



B. Regels Bestemmingsplan

Vlietskant 15 te Gellicum

November 2023



Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	3
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	12
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....	27
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	29

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Vlietskant 15 te Gellicum met identificatienummer NL.IMRO.1960.BpVlietskant15-ONT1 van de gemeente West Betuwe;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het vervaardigen van producten, die in een woning (inclusief bijgebouwen) worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.6 aan huis verbonden 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;

1.7 afhankelijke woonruimte:

de huisvesting van een gedeelte van een huishouden uit een oogpunt van mantelzorg;

1.8 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren en al dan niet in combinatie daarmee de opslag, de oppervlakkige bewerking en de afzet van de eigen agrarische bedrijfsgronden, voor zover de bedrijfsgronden gelegen zijn in het plangebied dan wel buiten het plangebied maar in de directe omgeving van het bedrijf gelegen, voor zover deze gronden in ruimtelijk en functioneel opzicht geacht kunnen worden te behoren tot hetzelfde agrarische bedrijf. Onder agrarisch bedrijf is onder meer begrepen het fokken van paarden;

1.9 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;

1.10 bebouwing:

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

1.11 bed and breakfast:

verhuur van kamers ten behoeve van verblijfsrecreatie in een gebouw, waarbij het gebouw in overwegende mate haar hoofdfunctie behoudt. Onder een bed and breakfast wordt niet verstaan overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijk of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.12 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts bedoeld is voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;

1.13 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.14 bestaand gebouw:

een gebouw als aanwezig ten tijde van het inwerkingtreden van het plan, voor zover niet in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, dan wel een gebouw dat in uitvoering is of mag worden opgericht krachtens een vergunning die voor dat tijdstip is aangevraagd;

1.15 bestaand gebruik:

het gebruik ten tijde van het inwerkingtreden van het plan, voor zover niet in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

1.16 bestaande oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte, inhoud, afmetingen:

de oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte, inhoud, afmetingen van een bestaand gebouw;

1.17 bestaande fruitteelt in de vorm van boomgaarden:

gronden die vanaf ten minste 1 januari 2017 of later rechtsgeldig in gebruik zijn voor fruitteelt in de vorm van boomgaarden;

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bijgebouw:

een al dan niet vrijstaand gebouw, behorende bij en qua maatvoering en in functioneel opzicht ondergeschikt aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw;

1.21 bouwen:

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

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

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

1.25 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal welke, hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.26 buitenopslag:

het in de open lucht opslaan van goederen en materialen en grondstoffen ten behoeve van de bedrijfsvoering op het perceel;

1.27 compact transformatorstation:

bouwwerk behorend bij een windturbine ten behoeve van het op spanning houden van de interne parkbekabeling van het windpark;

1.28 dakhelling:

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

1.29 extensieve dagrecreatie:

die vormen van openluchtrecreatie, waarbij in het algemeen het beleven van rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is. Voorbeelden zijn fietsen en wandelen, paardrijden, watersporten en dergelijke;

1.30 extensieve verblijfsrecreatie:

die vormen van recreatie gericht op verblijf buiten de eigen woning, waarbij ten minste één overnachting plaats vindt in een recreatief nachtverblijf en waarbij in het algemeen het beleven van rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is. Voorbeelden zijn kampeerboerderijen en pensions;

1.31 fruitteelt in de vorm van boomgaarden:

een aaneengesloten stuk grond met meerdere doelbewust aangeplante bomen of struiken, gericht op het bedrijfsmatig of in een vorm als zijnde bedrijfsmatig voortbrengen van fruit, uitgezonderd de omliggende hagen en afschermend groen;

1.32 gebouw:

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

1.33 gevoelige functies voor gewasbeschermingsmiddelen:

gronden en percelen waar geregeld en gedurende langere perioden mensen kunnen verblijven zoals (bedrijfs)woningen, tuinen, scholen, zorgfuncties en kampeerterrainen;

1.34 glastuinbouw:

het kweken van tuinbouwgewassen in kassen;

1.35 grondgebonden veehouderij:

agrarisch bedrijf dat gericht is op het ontwikkelen van activiteiten waarbij de productie voor meer dan 50 procent afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond waarover het bedrijf in de omgeving van de bedrijfsgebouwen kan beschikken;

1.36 hoofdgebouw:

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

1.37 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies, onder te verdelen in verschillende categorieën:

- categorie 1: een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelveorzieningen en waar overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt. Bij de openingstijden wordt aangesloten op de openingstijden van de winkels;
- categorie 2: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel koffie en/of tearoom, afhaalcentrum, eetwinkel, restaurant;
- categorie 3: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar;
- categorie 4: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nacht-café (met nachtvergunning);
- categorie 5: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers;

1.38 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;

enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.39 kap:

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

1.40 kas:

een gebouw, hoger dan 1,5 m, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend voor het kweken van vruchten, bloemen of planten;

1.41 kernkwaliteiten van het Gelders Natuurnetwerk:

aanwezige en potentiële waarden gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied zoals beschreven in de atlas kernkwaliteiten GNN en GO of de Omgevingsverordening Gelderland;

1.42 kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone:

de bestaande en te ontwikkelen kwaliteiten voor het gebied zoals beschreven in de atlas Kernkwaliteiten GNN en GO of in de Omgevingsverordening Gelderland;

1.43 kleinschalig kamperen:

het gebruiken, plaatsen of geplaatst houden van ten hoogste 25 kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf gedurende de periode tussen 15 maart en 31 oktober van het jaar;

1.44 kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied:

kleinschalige horecabedrijven die gericht zijn op het verstrekken van maaltijden en dranken voor gebruik ter plaatse en die gerelateerd zijn aan de recreatieve functie van het buitengebied. Voorbeelden zijn (pannenkoeken)restaurants, eethuizen en ijssalons;

1.45 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.46 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.47 niet aan het buitengebied gebonden niet-agrarische bedrijven:

een bedrijf dat naar de aard van zijn activiteiten niet is gebonden aan het buitengebied of waarvan de activiteiten niet zijn gericht op het buitengebied;

1.48 niet-grondgebonden veehouderij:

agrarisch bedrijf dat hoofdzakelijk is gericht op veehouderij waarvan het voer voor de landbouwhuisdieren voor het grootste gedeelte niet geteeld wordt op de gronden die in de nabijheid van het agrarisch bouwperceel zijn gelegen en waarop de veehouderij rechten heeft;

1.49 nieuw:

eerst aanwezig na de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.50 ondergeschikte bouwdelen:

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

1.51 ondergronds:

onder het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein;

1.52 opslagbedrijven:

bedrijven die gericht zijn op het bewaren van goederen, waaronder agrarische producten, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, be- of verwerking, handel of soortgelijke activiteiten. Voorbeelden van opslagbedrijven zijn caravanstallingen en meubelopslagbedrijven;

1.53 opstelplaats:

een verharde plek ten behoeve van het bouwen van en het onderhoud aan een windturbine;

1.54 paardenbak:

een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

1.55 paardenhouderij:

paardenhouderij die is gericht op het africhten en trainen van paarden, het bieden van stalruimte voor paarden, het trainen van paarden en uitbrengen in de sport, verhuur van diensten met behulp van paarden, de in- en verkoop van paarden, menhal en wedstrijden ten behoeve van de hippische sport;

1.56 peil:

voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of aan een bestaande dijk grenst: de hoogte van die weg of de bestaande dijk ter plaatse van de hoofdtoegang; in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.57 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

1.58 plattelandswoning:

een (voormalige bedrijfs-) woning gelegen binnen een agrarisch bouwvlak zonder dat er sprake is van een functionele binding tussen woning en het agrarisch bedrijf;

1.59 recreatielandje:

een perceel grond, gelegen aan de oever van de Linge, dat is ingericht als plaats voor kleinschalige oeverrecreatie met bijbehorende dagrecreatieve voorzieningen met een niet openbaar karakter;

1.60 recreatiewoning:

een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor een recreatieve bewoning;

1.61 rotor:

het samenstelsel van drie rotorbladen (ook wel wieken genoemd) en hub of wiekenas van een windturbine;

1.62 rotordiameter:

de diameter van de cirkel die door de tip (het uiteinde) van een rotorblad (wiek) wordt beschreven;

1.63 schakel-/inkoopstation:

bouwwerk bedoeld voor het onderbrengen van schakel- en meetapparatuur om de windturbines te verbinden met het landelijke elektriciteitsnet;

1.64 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. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, als dan niet in combinatie met elkaar;

1.65 stacaravan:

een kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen met een maximale oppervlakte van 55 m², dat mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstand als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;

1.66 teeltondersteuning:

maatregelen ter bescherming, vervroeging of verlenging van de oogst van volleggrondsteeltproducten, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen. Hieronder wordt begrepen het plaatsen of geplaatst houden van teeltondersteunende voorzieningen met daarbij behorende verankerde palen en constructies, niet zijnde kassen, zoals wandelkappen, lage kappen en aardbeienkappen, regenkappen, hagelnetten, schaduwhallen, vogelnetten en luisvrije tunnels en hallen, binnen de periode april tot en met oktober;

1.67 toename van stikstofemissie:

- a. Er is sprake van een toename van stikstofemissie van gronden en bouwwerken wanneer de emissie N/kg/jaar* meer bedraagt dan de emissie N/kg/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende gronden en bouwwerken;
- b. Indien sprake is van een gelijkblijvende of een afname van emissie N/kg/jaar afkomstig van het, ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale, gebruik van de betreffende gronden en bouwwerken, maar wel sprake is van een hogere stikstofdepositie veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied ten opzichte van de referentiesituatie, dan wordt dit eveneens beschouwd als een toename van stikstofemissie;
- c. Als uitzondering op lid a en lid b van deze bepaling geldt het volgende: Er is geen sprake van een toename van stikstofemissie wanneer er sprake is van de volgende situatie:
 1. de emissie N/kg/jaar afkomstig van betreffende gronden en bouwwerken bedraagt maximaal de emissie N/kg/jaar afkomstig van de betreffende gronden en bouwwerken conform een ten tijde van de vaststelling van dit

bestemmingsplan verleende en onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998 en/of artikel 2.7 lid 2 Wet natuurbescherming, en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt, dan wel een verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning die met toepassing van hoofdstuk IX Natuurbeschermingswet 1998 of met toepassing van de overeenkomstige regeling uit de Wet natuurbescherming dan wel onder toepassing van artikel 2.2aa Bor juncto artikel 2.1 lid 1 onder i Wabo is verleend en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt. Zie Bijlage 2 Lijst vergunning Wet natuurbescherming.

* wanneer in deze regels 'emissie N/kg/jaar' wordt gebruikt, wordt de hiervan onderdeel uitmakende hoofdletter 'N' bedoeld als verzamelnaam voor NH₃ en NO_x.

1.68 veiligheidszone Gasunie:

de veiligheidszone die aangehouden wordt bij windturbines in de nabijheid van ondergrondse buisleidingen voor aardgas en aardolieproducten met een werkdruk van meer dan 15 Bar;

1.69 verblijfsrecreatie:

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport en spel en toerisme en educatie, waarbij overnachting is toegestaan;

1.70 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw;

1.71 voorgevellijn:

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

1.72 vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied:

agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied die zijn functie waarvoor deze eerder is bestemd, vergund en gebruikt heeft verloren of op korte termijn gaat verliezen;

1.73 waardevol landschapselement:

ecologische, cultuurhistorische en/of landschappelijke waardevolle elementen zoals sloten, bosjes, houtwallen, poelen en verkaveling, zoals onder andere is opgenomen in de cultuurhistorische inventarisatiekaart van de erfgoednota RAAP-rapport 2887, Cultuurhistorie in de gemeente Geldermalsen (<https://geo.raap.nl/geldermalsen/#7/51.888/5.215>) of diens rechtsopvolger;

1.74 weilanddepot:

de tijdelijke opslag van baggerspecie op percelen gelegen naast de watergang waaruit de baggerspecie afkomstig is gedurende maximaal drie jaar;

1.75 windhaag - adequaat:

natuurlijke afscherming waarmee drift uit de lucht wordt gefilterd. Een windhaag is adequaat als deze een gevoelige bestemming voor gewasbeschermingsmiddelen geheel afschermt. Daarvan is sprake als de windhaag ten minste 1 meter hoger is dan het gewas tijdens bespuiten en er op geen enkele positie vrij zicht is tussen het te bespuiten gewas en de gevoelige bestemming voor gewasbeschermingsmiddelen en omgekeerd;

1.76 windturbine:

een bouwwerk ter opwekking van elektriciteit door benutting van windkracht;

1.77 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet meegerekend;

2.2 goothoogte van een gebouw:

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

2.3 hoogte (fruit)bomen:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van de (fruit)boom, inclusief opgroei.

2.4 inhoud van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen, en boven peil, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalende dijkbebouwing!' tevens de leefruimten onder peil worden meegerekend bij het bepalen van de inhoudsmaat van een woning;

2.5 lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);

2.6 oppervlakte van een gebouw:

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);

2.7 spuitvrije zone:

de minimale afstand tussen de grens van de gevoelige bestemming voor gewasbeschermingsmiddelen en de grens van de boomgaard waarin gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Het hart van de eerste boomstam vormt het aan te houden meetpunt voor de grens van de boomgaard.

2.8 veiligheidszone Gasunie:

de afstand die overeenkomt met de werpafstand bij nominaal toerental, gerekend vanaf het hart van de mast of toren van de windturbine.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
1. een grondgebonden veehouderij uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden veehouderij'. Uitsluitend voor de ter plaatse toegestane diersoort(en) en aantallen in onderstaande tabel;
- | Soort dieren | Maximaal toegestaan aantal dieren |
|---|-----------------------------------|
| Melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar en vrouwelijk jongvee tot 2 jaar, waarvan: | 190 |
| Het aantal melk- en kalfkoeien gemaximeerd is op: | 115 |
| Fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar | 2 |
2. een niet-grondgebonden veehouderij is niet toegestaan;
 3. een glastuinbouwbedrijf is niet toegestaan;
 4. fruitteelt in de vorm van nieuwe boomgaarden niet zijn toegestaan binnen een afstand van 50 m tot gevoelige functies voor gewasbeschermingsmiddelen;
- b. het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en/of het herstel van de landschappelijke en natuurwaarden;
- c. behoud en herstel van waardevolle landschapselementen;
- d. bedrijfswoning, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan 1 per bouwvlak;

met de daarbij behorende:

- e. nutsvoorzieningen;
- f. toegangswegen, -paden, onverharde paden en overig verblijfsgebied;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. erven en tuinen behorende bij bedrijfswoningen tot maximaal 50 m uit de grens van het bouwvlak.

Onder het doel 'behoud, de bescherming, de ontwikkeling en/of het herstel van de landschappelijke en natuurwaarden':

- is de instandhouding begrepen van de landschappelijke - en natuurwaarden behorend tot de landschapstypering de oeverwallen en stroomruggen met de kleinschaligheid van het landschap, de grillige verkaveling en wegenpatroon, de waardevolle akkercomplexen met kromakkers en (meidoorn)hagen, de zichtlijnen naar de uiterwaarden en komgebieden, de (hoogstam) fruitboomgaarden, de windsingels, de oude erven met monumentale erfbomen (zoals walnoot, linde en beuk) en de landgoederen (Mariënwaerdt en Noordenhoek);

- zijn de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied 'Lingegebied en Diefdijk-Zuid' mede begrepen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- b. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- c. de onderlinge afstand tussen gebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m, dan wel niet meer dan de bestaande afstand indien deze meer bedraagt.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak 1", mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 4 m en 7 m;
- b. Buiten de aanduiding "bouwvlak 1" mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 10 m;
- c. Buiten de aanduiding "bouwvlak 1" worden bedrijfsgebouwen voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 10°;

3.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. voor het bouwen van een bedrijfswoning geldt:
 1. per bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
 2. dat deze uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw";
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
 4. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4 m, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
 5. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 750 m³, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
- b. voor het bouwen van bijgebouwen bij de bedrijfswoning geldt dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 75 m².

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. Ter plaatse van het vlak met de aanduiding "bouwvlak 1" mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat:
 1. vlaggenstokken, tuinmeubilair en antennes zijn toegestaan tot een hoogte van 10 m;

2. de hoogte van andere bouwwerken die zijn gesitueerd buiten het bouwvlak en vóór de voorgevel van het gebouw dat het dichtst bij de openbare ruimte is gelegen, of vóór het verlengde van die voorgevel, niet meer mag bedragen dan 1 m;
 3. andere bouwwerken ten behoeve van zwembaden uitsluitend zijn toegestaan bij bedrijfswoningen; de hoogte van deze bouwwerken mag maximaal 0,50 m bedragen.
- b. Buiten het vlak met de aanduiding “bouwvlak 1” mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 15 m;
 - c. Buiten het bouwvlak en buiten aanduiding “bouwvlak 1” mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen erf- en terreinafscheidingen zijnde, niet meer bedragen dan 3 m. Dit met uitzondering van palen en constructies ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen tot een maximale bouwhoogte van 10 m,
 - d. de bouwhoogte van erf en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m;
 - e. Buiten de aanduiding “bouwvlak 1” geldt voor van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van extensieve dagrecreatie de volgende regel:
 1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van palen en masten waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

3.2.5 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het bouwen overeenkomstig de bestemming is enkel toegestaan indien:

- a. de landschappelijke inpassing conform bijlage 1 bij deze regels is gerealiseerd binnen 1 jaar na het gereedkomen van de bouw;
- b. de landschappelijke inpassing conform bijlage 1 bij deze regels volledig wordt beheerd en in stand wordt gehouden.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, uitsluitend met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, waaronder het uitzicht van woningen begrepen;
- het bebouwings- en landschapsbeeld;
- de verkeersveiligheid,

nadere eisen stellen aan:

- a. de dakhelling van gebouwen in die zin dat deze niet minder dan 30° en niet meer dan 50° mag bedragen;
- b. de dakvorm in die zin dat bij verbouw aangesloten dient te worden bij de bestaande dakvorm;
- c. de plaats van bouwwerken indien de afstand tot de as van de weg minder bedraagt dan 20 m.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Ondergeschiede bouwdelen bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 3.2 sublid 3.2.3 onder a. onder 2. ten behoeve van het toelaten van ondergeschiede bouwdelen buiten het bouwvlak voor de voorgevel van een bedrijfswoning tot maximaal 1,25 m uit de gevel van het hoofdgebouw.

3.4.2 Verhogen bouwhoogte grondgebonden veehouderijbedrijven

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 sublid 3.2.2 ten behoeve van het verhogen van de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen van grondgebonden veehouderijbedrijven, met dien verstande dat:

- a. de afwijking bij een omgevingsvergunning uitsluitend mag worden verleend ten behoeve van een grondgebonden veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden veehouderij';
- b. ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak 1", mag de goothoogte na ontheffing maximaal 6 m en de bouwhoogte maximaal 10 m bedragen;
- c. buiten de aanduiding "bouwvlak 1" de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 13 m;
- d. veestallen uitsluitend met een hogere bouwhoogte mogen worden gebouwd indien dit door toepassing van een specifiek stalsysteem vanuit het oogpunt van hoger dierenwelzijn of voor de plaatsing van melkrobots noodzakelijk is;
- e. de dieren uitsluitend op de begane grond mogen worden gehuisvest;
- f. veestallen met een hogere bouwhoogte dan 10 m worden gebouwd met een zadeldak waarvan de dakhelling minimaal 25° bedraagt;
- g. omliggende waarden door de verhoging van de bouwhoogte niet onevenredig worden aangetast.

3.4.3 Ontheffing maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 sublid 3.2.4 onder a., ten behoeve van de gestelde maximale hoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits:

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

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. buitenopslag buiten het bouwvlak, waaronder in elk geval wordt begrepen de opslag van mest, met uitzondering van kuilvoerplaatsen direct aansluitend aan het bouwvlak tot maximaal 2.000 m², met dien verstande dat tijdelijke buitenopslag van materiaal dat gerelateerd is aan de uitoefening van het agrarisch bedrijf toegestaan is buiten het bouwvlak;
- b. buitenopslag dat niet gerelateerd is aan de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- c. het houden van dieren op andere bouwlagen dan de begane grond,
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen, stacaravans en een bestaande ark,
- e. het gebruik van kampeermiddelen en stacaravans voor permanente bewoning;
- f. het aanleggen en gebruiken van recreatielandjes, voor zover niet bestaand;

- g. het gebruiken van bijgebouwen bij een bedrijfswoning als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.5.2 Strijdig gebruik stikstof

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende gronden of bouwwerken.

3.5.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming is alleen toegestaan indien:

- a. de landschappelijke inpassing conform bijlage 1 bij deze regels is gerealiseerd binnen 1 jaar na het gereedkomen van de bouw;
- b. de landschappelijke inpassing conform bijlage 1 bij deze regels volledig wordt beheerd en in stand wordt gehouden.

3.5.4 Voorwaardelijke verplichting geluid

Het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming is alleen toegestaan indien op basis van een geluidsonderzoek vaststaat dat aan de geluidsnormen uit het Geluidbeleid gemeente West-Betuwe 2021 wordt voldaan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Plattelandswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van wonen, anders dan ten behoeve van het agrarisch bedrijf zoals is bedoeld in artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in een voormalige agrarische bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- a. het aantal (bedrijfs)woningen op het desbetreffende perceel niet toeneemt;
- b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 2. het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- c. ter plaatse van de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat, waaronder in elk geval wordt verstaan dat dient te worden voldaan aan de wettelijke eisen ten aanzien van de milieuaspecten geluidhinder, geurhinder en luchtkwaliteit;
- d. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de belangen en natuurwaarden;
- e. is aangetoond dat de agrarische functie van de bedrijfswoning niet langer noodzakelijk is.

3.6.2 Mantelzorgvoorzieningen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.5.1 ten behoeve van de realisering van een mantelzorgvoorziening in een bijgebouw, mits:

- a. de behoefte aan mantelzorg is aangetoond, dan wel de mantelzorg een ouder-kind relatie betreft waarbij de ouder 65 jaar of ouder is;
- b. de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;
- c. de waarden en belangen van derden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;

- d. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- e. er geen zelfstandige woning ontstaat;
- f. na beëindiging van de mantelzorgsituatie dient de tijdelijke woonunit weer verwijderd te worden;
- g. bij de mantelzorgvoorziening geen afzonderlijke bijgebouwen worden opgericht.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het opruimen/verwijderen van wegen en paden;
 - 2. het aanleggen van voet-, fiets- ruiters- en andere paden en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen, parkeervoorzieningen en de inrichting van visoevers;
 - 3. het aanpassen van het beloop en/of het dwarsprofiel van bestaande wegen;
 - 4. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
 - 5. het zoeken naar delfstoffen in de vorm van seismisch onderzoek of exploratieonderzoek;
 - 6. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 - 7. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;
 - 8. de aanleg van drainage ongeacht de diepte ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - beschermingszone leefgebied natte dooradering', tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 - 9. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
 - 10. het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen.
- b. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in z'n geheel in de beoordeling betrokken.
- c. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft, die:
 - 1. het normale onderhoud tot doel hebben, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande beplantingen en de aanleg van nieuwe en de vervanging van bestaande kabels en leidingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - 2. gelet op de in lid 3.1 genoemde doeleinden, voor deze gronden van ongeschikte betekenis zijn;
 - 3. reeds uitgevoerd of in uitvoering zijn op het tijdstip van het van inwerking treden van dit plan.
- d. De onder a bedoelde vergunning wordt niet verleend indien:
 - 1. 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
 - 2. verdroging plaatsvindt van een leefgebied met natte dooradering.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht, tenzij:

- a. het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- 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;
- d. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht;
- e. het nieuw te bouwen oppervlak, in aanvulling op het bepaalde onder c, niet groter is dan 100 m².

4.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2 indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan de omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of:
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door Burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van de omgevingsvergunning wint zij schriftelijk advies in bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen en andere oppervlakteverhardingen;
 2. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;

3. het zoeken naar delfstoffen in de vorm van seismisch onderzoek of exploratieonderzoek;
 4. het bewerken van en graven, boren of roeren in de bodem;
 5. het aanleggen van nieuwe boomgaarden.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft, die:
1. bodemingrepen van niet meer dan 30 cm diep betreffen;
 2. betrekking hebben op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich geen archeologische waarden (meer) bevinden;
 3. bodemingrepen betreffen met een oppervlakte van niet meer dan 100 m²;
 4. het normale onderhoud tot doel hebben, met inbegrip van:
 - onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen;
 - de aanleg van nieuwe en de vervanging van bestaande kabels en leidingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - ploegen;
 - vervanging van bestaande boomgaarden door nieuwe boomgaarden ter plaatse;
 5. gelet op de elders in deze regels genoemde doeleinden, voor deze gronden van ondergeschikte betekenis zijn;
 6. reeds uitgevoerd of in uitvoering zijn op het tijdstip van het van inwerkingtreden van dit plan.
- c. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning zal vooraf, op basis van een door aanvrager in te dienen archeologisch onderzoek, advies worden ingewonnen bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.
- d. De onder a bedoelde vergunning 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 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht, tenzij:

- a. het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- 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;
- d. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht;
- e. het nieuw te bouwen oppervlak, in aanvulling op het bepaalde onder c, niet groter is dan 500 m².

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2 indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan de omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door Burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van de omgevingsvergunning wint zij schriftelijk advies in bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen en andere oppervlakteverhardingen;
 2. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
 3. het zoeken naar delfstoffen in de vorm van seismisch onderzoek of exploratieonderzoek;
 4. het bewerken van en graven, boren of roeren in de bodem;

5. het aanleggen van nieuwe boomgaarden.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft, die:
 1. bodemingrepen van niet meer dan 30 cm diep betreffen;
 2. betrekking hebben op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich geen archeologische waarden (meer) bevinden;
 3. bodemingrepen betreffen met een oppervlakte van niet meer dan 500 m²;
 4. het normale onderhoud tot doel hebben, met inbegrip van:
 - onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen;
 - de aanleg van nieuwe en de vervanging van bestaande kabels en leidingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - ploegen;
 - vervanging van bestaande boomgaarden door nieuwe boomgaarden ter plaatse;
 5. gelet op de elders in deze regels genoemde doeleinden, voor deze gronden van ondergeschikte betekenis zijn;
 6. reeds uitgevoerd of in uitvoering zijn op het tijdstip van het van inwerkingtreden van dit plan.
- c. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning zal vooraf, op basis van een door aanvrager in te dienen archeologisch onderzoek, advies worden ingewonnen bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.
- d. De onder a bedoelde vergunning 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 Waarde - Archeologie 6

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht, tenzij:

- a. het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- 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;
- d. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht;
- e. het nieuw te bouwen oppervlak, in aanvulling op het bepaalde onder c, niet groter is dan 2.500 m².

6.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2 indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan de omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of:
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door Burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van de omgevingsvergunning wint zij schriftelijk advies in bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen en andere oppervlakteverhardingen;
 2. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
 3. het zoeken naar delfstoffen in de vorm van seismisch onderzoek of exploratieonderzoek;
 4. het bewerken van en graven, boren of roeren in de bodem;
 5. het aanleggen van nieuwe boomgaarden.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft, die:
 7. bodemingrepen van niet meer dan 30 cm diep betreffen;
 8. betrekking hebben op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich geen archeologische waarden (meer) bevinden;
 9. bodemingrepen betreffen met een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m²;
 10. het normale onderhoud tot doel hebben, met inbegrip van:
 - onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen;
 - de aanleg van nieuwe en de vervanging van bestaande kabels en leidingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - ploegen;
 - vervanging van bestaande boomgaarden door nieuwe boomgaarden ter plaatse;
 11. gelet op de elders in deze regels genoemde doeleinden, voor deze gronden van ondergeschikte betekenis zijn;

12. reeds uitgevoerd of in uitvoering zijn op het tijdstip van het van inwerkingtreden van dit plan.
- c. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning zal vooraf, op basis van een door aanvrager in te dienen archeologisch onderzoek, advies worden ingewonnen bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.
 - d. De onder a bedoelde vergunning 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 7 Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie

7.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het erfgoed van uitzonderlijke universele waarde van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Deze universele waarden zijn benoemd in Bijlage 4 Universele waarden Hollandsche Waterlinie alsmede het boek voor de inundatiekom Culemborgerwaard in Bijlage 5 en bestaan in ieder geval uit de volgende waarden:
 1. het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militair verdedigingssysteem, bestaande uit:
 - inundatiegebieden;
 - zone met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten, betonnen mitrailleurkazematten en groeps- schuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving;
 - voormalige schootsvelden (visueel open) en Verboden Kringen (merendeels onbebouwd gebied) rondom de forten;
 - waterwerken als waterlichamen, sluizen, inlaten, duikers en dijken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden;
 - overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten;
 - de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
 2. grote openheid;
 3. groen en overwegend rustig karakter met inbegrip van de fruitteelt op de stroomruggen.
- b. Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat dubbelbestemmingen gericht op de (externe) veiligheid prevaleren boven de dubbelbestemming Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie.

7.2 Bouwregels

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mag worden gebouwd ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 'overige zone - accessen'

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mag ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - accessen' worden gebouwd ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen op grond van daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden, met dien verstande dat de volgende aanvullende voorwaarde in acht moet worden genomen voor zover de gronden zijn gelegen buiten het agrarisch bouwvlak, niet zijnde de bestemming Bos, Natuur, Groen of Water:

- er wordt voldaan aan de ontwerprichtlijnen Nieuwe Hollandse Waterlinie zoals benoemd in Bijlage 4 Kernkwaliteiten Nieuwe Hollandsche Waterlinie inundatiekom Tielerswaard waarover de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit adviseert.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie' zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

Gebiedsaanduidingen / werken en werkzaamheden	a.	b.	c.	d.	e.	f.	g.	h.
Overige zone - accessen	X	X	X	-	X	-	X	-

X omgevingsvergunningplichtig

- niet omgevingsvergunningplichtig

- het ophogen van gronden;
- het verlagen van gronden;
- het afgraven, verleggen of ophogen van historische polderkades en/of natuurlijke reliëfranden;
- het aanplanten van permanente hoogopgaande beplanting, waaronder mede begrepen boomteelt en/of fruitteelt, met een (gezamenlijke) oppervlakte van meer dan 500 m²;
- het vellen of rooien van hoogopgaande beplanting, waaronder mede begrepen boomteelt en/of fruitteelt, met een (gezamenlijke) oppervlakte van meer dan 50 m²;
- het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
- het verleggen of dempen van watergangen en/of waterpartijen;
- het aanleggen van bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in sublid 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, waaronder mede wordt verstaan het vervangen of herbeplanten van bestaande fruitteelt of bestaande boomteelt in het kader van de agrarische bedrijfsvoering, alsmede het egaliseren van gronden;
- b. binnen een agrarisch bouwvlak of binnen een niet-agrarisch bestemmingsvlak waarin gebouwd mag worden plaatsvinden;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende vergunning.

7.4.3 Toetsingscriteria

- a. een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 7.4.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- b. voor het aantonen of er geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de te beschermen waarden en/of functies wordt, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kernzone', advies ingewonnen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, die in hun beoordeling de kernkwaliteiten en ontwerprichtlijnen, zoals benoemd in Bijlage 4 Kernkwaliteiten Nieuwe Hollandse Waterlinie inundatiekom Tielerwaard betrekken.

Artikel 8 Waterstaat – Waterstaatkundige functie

8.1 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. voor zover gronden zijn gelegen binnen het winterbed van de Linge voor de wateraanvoer, -afvoer en -berging, alsmede voor de ontwikkeling en de instandhouding van een ecologische verbindingszone;
- c. bescherming, het instandhouden en het beheer en het onderhoud van de waterkering;

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

8.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in artikel 8.1. zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en andere bouwwerken die ten dienste staan van de bestemming met een bebouwingshoogte van maximaal 2 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 8.2 ten behoeve van het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) mits het belang van de in 8.1 genoemde bestemmingen in

voldoende mate is gewaarborgd. Hieromtrent wordt de beheerder van de betreffende voorziening gehoord.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

8.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken of werkzaamheden

Het is verboden zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning, in verband met de bescherming van de waterkering en/of het winterbed van de Linge 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.

8.4.2 Uitzondering

Het onder 8.4.1 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 ongeschikte betekenis zijn;
- c. reeds uitgevoerd of in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

8.4.3 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 8.4.1. 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.

8.4.4 Advies beheerder watergang

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning winnen burgemeester en wethouders 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 9 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 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Kleine nutsgebouwen en – bouwwerken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de regels van dit plan ten behoeve van het realiseren van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde van openbaar nut zoals gemalen, transformatorstations, telefooncellen, wachthuisjes, afvalcontainers en dergelijke, met dien verstande dat:

- a. de inhoud van het gebouw niet meer bedraagt dan 75 m³
- b. de bouwhoogte van het gebouw en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van openbaar nut niet meer dan 3 m bedraagt.

10.2 Overschrijding goot- en bouwhoogten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de regels van dit plan ten behoeve van het overschrijden van de maximale toegestane goot- en bouwhoogten, mits:

- a. de overschrijding niet meer bedraagt dan 10%;
- b. een grotere goot- en bouwhoogte stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- c. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 2. het bebouwings- en landschapsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
- d. er niet eerder toepassing is gegeven aan een afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van het overschrijden van de maximale toegestane goot- en bouwhoogten.

10.3 Antennes

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de regels van dit plan ten behoeve van het bouwen van antennes, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 15 m bedraagt;
- b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 2. het bebouwings- en landschapsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid.

10.4 Mini-windturbines

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de regels van dit plan ten behoeve van het toestaan van mini-windturbines op een gebouw, buiten de aanduiding "bouwvlak 1", met dien verstande dat:

- a. het hoogste punt van een wiek van een mini-windturbine welke is geplaatst op een gebouw niet meer mag bedragen dan 5 m;
- b. de belangen van de betreffende bestemming(en) worden niet onevenredige aangetast;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische, landschappelijke of natuurwaarden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van bepaalde in lid 11.1 onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in lid 11.1 onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.2 onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in lid onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Vlietskant 15 te Gellicum'.