Regels

Bestemmingsplan “Gildenweg 64-68 Gorinchem”

Planstatus: vastgesteld
Datum: 26 maart 2024
Plan identificatie: NL.IMRO.0512.BP2023218-4001
Auteur: Welmers Burg Stedenbouw

1 Inleidende regels 3
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 10
2 Bestemmingsregels 11
Artikel 3 Groen 11
Artikel 4 Wonen 12
Artikel 5 Waarde - archeologische verwachting laag AP 14
3 Algemene regels 17
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 17
Artikel 7 Algemene bouwregels 17
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 17
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 17
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels 18
Artikel 11 Algemene procedureregels 18
Artikel 12 Overige regels 19
4 Overgangs- en slotregels 20
Artikel 13 Overgangsrecht 20
Artikel 14 Slotregel 20

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan ‘Gildenweg 64-68 Gorinchem' van de gemeente Gorinchem;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0512.BP.2023218-4001 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijk informatie;

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 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 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;

1.9 andere geluidsgevoelige gebouwen

gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.10 archeologische verwachting

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

1.11 archeologische waarde

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

1.12 bebouwing

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

1.13 bebouwingspercentage

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

1.14 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;

1.15 bedrijfsgebouw
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

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

1.17 beperkt kwetsbaar object
- verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c, vallen;
- sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
- 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;
- 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;

1.18 bestaand
- 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;
- bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.19 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 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;

1.22 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;

1.23 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.24 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;

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

1.26 bouwperceelgrens
een grens van een bouwperceel;

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

1.28 bouwwerk, geen gebouw zijnde
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;

1.29 eerste bouwlaag
de bouwlaag op de begane grond;

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

1.31 erker
een uitbouw van het hoofdgebouw van een woning gelegen in of vóór het verlengde van de voorste bouwgrens van het hoofdgebouw;

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

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

1.34 geluidluw spuien/ventilatie kozijn
een geluidluw spuien/ventilatie kozijn is een type kozijn waarbij hogere geluidswering wordt behaalt dan bij een standaard kozijn.

Het is een dubbelkozijn principe waarbij het buitenste raam fungeert als gebouwgebonden geluidscherm, uitgevoerd met een permanente opening in het kozijn.
Hiermee wordt de mogelijkheid geboden tot geluidluw spuien/ventileren. Een voorbeeld kozijn is het Hafencity Fenster;

1.35 geluidsbelasting vanwege een industrieterrein
de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.36 gemeentelijke welstands- en monumentencommissie
een gemeentelijke commissie die adviseert omtrent de redelijke eisen van welstand en cultuurhistorische waarden van bouwwerken;

1.37 gestapelde woning
een gestapelde woning ofwel een appartement is een specifiek type woning welke onderdeel uitmaakt van een meergezinsgebouw, dan wel van een combigebouw, welke wordt gekenmerkt door luxe en de bijzondere vorm in z'n uitstraling;

1.38 gevellijn
de geometrisch bepaalde lijn en het verlengde daarvan, die bij het bouwen niet mag worden overschreden;

1.39 hogere grenswaarde
een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder;

1.40 hoofdgebouw
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als belangrijk bouwwerk valt aan te merken.

1.41 horeca
een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.42 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten niet ondergeschikt aan woonfunctie, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.43 kwetsbaar object
- woningen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten;
- gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
- ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
- scholen;

- gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
- kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m^2 per object;
- complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m^2 bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m^2 per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.44 maatschappelijke voorzieningen
culturele, educatieve, medische, sociale, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening met uitzondering van een ziekenhuis, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.45 maatvoeringsgrens
de grens van een maatvoeringsvlak;

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

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

1.48 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;

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

1.50 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.51 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
een vergunning als bedoeld in artikel 3.3. onder b van de Wet ruimtelijke ordening;

1.52 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;

1.53 peil

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- 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 plan.

1.54 pergola

Een pergola is een constructie van latten op palen in de tuin of op het erf waarlangs planten kunnen groeien.

1.55 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;

1.56 prostitutie

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

1.57 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;

1.58 slopen

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

1.59 Staat van Bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.60 Staat van Horeca-activiteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van horecabedrijven;

1.61 terras

een buiten de besloten ruimte van de inrichting liggend deel van het horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt;

1.62 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;

1.63 uitvoeren

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

1.64 uitwerking

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

1.65 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;

1.66 wijziging
een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.67 woning
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, niet bedoeld voor tijdelijke werknemers.

1.68 zelfstandige woning
een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet;

1.69 zijdelingse perceelsgrens
de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 wijze van meten van de regels

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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;

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, zonnepanelen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

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

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;

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

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;

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;

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, zonnepanelen, 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 kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

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. voetpaden;
d. speelvoorzieningen;
e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

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

De gronden aangewezen voor Groen mogen:

a. niet bebouwd worden;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - balkons' uitsluitend balkons gerealiseerd worden behorend bij het direct aangrenzende hoofdgebouw binnen de bestemming Wonen, met daarbij behorende constructieve bouwdelen.

3.2.2 Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt bij:

a. lichtmasten maximaal 6 m;
b. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in elk geval verstaan het gebruik van de gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 3 voor het gebruik van de gronden ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. aangetoond wordt dat er op eigen terrein en directe omgeving onvoldoende ruimte aanwezig is om in de parkeerbehoefte te voorzien;
b. aangetoond wordt dat geen onevenredige aantasting van groen en ecologische waarden plaatsvindt;
c. rekening wordt gehouden met de waterhuishouding;
d. de verkeersveiligheid niet in het geding komt;
e. de parkeervoorziening moet grenzen aan de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': gestapelde woningen;
b. aan huis verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 25% van de vloeroppervlakte van een woning bedraagt;
c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
d. parkeerplaatsen en verhardingen;
e. met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, werken, geen bouwwerken zijnde, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwregels hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend gebouwd in het op de verbeelding aangeduide bouwvlak;
b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
c. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden met uitzondering van de gronden ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing begane grond'. Hier mogen gronden tot een hoogte van 2,5 meter boven het geldend peil niet bebouwd worden;
d. in afwijking van het bepaalde onder c mogen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing begane grond' constructieve bouwdelen ten behoeve van het hoofdgebouw gerealiseerd worden;
e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - balkons' mag het bouwvlak uitsluitend worden overschreden ten behoeve van de bouw van uitkragende balkons;
f. de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan de aangegeven bouwhoogte op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.

4.2.2 Bouwregels aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan.

4.2.3 Bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedragen bij:

a. erf- en terreinafscheidingen maximaal 1 m;
b. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 2 m;
c. in afwijking van het bepaalde onder b mag ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - pergola' een pergola worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

a. tot een gebruik, in strijd met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval bedoeld het in gebruik nemen of in gebruik laten nemen van de gronden en/of de gebouwen ter plaatse van de bestemming Wonen, conform de in artikel 4 lid 1 opgenomen bestemmingsomschrijving, indien niet is voorzien in de

realisatie van ten minste 46 parkeerplaatsen binnen het plangebied en deze in stand worden gehouden;
b. een omgevingsvergunning voor het bouwen van het appartementencomplex wordt slechts verleend indien is aangetoond dat ten minste 46 parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd kunnen worden.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting inrichting plangebied

a. tot een gebruik, in strijd met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval bedoeld het in gebruik nemen of in gebruik laten nemen van de gronden en/of de gebouwen ter plaatse van de bestemming Wonen, conform de in artikel 4 lid 1 opgenomen bestemmingsomschrijving, indien het als bijlage bij deze regels opgenomen 'Inrichtingsplan buitenruimte' niet is gerealiseerd of in stand gehouden wordt;
b. in afwijking van het bepaalde onder a van dit artikel mogen gronden en/of gebouwen in gebruik worden genomen indien anderszins is verzekerd dat het 'Inrichtingsplan buitenruimte', binnen één jaar na in gebruik name van de gronden en/of gebouwen worden gerealiseerd en in stand gehouden.

4.3.3 Voorwaardelijke verplichting geluidbelasting

a. tot een gebruik, in strijd met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval bedoeld het in gebruik nemen of in gebruik laten nemen van de woningen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidszone', indien de appartementen niet zijn voorzien van ten minste één raam per appartement met een kozijn waarbij geluidluw spuien/ventileren mogelijk wordt gemaakt;
b. een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning wordt slechts verleend indien is aangetoond aan de hand van een onderzoek geluidwering gevels en beoordeeld door een akoestisch deskundige, dat aan de voorwaarden genoemd onder a voldaan kan worden.

Artikel 5 Waarde - archeologische verwachting laag AP

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - archeologische verwachting 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

a. voor bouwwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 10.000 m2 en waarvoor (grond)werkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn, moet alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord in voldoende mate vastgesteld;
b. indien uit het artikel 5 lid 2.1 sub a genoemd rapport of uit het artikel 5 lid 2.1 sub c bedoelde informatie blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorwaarden 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 werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van 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 5 lid 2.1 sub 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.

5.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 5 lid 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 5 lid 2.1 sub b dienen te worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

5.3 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 blijft dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn en in de grond behouden moeten worden.

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

5.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 5 lid 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 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.

5.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 4.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 10.000 m2 of 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 en diepte van bestaande leidingssleuven 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.

5.4.3 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 5 lid 4.3 sub a genoemd rapport of uit de in artikel 5 lid 4.3 sub c bedoelde informatie blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen een 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 5 lid 4.3 sub 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.

5.4.4 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 5 lid 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 5 lid 4.3 sub b dienen te worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

Er gelden de volgende regels:

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 8 Algemene gebruiksregels

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.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 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 toestaan 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 toestaan 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 omgevingsvergunning uitsluitend mag worden verleend op gronden behorende bij de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer';
d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

9.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.1 kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Afwijken van het bestemmingsplan

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

11.2 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

11.3 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen, die onderdeel uitmaken van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

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

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als vervat in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Verwijzingen naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luidden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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 het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
c. artikel 13 lid 1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

13.2 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 onder a van dit artikel, 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 onder a van dit artikel 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.
d. artikel 13 lid 2 sub 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.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan 'Gildenweg 64-68 Gorinchem' van de gemeente Gorinchem.