

Bestemmingsplan van Zomerenlaan



van Zomerenlaan

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Groen	11
Artikel 4 Tuin	12
Artikel 5 Verkeer	13
Artikel 6 Wonen	14
Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting hoog PM2	16
Hoofdstuk3 Algemene regels	19
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 9 Algemene bouwregels	20
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	21
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	22
Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels	23
Artikel 12 Overgangsrecht	23
Artikel 13 Slotregel	24

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 bestemmingsplan

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

1.2 plan

het bestemmingsplan van Zomerendaal met identificatienummer NL.IMRO.0512.BP2020195-4001 van de gemeente Gorinchem;

1.3 de verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke informatie met nummer BP2020195;

1.4 aanbouw

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 het hoofdgebouw;

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aan huis verbonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.8 aan huis verbonden bedrijf

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, dat niet krachtens een milieuwet vergunning-of meldingsplichtig is, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.9 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;

1.10 andere geluidsgevoelige gebouwen

gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.11 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relikten;

1.12 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relikten;

1.13 bebouwing

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

1.14 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van (een deel van) het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.15 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.16 beperkt kwetsbaar object

- a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst-en bedrijfswoningen van derden, sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- b. kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c, vallen;
- c. sport-en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
- d. objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon-of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.17 bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van ter inzagelegging 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 ter inzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van ter inzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bijgebouw

een op zich zelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.21 bouwen

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

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwlaag

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

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

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

1.28 detailhandel

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

1.29 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.30 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.31 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.32 erker

een uitbouw van het hoofdgebouw van een woning gelegen vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;

1.33 erotisch getinte vermaakfunctie

een vermaakfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.34 gebouw

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

1.35 gebruiken

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

1.36 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.37 maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak;

1.38 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

1.39 normaal onderhoud, gebruik en beheer

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

1.40 onderbouw

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

1.41 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

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

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

1.43 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

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

1.44 overkapping

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

1.45 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.46 permanente bewoning

bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats;

1.47 prostitutie

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

1.48 seksinrichting

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

1.49 slopen

het al dan niet geheel afbreken van gebouwen en andere bouwwerken;

1.50 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.51 uitvoeren

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

1.52 uitwerking

een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder b van de Wet ruimtelijke ordening;

1.53 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;

1.54 woning

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

1.55 zorgwoning

een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een zekere zorgbehoefte.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 wijze van meten van de regels

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

b. 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;

c. de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

d. de goothoogte van een bouwwerk:

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

e. de horizontale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

f. de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

g. de oppervlakte van een bouwwerk:

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

h. de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.2 wijze van meten ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 wijze van meten analoge kaart

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de verbeelding en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. parken en plantsoenen;
- c. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- f. geluidschermen;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

3.2 bouwregels

3.2.1 *bouwregels gebouwen*

Gebouwen mogen niet worden gebouwd;

3.2.2 *bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. lichtmasten 20 m;
- b. geluidschermen 5 m;
- c. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 3 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven;
- b. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

4.2 bouwregels

4.2.1 bouwregels erkers

Uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen mogen worden gebouwd, mits:

- a. de horizontale diepte maximaal 1 m bedraagt;
- b. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
- c. voor zover de erker wordt gebouwd tegen een gevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;
- d. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m.

4.2.2 bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 1 m.

4.3 afwijken van de bouwregels

4.3.1 afwijken voor het bouwen van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 voor het bouwen van aan-of uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, mits:

- a. het bepaalde in artikel 6.2.2 onder b met betrekking tot de oppervlakte van toepassing is;
- b. de goothoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
- c. de bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw -2 m bedraagt, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m.

4.3.2 afwijken voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 en toestaan dat bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 2 m.

4.3.3 beoordelingscriteria

Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 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.

Artikel 5 Verkeer

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op verblijf alsmede de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
 - b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
 - c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

5.2 bouwregels

5.2.1 bouwregels gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

5.2.2 bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer maximaal 3 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bestaande aantal woningen ter plaatse van de aanduidingen:

aaneengebouwd

aaneengebouwde woningen;

- b. aan huis verbonden beroepen met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 40 m²;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, parkeerplaatsen tuinen en erven.

6.2 bouwregels

6.2.1 bouwregels hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is op de verbeelding aangegeven met een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (m) meter';
- c. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte (m)', 'maximum bouwhoogte (m)' of 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;

6.2.2 bouwregels aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdegebouw, met dien verstande dat uitbouwen in de vorm van erkers tot vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdegebouw mogen worden gebouwd, mits:
1. de horizontale diepte maximaal 1 m bedraagt;
 2. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
 3. voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdegebouw de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;
 4. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdegebouw + 0,25 m;
 5. een minimale afstand van 0,50 m tot de zijdelingse bouwperceelsgrens wordt aangehouden
- b. gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdegebouw maximaal:
1. 40 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 250 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
 2. 50 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte van 250 tot en met 500 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
 3. 60 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 500 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
- c. goothoogte en bouwhoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdegebouw + 0,25 m;

6.2.3 bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdegebouw 1 m;

- b. erf-en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

6.3 afwijken van de bouwregels

6.3.1 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 6.2.2 onder a voor het verkleinen van de afstand van een aan-of uitbouw, bijgebouw of overkapping tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofd-gebouw dan wel voor het bouwen van een aan-of uitbouw, bijgebouw of overkapping vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. artikel 6.2.2 onder b voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan-en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot maximaal:
 - 1. 55 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 250 m²;
 - 2. 70 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte van 250 tot en met 500 m²;
 - 3. 90 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 500 m²;
- c. artikel 6.2.2 onder b voor het vergroten van het bebouwingspercentage tot maximaal 70%;
- d. artikel 6.2.2 onder b voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de oppervlakten genoemd onder b vermeerderd met 20 m², uitsluitend in verband met het gebruik van genoemde bouwwerken als afhankelijke woonruimte, mits een dergelijk gebruik noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- e. artikel 6.2.2 onder c voor het vergroten van de bouwhoogte tot maximaal 5 m.

6.3.2 voorwaarden voor het afwijken

Het afwijken als bedoeld in artikel 6.3.1 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.

6.4 afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

- a. de oppervlakte maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 40 m²;
- b. er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
- c. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
- d. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

6.4.2 voorwaarden voor het afwijken

Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 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.

Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting hoog PM2

7.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting hoog PM2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het behoud en het veiligstellen van de archeologische waarden van deze gronden.

7.2 bouwregels

7.2.1 omgevingsvergunning voor het bouwen

- a. voor bouwwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 250 m² en waarvoor (grond)werkzaamheden dieper dan 150 cm noodzakelijk zijn, moet alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. indien uit het in artikel 7.2.1 onder a. genoemde rapport of uit de in artikel 7.2.1 onder c. bedoelde informatie blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 onder a. en derhalve geen archeologisch rapport verplicht te stellen indien:
 1. de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld of;
 2. op basis van archeologisch onderzoek voldoende is aangetoond dat in de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
 3. de bodemverstoring uitsluitend wordt veroorzaakt door het aanbrengen van (hei)palen en de verstoring hierdoor beperkt blijft tot minder dan 1% van de oppervlakte van het te bebouwen gebied.

7.2.2 advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 7.2.1 onder a. winnen zij advies in bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 7.2.1 onder b. dienen te worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

7.3 nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische waarden of resten aanwezig zijn en in de grond behouden moeten worden.

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

7.4.1 vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 7.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het scheuren van grasland;
- g. overige werkzaamheden, waaronder sloopwerkzaamheden, waarbij de grond wordt geroerd.

7.4.2 uitzonderingen vergunningplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 250 m² of waarvoor de gronden niet dieper dan 150 cm worden geroerd;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen;
- c. ondergeschikte bodemingrepen, waaronder wordt verstaan:
 1. het uitvoeren van grondboringen van enigerlei aard (booronderzoek, sonderingen);
 2. het plaatsen van peilbuizen;
 3. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers, verkeersborden en ander straatmeubilair;
 4. naar de aard daarmee vergelijkbare bodemverstoringen van ondergeschikt belang;
- d. de aanleg van kabels, rioleringen en/of leidingen waarbij geheel binnen de breedte én diepte van al bestaande leidingsleuven of vergraven wegcunetten wordt gewerkt;
- e. de aanleg van kabels en/of leidingen mits de sleufdiepte beperkt blijft tot maximaal 60 cm en de sleufbreedte tot maximaal 50 cm;
- f. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

7.4.3 voorwaarden aan omgevingsvergunning

- a. voor het uitvoeren of uit laten voeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden moet alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. indien uit het in artikel 7.4.3 onder a. genoemde rapport of uit de in artikel 7.4.3 onder c. bedoelde informatie blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten

- begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 7.4.3 onder a. en derhalve geen archeologisch rapport verplicht te stellen indien:
1. de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld of;
 2. op basis van archeologisch onderzoek voldoende is aangetoond dat in de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

7.4.4 advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 winnen zij advies in bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 7.4.3 onder b. dienen te worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

- a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet 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 maximaal toegestaan.
- b. 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 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 minimaal toegestaan.
- c. In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort -en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings -en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

10.2 Voorwaardelijke verplichting waterhuishouding

Voor het realiseren van waterhuishoudkundige voorzieningen binnen het plangebied geldt de volgende regel:

- a. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken dient te worden aangetoond dat waterhuishoudkundige voorzieningen zullen worden gerealiseerd en vervolgens in stand worden gehouden. Hierover dient het waterschap te worden gehoord.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte -en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte -en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m met dien verstande dat deze afwijking uitsluitend mag op gronden behorende bij de bestemmingen [invullen bestemmingen];
- d. de regels en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

11.2 Voorwaarde afwijkingsregels

Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overangsrecht

12.1 overangsrecht bouwwerken

12.1.1 *overangsrecht bouwwerken*

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 de activiteit 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 de activiteit bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2 *afwijking overangsrecht bouwwerken*

Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 *uitzondering overangsrecht bouwwerken*

Artikel 12.1.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

12.2 overangsrecht gebruik

12.2.1 *overangsrecht gebruik*

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

12.2.2 *strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.3 *verboden gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1, na de 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.

12.2.4 *uitzondering overangsrecht gebruik*

Artikel 12.2.1 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan van Zomerendaal.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,

.....

Gemeente Gorinchem

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
4205 AZ Gorinchem

Postadres
Postbus 108
4200 AC Gorinchem

Telefoon: (0183) 65 95 95
Fax: (0183) 63 05 40
E-mail: gemeente@gorinchem.nl
Website: www.gorinchem.nl