

Geldersestraat 61a en 63, Geldermalsen

Regels

Type plan: bestemmingsplan

Naam van het plan: Geldersestraat 61a en 63, Geldermalsen

Status: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.1960.GDMGeldersestr63-ONT1

- [Toelichting](#)
- [Bijlagen bij toelichting](#)
- [Regels](#)

Regels

- [1 Inleidende regels](#)
- [2 Bestemmingsregels](#)
- [3 Algemene regels](#)
- [4 Overgangs- en slotregels](#)

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Geldersestraat 61a en 63, Geldermalsen' met identificatienummer NL.IMRO.1960.GDMGeldersestr63-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 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 druiplijn, 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 bouwdelen, 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.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - Dorpsbebouwing beeldbepalend 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

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

- a. woondoeleinden;
- b. openbare nutsvoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. behoud, beheer en herstel van binnen deze bestemming aanwezige cultuurhistorische waarden,

één en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingen, paden, parkeervoorzieningen en trottoirs.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

a. Aan huis gebonden beroep

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits:

1. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd in ondergeschikte vorm een beperkte verkoop in verband met een beroepsmatige activiteit in of bij een woning;
2. 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;
3. door degene die de activiteit gaat ontplooiën, dient te worden aangetoond dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied. De aanleg van overige parkeervoorzieningen mag niet tot gevolg hebben dat er een onevenredige aantasting van het cultuurhistorische en groene karakter van de omgeving.

b. Aan huis gebonden bedrijf

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

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. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. per bouwvlak is niet meer dan 1 grondgebonden vrijstaande woning toegestaan;
- c. bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen uitsluitend worden opgericht op minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met uitzondering van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', waarvoor geldt dat bijbehorende bouwwerken en overkappingen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' en, indien sprake is van een bouwvlak, tevens binnen het bouwvlak mogen worden opgericht;

3.2.3 Maatvoering gebouwen

Met betrekking tot de maatvoering van gebouwen, gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan met die aanduiding is aangegeven;
- b. de dakhelling van hoofdgebouwen bedraagt minimaal 40° en maximaal 60°;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen mag respectievelijk niet meer bedragen dan 3 en 5 meter;
- d. de dakhelling van bijgebouwen bedraagt 0° of minimaal 40° en maximaal 60°;
- e. oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt per woning maximaal 50 m².

3.2.4 Ondergeschikte bouwdelen

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

3.2.5 Openbare nutsgebouwen

Voor openbare nutsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m, met dien verstande dat de bestaande goothoogte als maximum geldt, voor zover deze goothoogte hoger is dan 3,5 m;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.

3.2.6 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 en voor de voorgevelrooilijn, 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. overige andere bouwwerken met een bebouwde oppervlakte van meer dan 6 m² niet zijn toegestaan behoudens ten behoeve van de onder c genoemde zwembaden.

3.3 Voorwaardelijke verplichting geluid

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van een woning, moet vaststaan dat de voorgevel van de woning wordt uitgevoerd met een zodanige geluidwering dat het binnengeluidsniveau in de aan die voorgevel grenzende verblijfsruimten maximaal 33 dB(A) bedraagt;
- b. de woning die met dit plan mogelijk worden gemaakt, mogen niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat de geluidwering als bedoeld in artikel 3.3 onder a is aangebracht;
- c. na ingebruikname van de woning dient de geluidwering als bedoeld in artikel 3.3 onder a in stand te worden gelaten.

3.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van bijgebouwen;
- b. de situering van hoofdgebouwen, voor zover het betreft gedeelten van hoofdgebouwen, die niet als zodanig op de plankaart zijn aangegeven;
- c. de vorm van de kap van hoofd- en bijgebouwen;
- d. de afmetingen van de gebouwen;

één en ander ten behoeve van de bescherming van een karakteristiek bebouwingsbeeld, het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.5 Afwijken van de bouwregels

3.5.1 Omgevingsvergunning hoogte

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

- a. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de goothoogte en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer dan 10% zal afwijken van de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden genoemd in 3.1.

3.5.2 Omgevingsvergunning dakhelling

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3, teneinde toe te staan dat de dakhelling minder dan 40° bedraagt, mits:

- a. het bebouwingsbeeld vanaf de openbare weg niet wordt aangetast;
- b. het gebouw zal worden voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 25°;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden genoemd in 3.1.

3.5.3 Omgevingsvergunning maatvoering andere bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.6, ten aanzien van de gestelde maximale hoogte en maximale bebouwde oppervlakte 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;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden genoemd in 3.1.

3.5.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de volgende eisen met betrekking tot waterberging:

- a. Als de totale omvang van het verhard oppervlak op het perceel niet meer is dan 500 m², moet de capaciteit van de hemelwaterberging 20 l per m² verhard oppervlak zijn (oftewel 20 mm).
- b. Als de totale omvang van het verhard oppervlak op het perceel meer is dan 500 m², moet de capaciteit van de hemelwaterberging 43,6 l per m² verhard oppervlak zijn.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 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 b, 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 aanleg van parkeervoorzieningen mag niet tot gevolg hebben dat er een onevenredige aantasting van het cultuurhistorische en groene karakter van de omgeving plaatsvindt;
- d. 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;
- e. degene die de bedrijfsactiviteit in hoofdzaak uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
- f. het niet betreft activiteiten welke een zodanige verkeersaantrekking hebben, dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
- g. door degene die de activiteit gaat ontplooien, dient te worden aangetoond dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
- h. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd in ondergeschikte vorm een beperkte verkoop in verband met de bedrijfsmatige activiteit;
- i. 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;
- j. in geval de activiteit de exploitatie van een theetuin/terras betreft dient te worden voldaan aan het hierboven onder a t/m g bepaalde, met uitzondering van d, met inachtneming van het volgende:
- k. In afwijking van het bepaalde in de definitie met betrekking tot het aan huis gebonden bedrijf mag de activiteit op het perceel plaats vinden buiten de woning en de daarbij behorende bijgebouwen;
- l. de omvang van een terras, veranda e.d. ten behoeve van het gebruik van consumpties door bezoekers mag ten hoogste 100 m² bedragen.
- m. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden genoemd in 3.1.

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:

- a. het werkzaamheden in de bodem betreft, als gevolg van het oprichten van bouwwerken, tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld; of
- b. 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
- c. 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
- d. gebouwen tot maximaal 2,5 m buiten de bestaande fundering worden opgericht en de fundering niet dieper gelegd wordt; of
- e. 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 4.2.2 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:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 50 cm;
- b. 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;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. 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 30 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 blijkt 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 - Waterbergingsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voor de wateraanvoer, -afvoer en -berging, alsmede voor de ontwikkeling en de instandhouding van een ecologische verbindingszone in het winterbed van de Linge, 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) met inachtneming van het volgende:

- a. het belang van de waterberging wordt daardoor niet onevenredig geschaad;
- b. vooraf is schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder;

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- ruiters- 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;
- d. worden uitgevoerd boven 3 m +NAP.

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.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden en parkeergelegenheid;
- b. groenvoorziening en beplanting;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;

e. straatmeubilair, waaronder in ieder geval afvalcontainers;

één en ander met de daarbij behorende voorzieningen

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen andere bouwwerken worden opgericht ten dienste van de bestemming.

6.2.2 Andere bouwwerken

Andere bouwwerken mogen ten dienste van deze bestemming aanwezig zijn, mits de hoogte niet meer dan 1,25 m bedraagt, met dien verstande dat:

- a. deze hoogte niet geldt voor verkeersborden, wegwijzers, verlichtingsmasten, de afrastering van speelterreinen en speeltoestellen;
- b. andere bouwwerken met een bebouwde oppervlakte van meer dan 25 m² niet zijn toegestaan;
- c. ondergrondse afvalcontainers zijn toegestaan.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Omgevingsvergunning maatvoering

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2, ten aanzien van de gestelde maximale hoogte en maximale oppervlakte voor andere bouwwerken, mits de hoogte niet meer dan 4 m zal bedragen.

3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 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;
- d. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing als opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

- e. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden voor het storten of lozen van vaste of vloeibare afval, behoudens voor zover dat noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

8.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1 onder a voor het toestaan van bijgebouwen bij woningen, als bedoeld in, 'Wonen - Dorpsbebouwing beeldbepalend 1', als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. maximaal één afhankelijke woonruimte per bouwperceel is toegestaan;
- c. de oppervlakte per afhankelijke woonruimte maximaal 100 m² bedraagt;
- d. het betreffende bijgebouw is gesitueerd op een afstand van maximaal 20 m¹ uit de betreffende woning;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 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.

9.2 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.

9.3 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 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 2,5m.
 - 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.

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 Geldersestraat 61a en 63, Geldermalsen.