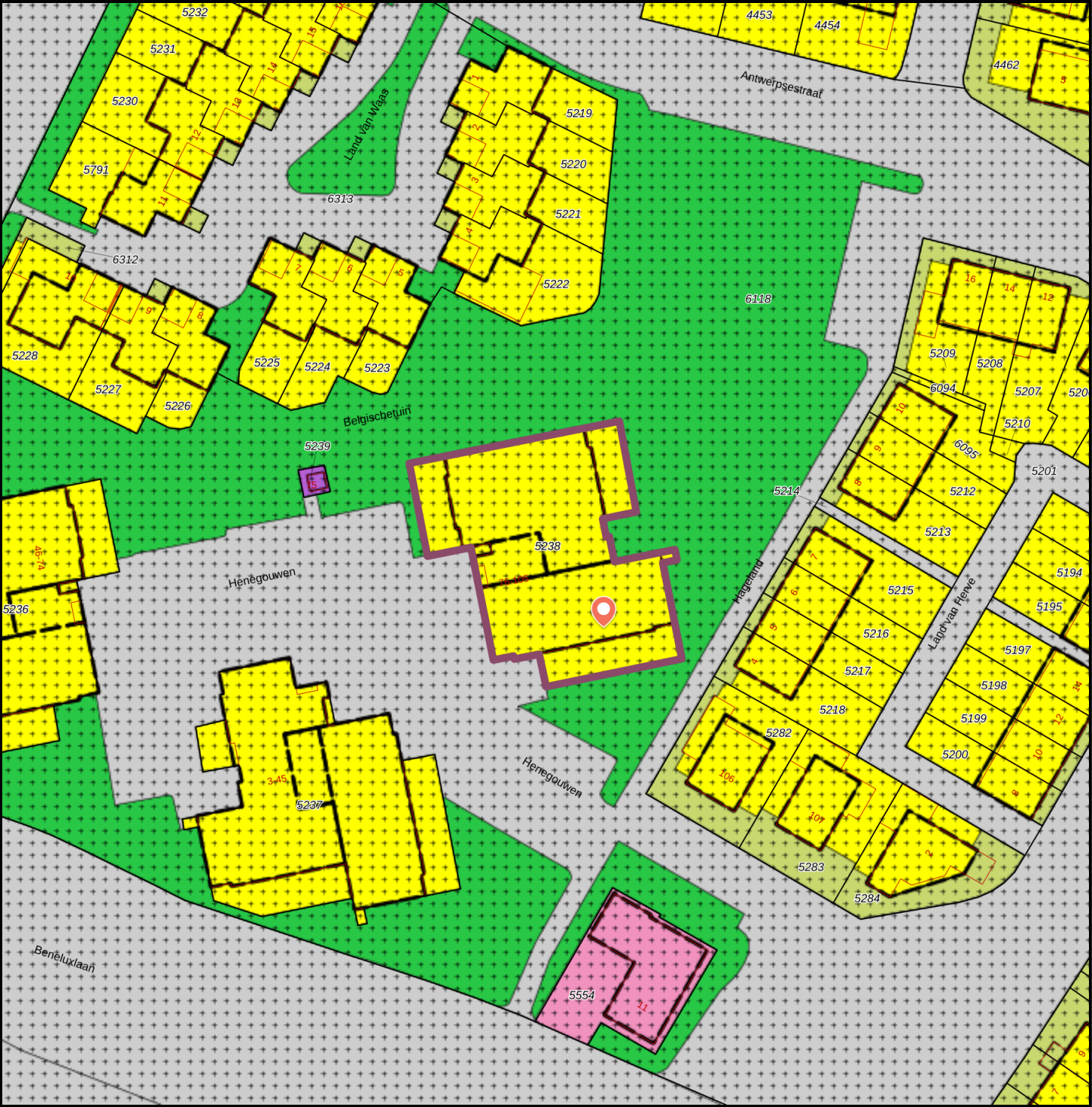




Adres:	Henegouwen 82, 3332GD Zwijndrecht	Gemeente:	Zwijndrecht
Buurt:	Europesebuurt	Waterschap:	Waterschap Hollandse Delta
Wijk:	Wijk 01 Walburg	Provincie:	Zuid-Holland
Type plan:	bestemmingsplan	Planidn:	NL.IMRO.0642.bp03walburg-3001
Hoofdgroep:	wonen	Planstatus:	vastgesteld
Naam:	Wonen	Plandatum:	24-10-2017
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking	Verwijzing:	bestemmingsregels
Bouw:	gestapeld		

Er kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk. Dit document is gegenereerd op 06-07-2026 om 16:41.

Legenda

 plangebied

Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

-  bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

Structuurvisies

-  plangebied

Gescande kaarten

-  plangebied

Overige besluiten

-  plangebied

Regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 17 Wonen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', tevens voor ambachtelijke, verzorgende bedrijven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorie', tevens voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de cultuurhistorische of architectonische waarde van de bebouwing;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', tevens voor (medische) dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox', tevens voor garageboxen, uitsluitend op de begane grond;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tevens voor kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', tevens voor maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- i. bij de bestemming behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen zoals erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, verhardingen en water.

17.2 Bouwregels

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

17.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. uitsluitend het bestaande aantal woningen is toegestaan, tenzij op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een aantal is aangegeven en met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' opgenomen hoogte;
- d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' danwel 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' opgenomen hoogte;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw', is een dakopbouw toegestaan met ten hoogste de onder d. toegelaten bouwhoogte + 3 meter;
- f. in afwijking van het bepaalde onder c., mag de goothoogte worden doorbroken met ondergeschikte dakkapellen, met dien verstande dat de dakkapel:
 - 1. niet breder is dan 3,5 meter;
 - 2. de bovenzijde van de constructie minimaal 0,5 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw is gelegen;
 - 3. de onderzijde van de constructie minimaal 0,5 meter boven de goothoogte van het hoofdgebouw is geplaatst;
- g. voor zover op een bouwperceel de aanduiding 'gevellijn' is opgenomen, moet minimaal 70 % van de van de naar openbaar gebied gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw in de gevellijn worden gebouwd;
- h. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- i. in afwijking van het bepaalde onder h., zijn ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' geen gebouwen op de begane grond toegestaan.

17.2.2 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 het 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 bijbehorend bouwwerken bedraagt ten hoogste de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw +0,25 meter met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen;
- h. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorend bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen.

17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. erf- en terreinafscheidingen 1 meter;
- b. erf- en terreinafscheidingen indien gebouwd meer dan 50% van de bouwdiepte van de woning achter (het verlengde van) de voorgevellijn(en) van het hoofdgebouw en gebouwd meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied: 2 meter;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 2 meter;

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2.2 voor:

- a. het bouwen van een dakopbouw;
- b. het bouwen van een bijbehorend bouwwerk met een hogere bouwhoogte.

17.3.2 Vereisten afwijking

Een afwijking als bedoeld in lid 17.3.1 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.

17.4 Specifieke gebruiksregels

17.4.1 Algemeen

- a. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- b. detailhandel en detailhandel volumineuze goederen is niet toegestaan, met uitzondering van internetwinkels in categorie 2.

17.4.2 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Onder de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven in samenhang met wonen als bedoeld in lid 17.1 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.

17.4.3 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 17.1 zijn toegestaan, dient binnen het plangebied te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke Parkeerbeleidsplan.

17.5 Afwijken van de gebruiksregels

17.5.1 Afwijken van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 17.4.2 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.