



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Haarweg / Hoogbloklandseweg

Gemeente Gorinchem

Datum: 2 oktober 2024

Projectnummer: 160218.01

ID: NL.IMRO.0512.BP2016170-4001

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Agrarisch	10
Artikel 4	Groen	12
Artikel 5	Tuin	13
Artikel 6	Verkeer	14
Artikel 7	Wonen	15
Artikel 8	Leiding - Riool	17
Artikel 9	Waarde - Archeologische verwachting laag AP	18
3	Algemene regels	21
Artikel 10	Anti-dubbelregel	21
Artikel 11	Algemene bouwregels	21
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	21
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 15	Overige regels	22
4	Overgangs- en slotregels	24
Artikel 16	Overgangsrecht	24
Artikel 17	Slotregel	25

Bijlage

– Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan**
het bestemmingsplan Haarweg / Hoogbloklandseweg met identificatienummer NL.IMRO.0512.BP2016170-4001 van de gemeente Gorinchem;
- 1.2 bestemmingsplan**
de geometrische bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;
- 1.3 de verbeelding**
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan/inpassingsplan opgenomen digitale ruimtelijke 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 aan huis verbonden beroep**
een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerp-technisch 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;
- 1.8 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 meldingsplichtig is;
- 1.9 afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels**
een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

- 1.10 archeologische verwachting**
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;
- 1.11 archeologische waarde**
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;
- 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 bouwvlak 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 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;
- 1.16 bestemmingsgrens**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.17 bestemmingsvlak**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.18 bijgebouw**
een op zichzelfstaand, 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;
- 1.19 bouwen**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 1.20 bouwgrens**
de grens van een bouwvlak;

- 1.21 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;
- 1.22 bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.23 bouwperceelgrens**
een grens van een bouwperceel;
- 1.24 bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.25 bouwwerk**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.26 detailhandel**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.27 dienstverlening**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;
- 1.28 eerste bouwlaag**
de bouwlaag op de begane grond;
- 1.29 erf**
al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
- 1.30 erker**
een uitbouw van het hoofdgebouw van een woning gelegen in of vóór het verlengde van de voorste bouwgrens van het hoofdgebouw;
- 1.31 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

- 1.32 hoofdgebouw**
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- 1.33 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;
- 1.34 huishouden**
persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;
- 1.35 landschapswaarden**
de aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch en/of geomorfologisch opzicht;
- 1.36 mantelzorg**
het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 1.37 nadere eis**
een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.38 natuurwaarden**
de aan een gebied eigen zijnde ecologische waarden;
- 1.39 onderbouw**
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen;
- 1.40 omgevingsvergunning**
een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.41 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;

1.42 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.43 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;

1.44 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.45 peil

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

1.46 prostitutie

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

1.47 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;

1.48 Staat van Bedrijfsactiviteiten

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

1.49 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;

1.50 uitvoeren

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

1.51 uitwerking

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

1.52 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;

1.53 wijziging

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

1.54 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

3.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van agrarische bedrijfsactiviteiten met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterretentie.

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingspaden, voorzieningen voor de waterhuishouding.

3.2 *bouwregels*

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

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

3.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 3.1 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, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- c het aanleggen van retentiegebieden.

3.3.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het in artikel 3.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.3.3 Vergunning

De in artikel 3.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan natuur- en/of cultuurhistorische en/of landschapswaarden van de gronden;
- c is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn op grond van het bepaalde in de Ontgrondingenwet;
- d is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn op grond van het bepaalde in de Wet natuurbescherming;

- e is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn op grond van het bepaalde in de Wet bodembescherming;
- f advies is verkregen van de waterbeheerder.

Artikel 4 Groen

4.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
 - b parken en plantsoenen;
 - c paden, wegen en parkeervoorzieningen;
 - d speelvoorzieningen;
 - e water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

4.2 *bouwregels*

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

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

Artikel 5 **Tuin**

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen en erven;
- b parkeren op eigen terrein met dien verstande dat bij vrijstaande woningen parkeer-
gelegenheid is voor minimaal 2 auto's;
- c water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en werken, geen
bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

5.2 bouwregels

Uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen van de op de aan-
grenzende 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 $\frac{2}{3}$ van de breedte van die gevel bedraagt;
- d de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouw-
laag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
- e bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1 m.

Artikel 6 Verkeer

6.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

6.2 bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Artikel 7 Wonen

7.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het bestaande aantal vrijstaande woningen;
 - b de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
 - c de uitoefening van een bedrijf aan huis;
 - d parkeren op eigen terrein met dien verstande dat bij vrijstaande woningen parkeer-gelegenheid is voor minimaal 2 auto's;
 - e water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, tuinen en erven.

7.2 bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is aan twee zijden minimaal 3 m;
- c de goothoogte bedraagt maximaal 4 m.

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

- a gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat uitbouwen in de vorm van erkers tot vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:
 - 1 de horizontale diepte maximaal 1 m bedraagt;
 - 2 de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
 - 3 voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal $\frac{2}{3}$ van de breedte van die gevel bedraagt;
 - 4 de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
- b gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw maximaal:
 - 1 150 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 20% is;
 - 2 250 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte van 1.500 tot en met 2.500 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 20% is;
 - 3 350 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 2.500 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 20% is;
- c goothoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
- d bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw - 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m.

7.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

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

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

7.3 afwijken van de bouwregels

- 7.3.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:
- a artikel 7.2.2 onder a voor het verkleinen van de afstand van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel voor het bouwen van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - b artikel 7.2.2 onder b voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot maximaal:
 - 1 200 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m²;
 - 2 300 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte van 1.500 tot en met 2.500 m²;
 - 3 400 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 2.500 m²;
 - c artikel 7.2.2 onder b voor het vergroten van het bebouwingspercentage tot maximaal 25%.
- 7.3.2 Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 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.

7.4 specifieke gebruiksregels

- 7.4.1 Een gebruik overeenkomstig artikel 7.1 is slechts toegestaan, mits binnen het bestemmingsvlak het volgende aantal parkeerplaatsen is aangelegd, met dien verstande dat het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal.

<i>Functie</i>	<i>Minimale parkeernorm</i>
Vrijstaande woning	2,0 parkeerplaatsen
Bedrijf aan huis	1,0 extra parkeerplaats per 100 m ²

- 7.4.2 De uitoefening van aan huis verbonden beroep en aan huis verbonden bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
- a er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf;
 - b er vindt geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaats;
 - c er wordt geen afbreuk gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
 - d horeca of detailhandel zijn niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit;
 - e de activiteiten door de bewoner worden uitgeoefend;
 - f de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep bedraagt maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning tot een maximum van 40 m²;
 - g de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis bedraagt maximaal 40% van het bouwperceel;
 - h de uitoefening van een bedrijf aan huis is toegestaan tot maximaal milieucategorie 2, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten behorend bij deze regels.

Artikel 8 **Leiding - Riool**

8.1 bestemmingsomschrijving

- a De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van een rioolpersleiding en secundair voor de functies die gelden ingevolge de met deze gronden samenvallende bestemmingen.
- b In geval van strijdigheid van bepalingen, gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen, die ingevolge samenvallende bestemmingen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

8.2 bouwregels

Op de in artikel 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienst van de primaire bestemming, met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 meter mag bedragen en dat niet in de beschermzone zijnde 4 meter uit de as van de leiding wordt gebouwd.

8.3 afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bepaling als bedoeld in artikel 8.1, mits de veiligheid van mens en dier en de werking van de leiding alsmede het onderhoud ervan niet in gevaar komen. Alvorens te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de desbetreffende leidingbeheerder(s).

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

8.4.1 Verbod

Ten einde een optimaal veilig transport van gas, olie en (afval)water te garanderen is het verboden op de in artikel 8.1 bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning), de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
- b het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
- c het indrijven van drainage, leidingen of andere voorwerpen in de bodem;
- d het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplantingen.

8.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het in artikel 8.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

8.4.3 Vergunning

De in artikel 8.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien het belang van de leidingstrook zich daar tegen niet verzet en de leidingbeheerder is gehoord.

Artikel 9 Waarde - Archeologische verwachting laag AP

9.1 *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.

9.2 *bouwregels*

9.2.1 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 overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b indien uit het in artikel 9.2.1 onder a. genoemde rapport of uit de in artikel 9.2.1 onder c. bedoelde informatie blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 9.2.1 onder a. en derhalve geen archeologisch rapport verplicht te stellen indien:
 - 1 de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld of;
 - 2 op basis van archeologisch onderzoek voldoende is aangetoond dat in de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
 - 3 de bodemverstoring uitsluitend wordt veroorzaakt door het aanbrengen van (hei)palen en de verstoring hierdoor beperkt blijft tot minder dan 1% van de oppervlakte van het te bebouwen gebied.

9.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 9.2.1 onder a. winnen zij advies in bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 9.2.1 onder b. dienen te worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

9.3 nadere eisen

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

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

9.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 9.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

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

9.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 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 én diepte van al bestaande leidingsleuven of vergraven wegcunetten wordt gewerkt;
- e de aanleg van kabels en/of leidingen mits de sleufdiepte beperkt blijft tot maximaal 60 cm en de sleufbreedte tot maximaal 50 cm;
- f werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

9.4.3 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 9.4.3 onder a. genoemde rapport of uit de in artikel 9.4.3 onder c. bedoelde informatie blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 9.4.3 onder a. en derhalve geen archeologisch rapport verplicht te stellen indien:
 - 1 de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld of;
 - 2 op basis van archeologisch onderzoek voldoende is aangetoond dat in de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

9.4.4 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 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 9.4.3 onder b. dienen te worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbelregel

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 11 Algemene bouwregels

- 11.1** 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.
- 11.2** 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.
- 11.3** 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 12 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 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 veiligheidszone - algemeen

Binnen een afstand van 30 meter vanaf de rand van de Betuweroute, A15 en A27 is geen nieuwbouw - met uitzondering van ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd - toegestaan.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

- 14.1** 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' en 'Verkeer';
 - d de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.
- 14.2** 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 15 Overige regels

15.1 *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.

15.2 *binnenplanse afwijking parkeren*

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.1 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.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 overgangsrecht bouwwerken

- 16.1.1 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,
- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 16.1.2 Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 16.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 16.1.1 met maximaal 10%.
- 16.1.3 Artikel 16.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

16.2 overgangsrecht gebruik

- 16.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 16.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 16.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 16.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in artikel 16.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 16.2.4 Artikel 16.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan
Haarweg / Hoogbloklandsweg.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,

.....

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)

<i>SBI</i>	<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat</i>
22		uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
221		uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6		kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	A	grafische afwerking	1
2223	B	binderijen	2
2224		grafische reproductie en zetten	2
2225		overige grafische activiteiten	2
223		reproductiebedrijven opgenomen media	1
36		vervaardiging van meubels; vervaardiging van overige goederen n.e.g.	
361	2	meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	1
362		fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363		muziekinstrumentenfabrieken	2
3661.1		sociale werkvoorziening	2
45		bouwnijverheid	
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats b.o. < 1.000 m ²	2
50		handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations	
501, 502, 504		handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
5020.4	B	autobekleiderijen	1
5020.5		autowasserijen	2
503, 504		handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	0	benzineservicestations:	
505	3	- zonder lpg	2
52		detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren	
527		reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
70		verhuur van en handel in onroerend goed	
70 A		verhuur van en handel in onroerend goed	1
71		verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
711		personenautoverhuurbedrijven	2
714		verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72		computerservice- en informatietechnologie	
72	A	computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	B	switchhouses	2

SBI	nr.	omschrijving	cat
73		speur- en ontwikkelingswerk	
731		natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732		maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74		overige zakelijke dienstverlening	
74	A	overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
7481.3		foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4		veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
93		overige dienstverlening	
9301.2		chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	A	wasverzendinrichtingen	2
9301.3	B	wasserettes, wassalons	1
9302		kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	B	persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

De gebruikte afkortingen

afk.	verklaring
<	kleiner dan
>	groter dan
cat	categorie
e.d.	en dergelijke
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
t	ton

grootste afstand in meters per categorie

cat	afst.
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m