

GEMEENTE WEST BETUWE

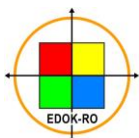


Bestemmingsplan

**Kerkstraat 25 - 27
Geldermalsen**

Regels

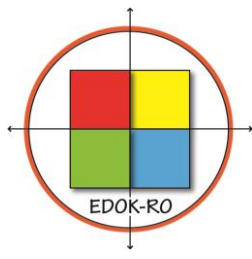
Ontwerp



November 2021

bestemmingsplan Kerkstraat 25 - 27 te Geldermalsen





EDOK-RO
Van Breugelplantsoen 81
3771 VN Barneveld
☎ 06 – 1395 0955
@ info@edok-ro.nl
🌐 www.edok-ro.nl

Documenttitel	Bestemmingsplan Kerkstraat 25 - 27 te Geldermalsen
Status	Ontwerp
Datum	26 november 2021
Gemeente	West Betuwe
Webadres gemeente	www.westbetuwe.nl
Contactpersoon	Mevr. B. Oosterbaan
Projectnummer	2020-SK-01
Opdrachtgever	SAS Beheer BV
Contactpersoon	Mevr. S. van Kessel
Opsteller	EDOK-RO
Contactpersoon	Dhr. E. Dokter .



bestemmingsplan Kerkstraat 25 - 27 te Geldermalsen



Inhoudsopgave

Regels		7
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	9
Artikel 1	Begrippen	9
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Centrum - 2	15
Artikel 4	Waarde - Archeologie 1	21
Artikel 5	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	23
Hoofdstuk 3	Algemene regels	25
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	27
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	31
Artikel 10	Overige regels	33
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	35
Artikel 11	Overgangsrecht	35
Artikel 12	Slotregel	37
Bijlagen		37
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	39

bestemmingsplan Kerkstraat 25 - 27 te Geldermalsen



Regels



bestemmingsplan Kerkstraat 25 - 27 te Geldermalsen



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Kerkstraat 25 - 27 te Geldermalsen' met identificatienummer NL.IMRO.1960.GDMKerkstr25en27-ONT1 van de gemeente West Betuwe;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.4 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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 aanbouw / uitbouw:

een gebouw dat aangebouwd is aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw én dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is en een uitbouw een uitbreiding is van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw;

1.8 aan huis gebonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.9 aan huis verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot een aan huis gebonden beroep, gericht op consumentenverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang zodanig is, dat de activiteit in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.10 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde

1.11 archeologisch deskundige:

de regioarcheoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie;

1.12 archeologische waarden:

de aan een gebied toegekende archeologische waarde, archeologische monumenten en/of archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.13 bebouwing:

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

1.14 bebouwingspercentage:

het gedeelte van de oppervlakte van een bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak, dat met bouwwerken mag worden bebouwd, uitgedrukt in procenten, met dien verstande dat bij de berekening van het bebouwingspercentage bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 1 m², buiten beschouwing blijven;

1.15 bestaand:

- bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het plan;
- bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan. Als bestaand bouwwerk wordt ook aangemerkt een bouwwerk dat na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning, waarbij de bouwaanvraag voor dat tijdstip is ingediend. Onder bestaande bouwwerken worden niet verstaan bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan;

1.16 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.17 bouwen:

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

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

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

1.22 bouwwerk:

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

1.23 bijgebouw:

een al dan niet vrijstaand gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw;

1.24 dakhelling:

de hoek van de driehoek, de bovenkant van de goot, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel met het hellend dakvlak;

1.25 detailhandel:

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

1.26 gebouw:

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

1.27 gevel:

bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak;

1.28 hoofdgebouw:

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

1.29 kamerverhuurbedrijf:

het geheel van onzelfstandige woonruimten die bedrijfsmatig wordt verhuurd aan derden. Hiervan is sprake als een substantieel inkomen wordt verworven met de bedrijfsmatige activiteit en minimaal 60% van de oppervlakte van het hoofdgebouw(en) wordt benut ten behoeve van kamerverhuur;

1.30 kantoor:

een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie;

1.31 kap:

een dak of een gedeelte daarvan, dat bestaat uit hellende dakvlakken;

1.32 niet-woonfunctie:

een functie, gericht op gebruik van de gronden en/of opstallen voor andere doeleinden dan woondoeleinden;

1.33 Omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.34 ondergeschikte bouwdelen:

plinten, pilasters, kozijnen, risalieten, gevelversieringen, standleidingen voor hemelwater, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, gevel of kroonlijsten, overstekende daken, liftschachten, goten, luifels, balkons, trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, koekoeken en hijsinrichtingen, zomede erkers en aan- of uitgebouwde entrees;

1.35 ondergronds:

onder het niveau van aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein;

1.36 overig bouwwerk:

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

1.37 peil:

Voor gebouwen:

de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

Voor andere bouwwerken:

de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ;

1.38 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

1.39 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.40 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.41 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.42 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

1.43 zelfstandig bewonen:

zelfstandig gebruik van een ruimte of gebouw als woning voor een afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Bij het meten worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakkapellen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bestemmingsgrens en/of de lengte van het overstek ten opzichte van de buitenwerkse gevelvlakken niet meer dan 0,75 m bedraagt.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

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

- a. wonen;
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening;
- d. kantoren;
- e. horecabedrijven in categorie 1;
- f. maatschappelijke voorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- i. water en waterhuishoudkundige functies;

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

- a. Wonen.

De functie wonen is toegestaan op de begane grond en de verdiepingen.

- b. Aantal woningen

Het aantal woningen bedraagt maximaal één

- c. Detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, horeca

De volgende functies zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond, met milieucategorie 1 of 2 (zie Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten):

- detailhandel;
- dienstverlening;
- kantoren;
- maatschappelijke voorzieningen;
- horecabedrijven;

- d. Kamerverhuurbedrijf

Een kamerverhuurbedrijf is uitsluitend toegestaan via wijziging als bedoeld in 3.6.2.

- e. Aan huis gebonden beroep

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen is toegestaan, mits: geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd in ondergeschikte vorm een beperkte verkoop in verband met een beroepsmatige activiteit in of bij een woning; maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van beroepsmatige activiteiten in gebruik is, zulks met een maximum van 45 m²; door degene die de activiteit gaat ontplooiën, dient te worden aangetoond dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied.

- f. Aan huis gebonden bedrijf De uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf is niet toegestaan.

- g. Cultuurhistorische waarden

Onder cultuurhistorische waarden als bedoeld in 3.1.1 onder h wordt in ieder geval verstaan het behoud, beheer en herstel van het historische bebouwingsbeeld en het dorpse karakter van het centrum. De straatwanden hebben een overwegend gesloten karakter, met hier en daar smalle doorgangen naar achterpercelen en straten. De rooilijn varieert licht en het onderscheid in de dak- en gootlijn karakteriseert de van oorsprong individuele panden.

De schaal en architectuur van de afzonderlijke panden is bepalend voor de mate waarin de andere functies (bijvoorbeeld winkels op de begane grond) het beeld bepalen. In het geval deze functies zich uitstrekken over meer dan één (voormalige) woning dient het gevelbeeld op de uiterlijke verschijningsvorm van de woningen afgestemd te blijven. Meer grootschalige nieuwe ontwikkelingen, die meer percelen omvatten, worden afgestemd op het karakter van de individuele panden en worden

afgedekt met een kap.

Het centrum dient haar overwegend dorpse karakter te behouden. Het bestaande bebouwingsbeeld is hiervoor mede de basis.

Uitbreiding van de bebouwing dient bij te dragen aan de ruimtelijke karakteristiek, in die zin dat sprake moet zijn van een cultuurhistorisch meer verantwoorde situatie.

3.2 **Bouwregels**

3.2.1 *Algemeen*

Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten dienste van de bestemming.

3.2.2 *Situering gebouwen*

Voor de situering van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwwlak";
- b. hoofdgebouwen van woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw".

3.2.3 *Maatvoering "specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw"*

Voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw" gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag maximaal 8 m en de bouwhoogte maximaal 11 m bedragen;

3.2.4 *Maatvoering gebouwen buiten "specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw"*

Voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding "bouwwlak", voorzover gelegen buiten de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw", gelden de volgende regels:

- a. voor bouwwerken deel uitmakende van en/of behorende bij woningen, gelegen op hetzelfde bouwperceel waarop de woning is gelegen gelden de volgende regels:
 1. binnen een afstand van 3 m aangrenzend aan de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw" mogen aangebouwde bijgebouwen bij de woning worden opgericht, mits de goothoogte niet meer dan 3 m zal bedragen indien het aangebouwde bijgebouw wordt overkapt met een doorgetrokken dakschild aansluitend op het dak van de woning en bij platte afdekking de bouwhoogte niet meer zal bedragen dan 3,5 m of 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 2. de resterende grond (buiten een afstand van 3 m aangrenzend aan de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw") mag ten hoogste voor 1/3 van het oppervlak, met een maximum van 30 m², bebouwd worden, mits de goothoogte en bouwhoogte van de bouwwerken niet meer dan 3 m zal bedragen; indien het bouwwerk minimaal 10 m uit elke nabij gelegen woning gelegen is, mag de bouwhoogte maximaal 5 m bedragen;
 3. voor het bepaalde onder 1. en 2. geldt, dat een onbebouwd oppervlak van het bouwperceel moet overblijven met een breedte van 3/5 van de woningbreedte of 6 m, en een diepte van minimaal 7 m indien het bouwperceel grenst aan openbaar gebied;
- b. voor bouwwerken deel uitmakende van en/of behorende bij een functie als bedoeld in 3.1.2 onder b gelden de volgende regels:
 1. de goothoogte mag maximaal 4 m bedragen;
 2. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte binnen een afstand van 10 m uit elke nabijgelegen woning maximaal 4 m mag bedragen;
 3. het percentage van de gronden binnen het bouwwak, buiten de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw", dat bebouwd mag worden, mag voor de eerste 200 m² 100 bedragen, en voor de resterende oppervlakte niet meer dan 50;
 4. indien een woning behorende bij een functie als bedoeld in 3.1.2 onder b op de begane grond is gelegen, moet aansluitend aan de woning een onbebouwde ruimte overblijven met een breedte van 3/5 van de woningbreedte of 6 m, en een diepte van minimaal 7 m indien het bouwperceel grenst aan openbaar gebied;

3.2.5 *Ondergeschikte bouwdelen*

In afwijking van het bepaalde in 3.2.2 zijn buiten het bouwwak voor de voorgevel van een hoofdgebouw aangebouwde ondergeschikte bouwdelen toegelaten tot maximaal 1,25 m uit de gevel van het hoofdgebouw en/of bijgebouw.

3.2.6 Dakterrassen

- a. dakterrassen zijn toegestaan aan de achterzijde met een maximum diepte van 5 meter.
- b. hekwerken als afscheiding van het dakterras zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1,2 m, gemeten vanaf de bovenkant van het dak;

3.2.7 Andere bouwwerken

Andere bouwwerken mogen ten dienste van deze bestemming aanwezig zijn tot een hoogte van 2 m, met dien verstande dat:

- a. vlaggenstokken, tuinmeubilair en antennes zijn toegestaan tot een hoogte van 10 m;
- b. de hoogte van andere bouwwerken buiten de aangeduide bouwvlakken, niet meer mag bedragen dan 1 m;
- c. de hoogte van andere bouwwerken ten behoeve van zwembaden niet meer dan 0,50 m mag bedragen;
- d. andere bouwwerken met een bebouwde oppervlakte van meer dan 25 m² niet zijn toegestaan behoudens ten behoeve van de onder c genoemde zwembaden.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning overschrijding grens bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 teneinde een overschrijding van de grens van het bouwvlak toe te staan ten behoeve van een uitbreiding van een gebouw en/of de oprichting van een nieuw gebouw; voorzover het uitbreiding van het bestaande hoofdgebouw betreft, mag hierbij van het bepaalde in 3.2.2 onder b worden afgeweken; een en ander mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de verkeersveiligheid op de openbare wegen gewaarborgd blijft;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw" per bouwperceel nooit meer bedraagt dan ingevolge het bepaalde in 3.2.4 is toegestaan;
- d. de overschrijding, voor zover het een geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder betreft, niet is gelegen binnen de 48 dB-contouren van wegen;
- e. het bebouwingsbeeld vanaf de openbare weg niet onevenredig wordt aangetast;
- f. tegen de overschrijding uit milieukundig oogpunt geen bezwaar bestaat; dit betekent in ieder geval dat voldaan dient te worden aan de Wet geluidhinder en dat geen aantasting mag plaatsvinden van het woon- en leefmilieu op nabijgelegen percelen;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden genoemd in 3.1.

3.3.2 Omgevingsvergunning hoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 en/of 3.2.4 teneinde een hogere goot- en/of bouwhoogte van een gebouw toe te staan, mits:

- a. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte maximaal 125% van de bij recht toegestane waarde bedraagt;
- c. de dakhelling niet meer dan 60° bedraagt;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden genoemd in 3.1.

3.3.3 *Omgevingsvergunning dakterras*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 3.2.6 ten behoeve van het plaatsen van een dakterras, aan de openbare ruimte gekeerde perceelsgrens mits:

- a. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden genoemd in 3.1;
- c. hekwerken als afscheiding van het dakterras zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1,2 m, gemeten vanaf de bovenkant van het dak;
- d. het dakterras is gesitueerd op minimaal 2 m van de naar de openbare ruimte gekeerde perceelsgrens.

3.3.4 *Omgevingsvergunning maatvoering andere bouwwerken*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.7, ten aanzien van de gestelde maximale hoogte voor andere bouwwerken, mits:

- a. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de hoogte niet meer zal bedragen dan 10 m.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

3.4.1 *Voorwaardelijke verplichting*

Bij een omgevingsaanvraag moet worden aangetoond dat de geluidwering zodanig is dat een binnen niveau van maximaal 33 dB wordt gewaarborgd.

3.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.5.1 *Omgevingsvergunning aantal woningen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.2 onder a teneinde meer woningen per hoofdgebouw toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het toevoegen van woningen is uitsluitend toegestaan op de verdieping, met dien verstande dat toegangen en bergingen op de begane grond zijn toegestaan;
- b. het dient bij te dragen aan het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische en monumentale waarden;
- c. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren voor de vestiging van de woning;
- e. de woning vormt geen belemmering voor de bedrijfsactiviteiten in de omgeving;
- f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de waarden genoemd in 3.1.
- g. dit passend is binnen het woningbouwprogramma van de gemeente West Betuwe.

3.5.2 *Omgevingsvergunning niet-wonen op verdieping*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.2 onder b, teneinde detailhandel, dienstverlening, kantoren, horeca en maatschappelijke voorzieningen ook op de verdieping toe te staan, mits:

- a. de functie een binding heeft met de functie op de begane grond en er geen onevenredige hinder zal worden ondervonden door woonfuncties boven of naast de nieuw te vestigen functie;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- c. de leefbaarheid van het centrumgebied niet in het gedrang komt;
- d. het niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden genoemd in 3.1.

3.5.3 Omgevingsvergunning aan huis gebonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.2 onder e teneinde de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf toe te staan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. de bedrijfsactiviteit geen onevenredige hinder voor het woonmilieu zal opleveren en geen onevenredige afbreuk zal doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- c. de activiteit naar haar aard met de karakteristiek van de omgeving in overeenstemming is en het niet een activiteit betreft die in hoofdzaak op het publiek is gericht;
- d. degene die de bedrijfsactiviteit in hoofdzaak uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
- e. het niet betreft activiteiten welke een zodanige verkeersaanrekkling hebben, dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
- f. door degene die de activiteit gaat ontplooiën, dient te worden aangetoond dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
- g. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd in ondergeschikte vorm een beperkte verkoop in verband met de bedrijfsmatige activiteit;
- h. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik is, zulks met een maximum van 45 m²;
- i. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden genoemd in 3.1.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijzigingsbevoegdheid horeca en detailhandel

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen, teneinde middels het opnemen van de aanduiding "horeca" en/of "detailhandel", op nieuwe locaties horecabedrijven in categorie 2 en 3 en/of detailhandel toe te staan, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- b. het niet betreft activiteiten welke een zodanige verkeersaanrekkling hebben, dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden genoemd in 3.1.

3.6.2 Wijzigingsbevoegdheid kamerverhuurbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen, teneinde de vestiging van een kamerverhuurbedrijf mogelijk te maken, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- b. de functie is naar haar aard met de karakteristiek van de omgeving in overeenstemming;
- c. het betreft geen activiteiten welke een zodanige verkeersaanrekkling hebben, dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de waarden genoemd in 3.1.

3.6.3 Wijzigingsbevoegdheid verplaatsen hoofdgebouw en/of bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen, teneinde verplaatsing van het hoofdgebouw en de zonodig daarmee samenhangende verplaatsing van het bouwvlak toe te staan, mits:

- a. aantoonbaar sprake is van een cultuurhistorisch meer verantwoorde situatie;
- b. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. tegen de overschrijding uit milieukundig oogpunt geen bezwaar bestaat; dit betekent in ieder geval dat voldaan dient te worden aan de Wet geluidhinder en dat geen aantasting mag plaatsvinden van het woon- en leefmilieu op nabijgelegen percelen;
- d. de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw" en eventueel de aanduiding "bouwvlak" worden verplaatst;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden genoemd in 3.1.

3.6.4 Wijzigingsbevoegdheid kamerverhuurbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen, teneinde de vestiging van een kamerverhuurbedrijf mogelijk te maken, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- de functie is naar haar aard met de karakteristiek van de omgeving in overeenstemming;
- het mag niet betreffen activiteiten welke een zodanige verkeersaan trekking hebben, dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten dienste van deze bestemming. Tevens mogen bouwwerken ten dienste van de andere voorkomende bestemming(en) worden opgericht, in overeenstemming met die bestemming(en), indien:

- het werkzaamheden in de bodem betreft, als gevolg van het oprichten van bouwwerken, tot een diepte van 60 cm onder het bestaande maaiveld; of
- het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 100 m², dan wel niet groter dan 10 m² ter plaatse van de aanduiding '**archeologische waarden**'; of
- het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- gebouwen tot maximaal 2,5 m buiten de bestaande fundering worden opgericht en de fundering niet dieper gelegd wordt; of
- op basis van een door het bevoegd gezag beoordeeld archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

4.2.2 Advies archeologisch deskundige

In het kader van de beoordeling van het archeologisch onderzoek zoals bedoeld in artikel 4.2.1 **onder e.** wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

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

4.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- het ophogen van de bodem met meer dan 50 cm;
- grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- het verlagen van het waterpeil;
- het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.4.2 Uitzondering

Het onder 4.4.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 60 cm onder het bestaande maaiveld; of
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk; of
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 100 m², dan wel over een maximale oppervlakte van 10 m² ter plaatse van de aanduiding "archeologische waarden"; of
- d. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad; of
- e. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen; of
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning in dit kader is verleend; of
- g. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met het bouwen op grond van het bepaalde in 4.4.1.

4.4.3 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken of werkzaamheden de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast.

4.4.4 Verplichting rapportage

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld.

4.4.5 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Wijzigingsbevoegdheid verkleinen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening dit bestemmingsplan wijzigen teneinde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

4.5.2 Wijzigingsbevoegdheid vergroten dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening dit bestemmingsplan wijzigen teneinde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' uit te breiden indien op basis van actuele kennis met betrekking tot te beschermen archeologische waarden, de noodzaak bestaat de in het plan gelegen gronden te herwaarderen op hun archeologische status.

Artikel 5 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het beheer en het onderhoud van de watergangen en retentievoorzieningen met de bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, schouwpaden en beschoeiing;
- b. bescherming, het instandhouden en het beheer en het onderhoud van de waterkering;
- c. behoud, beheer en herstel van cultuurhistorische waarden;

één en ander met inachtneming van de Keur van het Waterschap.

5.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in artikel 5.1 zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en andere bouwwerken die ten dienste staan van de bestemming met een bouwhoogte van maximaal 2 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) mits het belang van de in 5.1 genoemde bestemmingen in voldoende mate is gewaarborgd. Hieromtrent wordt de beheerder van de betreffende voorziening gehoord.

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

5.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden zonder, of in afwijking van, een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag, in verband met de bescherming van de waterkering de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het opruimen/verwijderen van wegen en paden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen van voet-, fiets- ruit- en andere paden en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen, parkeervoorzieningen en de inrichting van visoevers;
- d. het incidenteel aanpassen van het beloop en/of het dwarsprofiel van bestaande wegen;
- e. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
- f. het zoeken naar delfstoffen in de vorm van seismisch onderzoek of exploratieonderzoek;
- g. het bewerken van en graven, boren of roeren in de bodem dieper dan 30 cm;
- h. het dempen, vergraven en aanleggen van sloten;
- i. het bebossen van gronden en het aanleggen van boomgaarden.

5.4.2 Uitzondering

Het onder 5.4.1 vervatte verbod geldt niet indien het werken en/of werkzaamheden betreft, die:

- a. het normale onderhoud tot doel hebben, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en de aanleg van nieuwe en de vervanging van bestaande kabels en leidingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. gelet op de elders in deze regels genoemde doeleinden, voor deze gronden van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. reeds uitgevoerd of in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.4.3 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.1. wordt niet verleend indien ten aanzien van het werk of de werkzaamheid sprake is van onevenredige afbreuk aan de waarden en/of functies welke het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden niet voldoende tegemoet kan worden gekomen.

5.4.4 Advies beheerder watergang



bestemmingsplan Kerkstraat 25 - 27 te Geldermalsen

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.1. wint het bevoegd gezag advies in van de beheerder van de watergang omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de bescherming, instandhouding en het beheer en onderhoud van de waterkering.



Hoofdstuk 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 gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken:

- a. van vrijstaande bijgebouwen voor het zelfstandig bewonen;
- b. van aan-, uit- of bijgebouwen als afhankelijke woonruimte;
- c. van de gronden voor seksinrichtingen.



Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Omgevingsvergunning maatvoering

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven minimum en maximum maten met niet meer dan 10%, voor zover daarvoor in deze regels geen bijzondere bevoegdheden om af te wijken middels omgevingsvergunning zijn opgenomen.

8.2 Omgevingsvergunning bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning in geringe mate afwijken van de plaats en richting van de grenzen van bouwvlakken indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situaties, mits daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad.

8.3 Omgevingsvergunning kleine gebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit plan ten behoeve van het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken ten openbare nutte, het openbaar vervoer of het wegverkeer, zoals gemaalgebouwtjes, transformatorhuisjes, reduceerstations, c.a.i.-kastjes,abri's e.d., met dien verstande dat:

- a. de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m²;
- b. de goothoogte van deze gebouwen niet meer mag bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van deze gebouwen niet meer mag bedragen dan 6 m.



Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

9.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding "**vrijwaringszone – molenbiotoop**" zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element.

9.1.2 Bouwregels

Op de in 9.1.1 bedoelde gronden, gelden, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, de volgende regels:

- a. binnen de zone van 100 m gemeten vanaf de molen mogen geen bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van meer dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen);
- b. binnen de zone gemeten van 100 m vanaf de molen tot een afstand van 400 m gemeten vanaf de molen, mogen geen hogere bouwwerken worden gebouwd dan door middel van onderstaande formule wordt bepaald:

$$H = X/75 + 3,10$$

Waarin:

H = de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen)

X = de kortste afstand in meters vanaf het gebouw tot de wieken van de molen;

- c. bestaande bouwwerken waarvan de hoogte afwijkt van hetgeen op grond van sub a zou zijn toegestaan, worden geacht in overeenstemming te zijn met het bepaalde in sub a.

9.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1.2. voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), onder voorwaarde dat de windvang van de molen en/of de waarde van de molen als beeldbepalend element daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

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

Onverminderd het overige in deze regels met betrekking tot omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden bepaalde, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de hierna aangegeven werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden met een uitgroeihoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 9.1.2 is toegestaan voor bouwwerken;
- b. het ophogen van gronden hoger dan de hoogte die op grond van het bepaalde in artikel 9.1.2 is toegestaan voor bouwwerken;
- c. het aanleggen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur met een hoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 9.1.2 is toegestaan voor bouwwerken.

9.1.5 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 9.1.4 opgenomen verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden waarmee op basis van een reeds verleende vergunning is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreden van het plan.

9.1.6 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1.4 mag alleen en moet worden geweigerd, als door het uitvoeren van het werk of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de molen. Dit geldt voor de molen als werktuig door windbelemmering maar dit kan ook voor de waarde van de molen als beeldbepalend element. Door het stellen van voorwaarden kan hier niet of in voldoende mate aan tegemoet worden gekomen.

9.1.7 Deskundige

Voor de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1.4 moet advies worden ingewonnen bij een onafhankelijke molendeskundige en de beheerder van de molen.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren

10.1.1 Algemeen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de maximum parkeernormen, zoals opgenomen in publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van CROW, met dien verstande dat het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal;
- b. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor de verandering van de functie van een bouwperceel met een behoefte voor het laden en lossen van goederen bepaalt bevoegd gezag een behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen voor dat gebouw.
- c. Parkeerplaatsen dienen aangelegd te worden op het eigen terrein, waarbij de afmetingen per parkeerplaats ten minste voldoen aan de volgende maatvoering:
 1. Haaksparkeren: lengte 5,0 m, breedte 2,5m;
 2. Langsparkeren: vaklengte 6 m, breedte 1,8m.
- d. Het onder a bepaalde is niet van toepassing ingeval een bouwwerk ten gevolge van een calamiteit geheel verloren is gegaan en dit bouwwerk, indien en voor zover sprake is van dezelfde functie en omvang, wordt herbouwd en op gelijke wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien als voor de calamiteit feitelijk het geval was, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

10.1.2 Afwijken

1. Parkeernorm

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 10.1.1 onder a., mits:

- a. ten minste wordt voldaan aan de minimum parkeernormen, zoals opgenomen in publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van CROW, met dien verstande dat het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

2. Ruimte voor laden of lossen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 10.1.1 onder b, indien en voor zover op andere wijze in de benodigde ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt voorzien.

3. Eigen terrein

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 10.1.1 onder c., 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.



Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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.

11.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 11.1.1 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 overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Algemeen

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

11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2.1, 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.

11.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 11.2.1, 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.

11.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 11.2.1 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Kerkstraat 25 - 27 te Geldermalsen.



Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten



STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
17	-		
58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
581		Uitgeverijen (kantoren)	1
1814	A	Grafische afwerking	1
182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
19	-		
23	-		
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	1
45, 47	-		
45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
45204	B	Autobeklederijen	1
46	-		
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
47	-		
47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	-		
52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
791		Reisorganisaties	1
64	-		
53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
64, 65, 66	-		
64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	1
41, 68	-		
41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
77	-		
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	-		
72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
	-		
	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
84	-		
86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
8691, 8692		Consultatiebureaus	1
37, 38, 39	-		
59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
931	0	Schietinrichtingen:	
93	-		
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
96013	B	Wasserettes, wassalons	1
9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9603	0	Begrafenisondernemingen:	
9603	1	- uitvaartcentra	1
9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1