Regels bestemmingsplan

‘Gorinchem, Lingsesdijk 45, 45a en 45b’



Planstatus: vastgesteld
Datum: 2021-11-25
Plan identificatie: NL.IMRO.0512.BP2019191-4001
Auteur: Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.

1 Inleidende regels 3

Artikel 1 Begrippen 3

Artikel 2 Wijze van meten 9

2 Bestemmingsregels 10

Artikel 3 Groen 10

Artikel 4 Tuin 12

Artikel 5 Water 14

Artikel 6 Wonen - 1 15

Artikel 7 Wonen - 2 18

Artikel 8 Waarde - Archeologie laag AP 22

3 Algemene regels 25

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 25

Artikel 10 Algemene bouwregels 25

Artikel 11 Algemene gebruiksregels 27

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 27

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels 27

Artikel 14 Overige regels 28

4 Overgangs- en slotregels 29

Artikel 15 Overgangsrecht 29

Artikel 16 Slotregel 29

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan
Het bestemmingsplan 'Gorinchem, Lingsesdijk 45, 45a en 45b' van de Gemeente Gorinchem.

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

1.3 Aanduidingsgrens
Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 Aan huis verbonden bedrijf
Een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de bewoner van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingplichting is.

1.5 Aan huis verbonden beroep
Een dienstverlend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig 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.

1.6 Achtergevel
Een van de voorste bouwvlakgrens gekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel (exclusief penanten).

1.7 Achterste bouwvlakgrens
De op de verbeelding aangegeven lijn (bouwgrens) aan de zijde waar de achtergevel is gelegen die niet door hoofdgebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

1.8 Archeologische verwachting
De aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten.

1.9 Archeologische waarde
De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten.

1.10 Balkon
Open uitbouw met balustrade aan een bovenverdieping van een huis of aan een flat.

1.11 Bebouwing
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.12 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.

1.13 Bestaand

a. Bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
b. Bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.14 Bestaand bouwperceel
Een bouwperceel waarop ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan bebouwing aanwezig is.

1.15 Bestemmingsgrens
De grens van een bestemmingsvlak.

1.16 Bestemmingsplan
De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0512.BP2019191-4001 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.17 Bestemmingsvlak
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 Bijgebouw
Hieronder wordt begrepen:

a. Aangebouwd bijgebouw:
    1. Aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
    2. Uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt;
b. Vrijstaand bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.19 Bouwen
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.20 Bouwgrens
De grens van een bouwvlak.

1.21 Bouwperceel
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.22 Bouwperceelgrens
De grens van een bouwperceel.

1.23 Bouwvlak
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

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

1.25 Carport
Een aangebouwd of vrijstaand bijgebouw, bestaande uit een gesloten dakconstructie, ondersteund door palen of kolommen.

1.26 Dakopbouw
Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

1.27 Detailhandel
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse.

1.28 Erker
Een ondergeschikt uitgebouwd gedeelte (uitbouw) van een woning aan de voorgevel in één bouwlaag, eventueel met een schuin kapje en een maximale diepte van 1,2 meter en een maximale oppervlakte van 5 m^2.

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

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

1.31 Kantoor
Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd voor het verlenen van diensten en/of het uitvoeren dan wel verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek.

1.32 Ondergronds bouwwerk
Een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

1.33 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.

1.34 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 bij voltooiing van de bouw tot maximum van 1 meter boven NAP.
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;
d. Voor een bouwwerk op kavel 3 (kavel ten westen van de bestaande Lingsesdijk 45a Gorinchem): het vloerpeil van de bestaande Lingsesdijk 45a Gorinchem (1 meter boven NAP).

1.35 Penant
Een uitstekend en ondergeschikt bouwonderdeel van een gebouw, welke zich buiten de gevel en/of het dakvlak bevindt en een onderdeel is van het fundament van een gebouw, in de meeste gevallen ter versteviging van de muur.

1.36 Praktijkruimte
Een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.37 Publieksgerichte dienstverlening
Een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van diensten aan consumenten met een rechtstreeks contact met het publiek, niet zijnde detailhandel, horeca en/of seksuele dienstverlening.

1.38 Seksinrichting
De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval

verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.39 Speeltoestel
Een speeltoestel als bedoeld in artikel 1, onderdeel c, van het Besluit veiligheid attractie- en speeltoestellen.

1.40 Straatmeubilair
Openbare voorzieningen van geringe afmetingen, zoals banken, bloem- en plantenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting, wegbebakening en -bewijzering en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.41 Twee-aaneengebouwde woning
Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen.

1.42 Voorgevel

a. Indien een aanduiding 'gevellijn' is opgenomen: De naar de aanduiding 'gevellijn' toegekeerde gevel van een hoofdgebouw, met dien verstande dat de hoofdentree van het hoofdgebouw niet in de voorgevel hoeft te worden gesitueerd.
b. In andere gevallen: Een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw die is georiënteerd op de voorste bouwvlakgrens.

1.43 Voorgevelrooilijn

a. Perceel: De snijlijn van de voorgevel van een woning of hoofdgebouw en het grondvlak waarop de woning of het hoofdgebouw zich bevindt alsmede het verlengde (denkbeeldige doorgetrokken lijn) ervan tot aan de perceelsgrenzen van het bouwperceel;
b. Bestaand gebied: De langs de weg gelegen lijn, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging heeft ten opzichte van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen op de naastgelegen bouwpercelen.

1.44 Voorste bouwvlakgrens
De grens van het bouwvlak gelegen aan de zijde van de weg, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd, die niet door gebouwen mag worden overschreden.

1.45 Voorzieningen van algemeen nut
Voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.46 Vrijstaande woning
Een woning die hoogstens door middel van bijgebouwen met een andere woning verbonden is en waarvan geen van de beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan.

1.47 Watergang
Een werk al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan.

1.48 Waterhuishoudkundige voorzieningen
Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.49 Waterpeil
De hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar NAP op het moment van aanvraag van de vergunning, afwijking of bestemmingswijziging. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater.

1.50 Weg
Een voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

1.51 Werk
Een werk, geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.52 Werken
Alle door menselijk toedoen ontstane of te maken constructies of inrichtingen met toebehoren.

1.53 Wet/wettelijke regelingen
Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.54 Woning
Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.55 Zijgevel
Een gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel of voorgevel.

1.56 Zijgevelrooilijn
De snijlijn van de zijgevel van een woning of hoofdgebouw die direct grenst aan de openbare weg of het openbaar groen en het grondvlak waarop de woning of het hoofdgebouw zich bevindt alsmede het verlengde (denkbeeldige doorgetrokken lijn) ervan tot aan de perceelsgrenzen.

1.57 Zolder
Zolder onder een kap voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 cm boven de vloer is gelegen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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.

2.3 De inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 De breedte van een bouwwerk

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

2.7 De diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken) door de buitenzijde van de voorgevel tot aan de achtergevel van een gebouw.

2.8 Afstand tot de bouwperceelsgrens

Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.9 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.10 Bruto-vloeroppervlak

De som van de binnenwerks gemeten vloeroppervlakten van de in gebruik zijnde ruimten (op alle bouwlagen), inclusief entrees, toilet-, bad- en doucheruimten, garderobes, keukens, magazijnen en overige dienstruimten.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Groenvoorzieningen;
b. Speelvoorzieningen;
c. Taluds, watergangen en waterpartijen;
d. Waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. Straatmeubilair;
f. Bermen en voetpaden;
g. Voorzieningen van algemeen nut;
h. Met de daarbij behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
b. De maximale oppervlakte van een gebouw bedraagt 15 m^2.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming als bedoeld in artikel 3.1 met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal bedraagt:

a. Voor lichtmasten: 6 meter;
b. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijde: 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. Opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. Het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. Het opslaan van goederen ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
d. Het opslaan van hout- en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
e. Parkeerdoeleinden;

f. Het plaatsen en geplaatst houden van onderkomens;
g. Seksinrichtingen.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Groen' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer' en/of de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' ten behoeve van de aanleg dan wel herinrichting van een weg, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Aangetoond wordt dat geen onevenredige aantasting van groen en ecologische waarden plaatsvindt;
b. Rekening wordt gehouden met de waterhuishouding.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Tuinen en erven;
b. Parkeren op eigen terrein;
c. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. Groenvoorzieningen;
e. Speelvoorzieningen;
f. Straatmeubilair;
g. Bermen en voetpaden;
h. Voorzieningen van algemeen nut.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

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 plus 0,25 m;
e. Een minimale afstand van 0,50 m tot de zijdelingse bouwperceelgrens wordt aangehouden.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming als bedoeld in artikel 4.1 met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal bedraagt:

a. Voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn: 1 meter;
b. Voor erf- en terreinafscheidingen elders: 2 meter;
c. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijde: 1 meter

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

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

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 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 6.2.1 sub a en artikel 7.2.1 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 plus 0,25 m;
c. De bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw minus 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 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Water(berging) ten behoeve van de waterhuishouding;
b. Verkeer te water;
c. Taluds en natuurvriendelijke oevers en oeververbindingen;
d. Groenvoorzieningen;
e. Voorzieningen van algemeen nut;
f. Waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals kunstwerken en andere waterstaatwerken, en ten behoeve van de waterafvoer en waterberging, waaronder bruggen, duikers en dammen.

5.2 Bouwregels

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

a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijde, worden gebouwd;
b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

Artikel 6 Wonen - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Woningen met bijbehorende bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. Tuinen en erven;
c. De uitoefening van een aan huis verbonden beroep met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 45 m^2;
d. Parkeervoorzieningen;
e. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. Groenvoorzieningen;
g. Speelvoorzieningen;
h. Straatmeubilair;
i. Voorzieningen van algemeen nut;
j. Wegen en voet- en fietspaden;
k. Met de daarbij behorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

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

a. De gezamenlijke oppervlakte van de woning, bijgebouwen en overkappingen op het bouwperceel mag niet meer bedragen dan middels de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.
b. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand', zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
c. Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan middels de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding is aangegeven;
d. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
e. De inhoud van woningen mag niet meer bedragen dan 1250 m^3;
f. De bouw- en goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan middels de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouw- en goothoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
g. De voorgevel van de woning dient gericht te worden naar de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'gevellijn';
h. De afscheiding aan de voorzijde van balkons bedraagt maximaal 1,4 meter;
i. De afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 meter aan beide zijden;
j. De afstand van bijgebouwen tot de voorgevelrooilijn bedraagt minimaal 3 meter;
k. In afwijking van het bepaalde in sub j geldt voor aan de voorgevel aangebouwde bijgebouwen in de vorm van een erker een afstand tot de voorste perceelsgrens van minimaal 1 meter;
l. De breedte bedraagt:
    1. Van aan de voorgevel aangebouwde bijgebouwen maximaal 60% van de voorgevel;
    2. Van aan de zijgevel aangebouwde bijgebouwen maximaal 60% van de zijgevel;

3. Van aan de achtergevel aangebouwde bijgebouwen de breedte van de woning;

m. In afwijking van het voorgaande geldt voor het oprichten van bijgebouwen dat de zijdelingse perceelsgrens voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
c. In afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bij een hoekperceel niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn en vóór de zijgevelrooilijn niet meer mag bedragen 1 meter;
d. De bouwhoogte van tuinmeubilair en speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
e. De bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 5 meter;
f. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 meter.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. Ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. Ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
c. Ter waarborging van de milieukwaliteit;
d. Ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. Ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. Ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. Ter waarborging van het woon- en leefklimaat.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. Het opslaan van goederen voor bedrijfsdoeleinden;
b. Het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. Het opslaan van hout- en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
d. Permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
e. Bewoning als afhankelijke woonruimte;

f. Detailhandel;
g. Seksinrichtingen.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Aan huis verbonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 6.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De oppervlakte bedraagt maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 45 m^2;
b. Er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
c. Er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
d. Er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
e. De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
f. Het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

6.5.2 Mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 6.1 juncto het bepaalde in artikel 6.4 sub d en artikel 6.4 sub e voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
b. Op het perceel al een woning aanwezig is;
c. Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
d. Per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
e. Maximaal 75 m^2 van het hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

Artikel 7 Wonen - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Woningen met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. Tuinen en erven;
c. De uitoefening van een aan huis verbonden beroep met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 45 m^2;
d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - duiker', tevens voor een duiker;
e. Parkeervoorzieningen;
f. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. Groenvoorzieningen;
h. Speelvoorzieningen;
i. Straatmeubilair;
j. Voorzieningen van algemeen nut;
k. Wegen en voet- en fietspaden;
l. Met de daarbij behorende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Indien op een bouwperceel de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is opgenomen mag de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw, bijgebouwen en overkappingen op het bouwperceel niet meer bedragen dan middels de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan middels de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding is aangegeven;
c. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand', zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
d. De inhoud van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 1250 m^3;
e. De bouw- en goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan middels de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouw- en goothoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
f. De voorgevel van het hoofdgebouw dient gericht te worden naar de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'gevellijn';
g. De afscheiding aan de voorzijde van balkons bedraagt maximaal 1,4 meter;
h. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 meter aan beide zijden.

7.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. Bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
c. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
d. De goothoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
e. De bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
f. Bij een vrijstaande woning mag één carport achter de voorgevelrooilijn worden opgericht;
g. De afstand van bijgebouwen tot de voorgevelrooilijn bedraagt minimaal 3 meter;
h. In afwijking van het bepaalde in sub g geldt voor aan de voorgevel aangebouwde bijgebouwen in de vorm van een erker een afstand tot de voorste perceelsgrens van minimaal 1 meter;
i. Balkons dan wel dakterrassen op een aangebouwd bijgebouw of een aangebouwde overkapping zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
j. De afscheiding aan de voorzijde van balkons dan wel dakterrassen bedraagt maximaal 1,40 meter;
k. De breedte bedraagt:
    1. Van aan de voorgevel aangebouwde bijgebouwen maximaal 60% van de voorgevel;
    2. Van aan de zijgevel aangebouwde bijgebouwen maximaal 60% van de zijgevel;
    3. Van aan de achtergevel aangebouwde bijgebouwen de breedte van het hoofdgebouw;
l. In afwijking van het voorgaande geldt voor het oprichten van bijgebouwen dat de zijdelingse perceelsgrens voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
c. In afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bij een hoekperceel niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn en vóór de zijgevelrooilijn niet meer mag bedragen 1 meter;
d. De bouwhoogte van tuinmeubilair en speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
e. De bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 5 meter;
f. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 meter.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. Ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. Ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
c. Ter waarborging van de milieukwaliteit;
d. Ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. Ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. Ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. Ter waarborging van het woon- en leefklimaat.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. Het opslaan van goederen voor bedrijfsdoeleinden;
b. Het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. Het opslaan van hout- en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
d. Permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
e. Bewoning als afhankelijke woonruimte;
f. Detailhandel;
g. Seksinrichtingen.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Aan huis verbonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De oppervlakte bedraagt maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 45 m^2;
b. Er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
c. Er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
d. Er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
e. De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
f. Het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

7.5.2 Mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in juncto het bepaalde in artikel 7.4 sub d en artikel 7.4 sub e voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
b. Op het perceel al een woning aanwezig is;
c. Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
d. Per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
e. Maximaal 75 m^2 van het hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

Artikel 8 Waarde - Archeologie laag AP

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie laag AP' 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.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

a. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 10.000 m^2 en waarvoor (grond)werkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn, moet alvorens een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld;
b. Indien uit het in artikel 8.2.1 sub a genoemd rapport of uit de in artikel 8.2.1 sub c bedoelde informatie blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. De verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
c. Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 8.2.1 sub a indien de archeologische waarde van het terrein naar haar oordeel in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

8.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 8.2.1 sub 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 8.2.1 sub b dienen te worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

8.2.3 Uitzonderingen vergunningplicht

Het bepaalde in artikel 8.2.1 sub a is niet van toepassing indien:

a. Op basis van archeologisch onderzoek en naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. 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.

8.3 Nadere eisen

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

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 8.1 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 verharden 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 of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. Het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, 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. Sloopwerkzaamheden waaronder begrepen het slopen of verwijderen van funderingen, constructies en/of opstallen voor zover daarbij grond wordt geroerd.

8.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 is nodig voor:

a. Werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 10.000 m^2 en waarvoor de gronden niet dieper dan 30 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 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.

8.4.3 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 waarde van die gronden blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld;
b. Indien uit het in artikel 8.4.3 sub a genoemd rapport of uit de in artikel 8.4.3 sub c bedoelde informatie blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden zullen of kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. De verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
c. Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 8.4.3 sub c indien de archeologische waarde van het terrein naar haar oordeel in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld of voldoende is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

8.4.4 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 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 8.4.3 sub b dienen te worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

10.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

10.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. Ondergrondse bouwwerken zijn toegestaan binnen het bouwvlak en daar waar bijgebouwen zijn toegestaan, met dien verstande dat binnen de gronden waar geen hoofdgebouwen zijn toegestaan maximaal 75% ondergronds bebouwd mogen worden tot een maximum van 40 m^2;
b. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter onder peil.

10.2 Ondergeschikte bouwdelen

In afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 mag de op de verbeelding aangeduide bouw- dan wel bestemmingsgrenzen worden overschreden door:

a. Tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, funderingen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
b. Andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
c. Bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanten van ventilatiekanalen, gasafvoerkanalen en schoorstenen, indien de overschrijding niet meer dan 0,75 meter bedraagt;
d. Rookkanalen indien de overschrijding niet meer dan 0,75 meter bedraagt;
e. Gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, balkons, galerijen, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame, indien de overschrijding niet meer dan 0,50 meter bedraagt en deze onderdelen van de bouw niet lager zijn aangebracht dan:
    1. 4,20 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,50 meter langs een rijweg;
    2. 2,20 meter boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de onder 1 genoemde strook;
f. Putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water en rioolstoffen;
g. Hijsinrichtingen, welke de bouwgrens met niet meer dan 1 meter kunnen overschrijden.

10.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

10.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

10.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

10.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 10.3.1 en artikel 10.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

10.4 Parkeren

10.4.1 Algemene regels t.a.v. parkeren

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de beleidsregel (inclusief bijlagen) “parkeernormen Gorinchem juni 2019” wordt gerealiseerd. Als de beleidsregels worden gewijzigd dient er rekening te worden gehouden met die wijziging;
b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw waarbij een behoefte bestaat voor ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat op het betreffende bouwperceel in voldoende mate ruimte voor het laden of lossen van goederen is of zal worden aangebracht.

10.4.2 Binnenplanse afwijking parkeren

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.4.1 indien:

a. Er onevenredige kosten gemoeid zijn bij de ontwikkeling om de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte op eigen terrein te realiseren; en/of
b. Het fysiek onmogelijk is de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte op eigen terrein te voorzien; en/of
c. De nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien op een andere wijze; en/of
d. Het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte op eigen terrein te voorzien; en/of
e. Er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn; en/of
f. Er een parkeertelling aanwezig is die aantoont dat er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn die benut kunnen worden; en/of

g. Het een ontwikkeling betreft waarbij het verschil tussen de parkeerbehoefte van de oude en de nieuwe situatie niet groter is dan 2 parkeerplaatsen; en/of
h. Er geen aanspraak wordt gemaakt op een parkeervergunning voor straatparkeren.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Verbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling kan worden afgeweken van deze regels kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

a. Het afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10% mits de bestemmings- dan wel bouwvlakgrens aan de wegzijde niet wordt overschreden;
b. De bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. De bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. De bestemmingsbepalingen en toestaan dat bebouwing ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden opgericht, mits de oppervlakte van de bebouwing ten minste 15 m^2 en ten hoogste 35 m^2 en de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
e. De bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. Overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
b. Overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
c. Het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
d. Het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke

regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 14 Overige regels

Overtreding van het bepaalde in Artikel 11: Algemene gebruiksregels is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
    1. Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. Na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a 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.
c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

15.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan: 'Gorinchem, Lingsesdijk 45, 45a en 45b'.