



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Hoog Dalem, actualisatie middengebied

Gemeente Gorinchem

Datum: 12 november 2020

Projectnummer: 170497.01

ID: NL.IMRO.0512.BP2018184-4001

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	10
Artikel 5	Water	11
Artikel 6	Woongebied	12
Artikel 7	Leiding - Riool	15
3	Algemene regels	17
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 9	Algemene bouwregels	17
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	18
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	19
4	Overgangs- en slotregels	20
Artikel 14	Overgangsrecht	20
Artikel 15	Slotregel	20

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

het bestemmingsplan Hoog Dalem, actualisatie middengebied met identificatienummer NL.IMRO.0512.BP2018184-4001 van de gemeente Gorinchem;

1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 *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;

1.4 *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;

1.5 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 *aaneengebouwde woning*

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning;

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 gebruik(st)er, 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) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning;

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 *bebouwing*

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

1.11 *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, 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;

1.12 *bestemmingsgrens*

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 *bestemmingsvlak*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 *bijgebouw*

een op zichzelf staand, 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;

1.15 *bouwen*

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

1.16 *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;

1.17 *bouwgrens*

de grens van een bouwvlak;

1.18 *bouwperceel*

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.19 *bouwperceelgrens*

een grens van een bouwperceel;

1.20 *bouwvlak*

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

1.21 *bouwwerk*

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

1.22 *detailhandel*

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

- 1.23 dienstverlening**
het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek;
- 1.24 eerste bouwlaag**
de bouwlaag op de begane grond;
- 1.25 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.26 gebruiken**
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;
- 1.27 gestapelde woning**
boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;
- 1.28 geschakelde woning**
een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijbehorend bouwwerk verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;
- 1.29 geurgevoelig object**
object, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf, en dat daarvoor permanent of regelmatig wordt gebruikt, met inbegrip van erkers en (andere) aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
- 1.30 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;
- 1.31 maaiveld**
de bovenkant van het oorspronkelijke dan wel (verhoogd of verlaagd) aangelegd terrein waar een gebouw zal worden opgericht;
- 1.32 omgevingsvergunning**
een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.33 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;

1.34 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;

1.35 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;

1.36 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 bij voltooiing van de bouw;
- indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.37 prostitutie

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

1.38 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;

1.39 twee-aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;

1.40 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;

1.41 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 op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.42 vrijstaande woning

woning, welke niet door het hoofdgebouw noch middels een aanbouw met een andere woning of ander gebouw verbonden is;

1.43 wijziging

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

1.44 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 bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

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 scheidsmuren, 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 niet meer dan 2 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 *Bestemmingsomschrijving*

3.1.1 De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
 - b wegen, bruggen, duikers, wandel- en fietspaden, water, retentievoorzieningen, taluds en overige voorzieningen voor de waterhuishouding, met dien verstande dat er tussen NAP-0,80m en NAP-0,20m een minimale waterbergingscapaciteit van 6.500 m³ gerealiseerd moet worden;
 - c speelvoorzieningen;
 - d nutsvoorzieningen en transformatorhuisjes;
- met bijbehorende (al dan niet ondergrondse) bouwwerken, geen gebouwen zijnde en verhardingen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

3.1.2 Parkeerplaatsen en -voorzieningen zijn niet toegestaan.

3.2 *Bouwregels*

3.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met dien verstande dat nutsvoorzieningen en transformatorhuisjes wel zijn toegestaan, mits:

- a de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 meter;
- b het grondoppervlak niet meer bedraagt dan 25 m².

3.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- | | |
|-------------------------------------|-------|
| a bruggen | 10 m; |
| b lichtmasten en speelvoorzieningen | 6 m; |
| c kunstwerken | 4 m; |
| d keermuren | 2 m. |

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
 - b parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
 - c nutsvoorzieningen, bruggen en kunstwerken;
 - d waterhuishoudkundige doeleinden, taluds, retentievoorzieningen en waterlopen;
 - e nutsvoorzieningen en transformatorhuisjes;
- met bijbehorende (al dan niet ondergrondse) bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

- 4.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met dien verstande dat nutsvoorzieningen en transformatorhuisjes wel zijn toegestaan, mits:
 - a de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 meter;
 - b het grondoppervlak niet meer bedraagt dan 25 m².
- 4.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de weg-aanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer maximaal 6 m.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

- 5.1.1 De voor 'Water' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.
- 5.1.2 De voor 'Water' aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor:
- a taluds en groenvoorzieningen;
 - b wegen, fiets- en wandelpaden;
 - c nutsvoorzieningen en transformatorhuisjes;
- een en ander met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen, en/of duikers.
- 5.1.3 Parkeerplaatsen en -voorzieningen zijn niet toegestaan.

5.2 Bouwregels

- 5.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met dien verstande dat nutsvoorzieningen en transformatorhuisjes wel zijn toegestaan, mits:
- a de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 meter;
 - b het grondoppervlak niet meer bedraagt dan 25 m².
- 5.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de waterweg-aanduiding, geleiding of tolheffing, maximaal:
- a bruggen en viaducten 10 m;
 - b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m.

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Woongebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a aaneengebouwde, geschakelde, twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 1' en 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 2' ook gestapelde woningen zijn toegestaan;
 - b het aantal woningen bedraagt maximaal 376, met inachtneming van de volgende verdeling:
 - aaneengebouwde woningen (met inbegrip van geschakelde woningen), minimaal 150 en maximaal 190 in aantal;
 - twee-aaneengebouwde woningen, minimaal 84 en maximaal 104 in aantal;
 - vrijstaande woningen, minimaal 55 en maximaal 71 in aantal;
 - gestapelde woningen, maximaal 54 in aantal;met dien verstande dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
 - c aan huis verbonden beroepen;
 - d wegen, (fiets)paden, boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen, in- en uitritten, bruggen en kunstwerken;
 - e groen-, speel- en nutsvoorzieningen en transformatorhuisjes, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'groen' een groenvoorziening met een oppervlakte van minimaal 500 m² moet worden gerealiseerd;
 - f waterhuishoudkundige doeleinden, taluds, waterberging en waterlopen;
- met bijbehorende (al dan niet ondergrondse) bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bestemmingsvlak;
- b afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is bij woningen ter plaatse van de woningcategorieën:
 - 1 vrijstaande woningen aan twee zijden minimaal 2 m;
 - 2 twee-aaneengebouwde woningen aan één zijde minimaal 2 m;
 - 3 aaneengebouwde en geschakelde woningen aan twee zijden minimaal 0 m;
- c de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- respectievelijk bouwhoogte, met dien verstande dat:
 - 1 indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 1' gestapelde woningen worden gerealiseerd, de goot- en bouwhoogte maximaal 13 m mogen bedragen;
 - 2 indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 2' gestapelde woningen worden gerealiseerd, de goothoogte maximaal 13 m en de bouwhoogte maximaal 16 m mag bedragen;
- d ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lint' zijn aaneengebouwde en geschakelde woningen uitsluitend toegestaan indien de zijgevels van de aaneengebouwde en geschakelde woningen parallel aan de Laag Dalemseweg worden gesitueerd;

- e daar waar de aanduiding 'gevellijn' op de verbeelding is opgenomen, geldt dat minimaal 80% van de hoofdgebouwen met de voorgevel in of maximaal 3 meter achter de gevellijn moet worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevel' minimaal 20% van de hoofdgebouwen met de voorgevel in of maximaal 3 meter achter de gevellijn moet worden gebouwd.

6.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen 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 1,5 m bedraagt;
 - 2 de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden aan de achterzijde van het hoofdgebouw minimaal 2,5 m bedraagt;
 - 3 voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;
 - 4 de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,35 m;
- b de gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw bedraagt maximaal 60 m² mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 70% is;
- c goothoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,35 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.

6.2.3 Nutsvoorzieningen en transformatorhuisjes voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4 meter;
- b het grondoppervlak bedraagt niet meer dan 25 m².

6.2.4 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.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a artikel 6.2.2 onder a voor het verkleinen van de afstand van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping tot (het verlengde van) de voorgevel van het 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 6.2.2 onder b voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot maximaal 80 m²;
- c artikel 6.2.2 onder b voor het vergroten van het bebouwingspercentage tot maximaal 80%;

- d artikel 6.2.1 onder c sub 2 voor het vergroten van de bouwhoogte van gestapelde woningen tot maximaal 19 m ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaan-
duiding - gestapeld 2'.

6.3.2 Voorwaarden voor het afwijken

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 kan slechts worden verleend, mits:

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

6.4 **Specifieke gebruiksregels**

6.4.1 Parkeren

Voor de in artikel 6.1 genoemde functies gelden de volgende parkeernormen:

Functie	Minimale parkeernorm
Woningen	1,8 parkeerplaatsen per woning

6.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

6.5.1 Afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a het bepaalde in artikel 6.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:
 - 1 de oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen be-
draagt tot een maximum van 45 m²;
 - 2 er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributie-
ve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
 - 3 het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een
winkelstraat worden uitgeoefend;
 - 4 er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - 5 er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij
de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;
- b het bepaalde in artikel 6.4.1 ten aanzien van de parkeernorm, mits:
 - 1 de parkeerbalans binnen de bestemming 'Woongebied' geen negatief saldo
geeft; of
 - 2 wordt voldaan aan het bepaalde in een nota parkeerbeleid die door de gemeen-
teraad van Gorinchem is vastgesteld, of zoals deze nadien is gewijzigd.

6.5.2 Voorwaarden voor het afwijken

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.1 kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 7 Leiding - Riool

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a een ondergrondse rioolpersleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - riool';
- b het beheer en onderhoud van de leiding;
- c de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 6) mag op de voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden niet worden gebouwd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2 voor het toestaan van het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de in artikel 7.1 genoemde functies en voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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

7.4.1 Vergunningplicht

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

- 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;
- d het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- e het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en straatmeubilair;
- f het permanent opslaan van goederen.

7.4.2 Weigeringsgrond

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

7.4.3 Advies leidingbeheerder

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

7.4.4 Uitzonderingen vergunningplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 is nodig voor:

- a werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b werken, geen bouwwerk zijnde, of 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.

3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 *Bestaande afmetingen, afstanden en percentages*

- 9.1.1 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.
- 9.1.2 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.
- 9.1.3 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 10 Algemene gebruiksregels

Tot een 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 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 milieuzone - geurzone

11.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' aangewezen gronden zijn, behalve de voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een bedrijf.

11.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de bestemmingen (artikelen 3 tot en met 6) mogen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' geen nieuwe woningen en andere geurgevoelige objecten worden gebouwd.

11.1.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.1.2 voor het toestaan van het bouwen overeenkomstig de daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 6), mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

11.1.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het verwijderen van de aanduiding 'milieuzone - geurzone', mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het bedrijf met de hinderzone wordt beëindigd.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, 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, vlaggenmasten, zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m.

12.2 De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.1 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 13 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.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 14.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 14.1.2 Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 14.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 14.1.1 met maximaal 10%.
- 14.1.3 Artikel 14.1.1 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- 14.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 14.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, 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.
- 14.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, 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.
- 14.2.4 Artikel 14.2.1 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, actualisatie middengebied'.