

Bestemmingsplan

- Regels -

D.J. van Wijkstraat 9-11 en 15/15a, Geldermalsen

Gemeente West Betuwe

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

D.J. van Wijkstraat 9-11 en 15/15a, Geldermalsen

Gemeente West Betuwe

IDN-nummer: NL.IMRO.1960.GDMdjvwijkstr91115-ONT1

Status: ontwerp

Datum: 29 november 2023



Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Wonen - Dorpsbebouwing beeldbepalend 1	11
Artikel 4	Waarde - Archeologie 1	15
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	18
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 6	Anti-dubbelregel	21
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	22
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 8	Overgangsrecht	23
Artikel 9	Slotregel	24

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'D.J. van Wijkstraat 9-11 en 15/15a, Geldermalsen' met identificatienummer NL.IMRO.1960.GDMdjvwijkstr91115-ONT1 van de gemeente West Betuwe;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1960.GDMdjvwijkstr91115-ONT1 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 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;

1.6 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;

1.7 afhankelijkewoonruimte:

een (gedeelte van een) bijgebouw dat dient voor de huisvesting van een gedeelte van een huishouden uit een oogpunt van mantelzorg;

1.8 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.9 archeologischewaarden:

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 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;

1.12 bestand(e):

- 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;

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 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;

1.16 bouwen:

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

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwvlak

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

1.20 bouwwerk:

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

1.21 bouwwijze:

bebouwingstype van hoofdgebouwen (met name woningen), onder te verdelen in vrijstaand, twee-aaneen en aaneengebouwd, waarbij:

- a. onder vrijstaand wordt verstaan een hoofdgebouw, niet begrensd door scheidsmuren van andere hoofdgebouwen;
- b. onder twee-aaneen wordt verstaan een hoofdgebouw, aan één zijde begrensd door de scheidsmuur van een ander hoofdgebouw;
- c. onder aaneengebouwd wordt verstaan een rij hoofdgebouwen, aan twee zijden begrensd door scheidsmuren van andere hoofdgebouwen, met uitzondering van de hoofdgebouwen die de rij beëindigen;
- d. onder gestapeld wordt verstaan een gebouw dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

1.22 bijgebouw:

een al dan niet vrijstaand gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw, met dien verstande dat in dit plan in ieder geval als bijgebouwen worden aangemerkt de gebouwen welke als zodanig op de plankaart zijn aangeduid;

1.23 dakhelling:

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

1.24 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;

1.25 gebouw:

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

1.26 gevel:

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

1.27 hoofdgebouw

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

in dit plan worden in ieder geval als hoofdgebouw aangemerkt de als zodanig op de plankaart aangegeven gebouwen, met dien verstande dat voor zover de op de kaart aangegeven bebouwing zich uitstrekt over meerdere bouwpercelen, per bouwperceel een hoofdgebouw dient te worden onderscheiden;

1.28 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;

1.29 kap:

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

1.30 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;

1.31 NAP:

Normaal Amsterdams Peil zijnde de referentiehoogte waaraan hoogtemetingen in Nederland worden gerelateerd;

1.32 niet-woonfunctie;

een op de verbeelding aangeduide en/of een in de regels aangeduide functie van een bouwperceel, primair gericht op gebruik van de gronden en/of opstellen voor andere doeleinden dan woondoeleinden;

1.33 nieuw:

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

1.34 omgevingsvergunning:

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

1.35 ondergeschikte bouwdelen:

plinten, pilasters, kozijnen, 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;

1.36 ondergronds:

onder het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein;

1.37 peil:

Voor gebouwen:

- a. in niet geaccidenteerd terrein: de kruin van de weg waarlangs het gebouw wordt ontsloten;
- b. in geaccidenteerd terrein geldt het volgende:
 1. voorzover de voorgevel van het gebouw is gelegen binnen een afstand van 3 m uit de grens van het openbaar gebied, geldt het volgende:
 - voor het deel van het gebouw dat is gesitueerd binnen een afstand van 13 m vanaf de grens met het openbaar gebied: de kruin van de weg waarlangs het gebouw wordt ontsloten;
 - voor het deel van het gebouw dat is gesitueerd op een afstand groter dan 13 m vanaf de grens met het openbaar gebied: het hoogste punt van het aan het gebouw aansluitende bestaande afgewerkte terrein;

Voor andere bouwwerken:

- c. de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein;

1.38 voorgevel:

een gevel van een gebouw die naar de openbare ruimte is gericht;

1.39 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;

1.40 Wet geluidhinder:

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99), houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder zoals deze luidt ten tijde van de terinzagelegging van dit plan;

1.41 Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 20 oktober 2006, (Stb. 2006, nr. 566), houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.42 woning:

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

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 scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte/ hoogte van een bouwwerk

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

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.

Hoofdstuk 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. de volgende niet-woonfuncties, uitsluitend in combinatie met een bijbehorende woning:
 1. electrotechnisch bedrijf met opslag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - electrotechnisch bedrijf met opslag";
- c. kamerverhuurbedrijf;
- d. openbare nutsvoorzieningen;

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

a. Niet-woonfuncties

Niet-woonfuncties als bedoeld in 3.1.1 onder b zijn toegestaan in maximaal de bestaande omvang..

b. Openbare nutsgebouwen

Bestaande openbare nutsgebouwen mogen worden gehandhaafd.

c. 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.

d. Aan huis gebonden bedrijf

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

e. Aantal woningen

Per hoofdgebouw is maximaal één woning toegestaan met dien verstande dat:

1. tevens woningen zijn toegestaan voor zover deze bestaan op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
2. een kangoeroewoning wordt aangemerkt als één woning.
3. in afwijking van het bepaalde onder 1. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" maximaal het met die aanduiding aangegeven aantal wooneenheden is toegestaan.

g. Bouwwijze

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan overeenkomstig de bestaande bouwwijze en ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' als gestapelde woningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten dienste van de bestemming.

3.2.2 Situering gebouwen

Voor de situering van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw";
- c. bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen".

3.2.3 Maatvoeringhoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 9 m;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden", maximaal 48 wooneenheden;
- c. ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" zijn naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen wooneenheden toegestaan.

3.2.4 Maatvoeringbijgebouwen

Bijgebouwen bij de bouwwijze gestapeld dienen, voor zover deze niet zijn gesitueerd ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw" te voldoen aan het volgende:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,0 m;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

3.2.5 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 2,0 m uit de gevel van het hoofdgebouw en/of bijgebouw.

3.2.6 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.

3.2.7 Andere bouwwerken

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

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Omgevingsvergunninghoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 en/of 3.2.4, teneinde een hogere goot- en/of bouwhoogte van een 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 respectievelijk de bouwhoogte maximaal 10% van de bij recht toegestane waarde bedraagt;
- c. de dakhelling niet meer dan 60° bedraagt;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden genoemd in 3.1.

3.4.2 Omgevingsvergunningdakhelling

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.

3.4.3 Omgevingsvergunningmaatvoering andere bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.7, ten aanzien van de gestelde maximale hoogte 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 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Omgevingsvergunningaan huis gebonden bedrijf

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;

- b. de bedrijfsactiviteit geen onevenredige hinder voor het woonmilieu zal opleveren en geen onevenredige afbreuk zal doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- c. de aanleg van parkeervoorzieningen mag niet tot gevolg hebben dat er een onevenredige aantasting van het groene karakter van de omgeving plaatvindt;
- 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 ontplooiën, 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, met uitzondering van d, bepaalde met inachtneming van het volgende:
 - a. 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;
 - b. de omvang van een terras, veranda e.d. ten behoeve van het gebruik van consumpties door bezoekers mag ten hoogste 100 m² bedragen.
- k. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden genoemd in 3.1.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijzigingsbevoegdheidverplaatsen hoofdgebouw en/of bouwvlak

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

- a. aantoonbaar sprake is van een cultuurhistorisch meer verantwoorde situatie;
- b. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. tegen de overschrijding uit milieukundig oogpunt geen bezwaar bestaat; dit betekent in ieder geval dat voldaan dient te worden aan de Wet geluidhinder en dat geen aantasting mag plaatsvinden van het woon- en leefmilieu op nabijgelegen percelen;
- d. geen uitbreiding plaatsvindt van de bestaande oppervlakte, behoudens de op grond van dit plan toegestane uitbreidingen;
- e. de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw" en eventueel de aanduiding "bouwvlak" worden verplaatst;
- f. 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; en/of
- b. 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; en/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; en/of
- d. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht; en/of
- e. het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 100 m².

4.2.2 Advies archeologischdeskundige

In het kader van de beoordeling van het archeologisch onderzoek zoals bedoeld in artikel 4.2.1 onder b. wint het bevoegd gezag zonodig 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 Omgevingsvergunningvoor 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 4.2.1 bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 m;
- 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 ontgrondingenvergunning 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-, ruiters- 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;
- 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;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 100 m²;
- 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;
- 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;
- 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;
- g. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met het bouwen op grond van het bepaalde in 4.2.1.

4.4.3 Verlening

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

4.4.4 Verplichting rapportage

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

4.4.5 Archeologischdeskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 wint het bevoegd gezag zonodig 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 Wijzigingsbevoegdheidverkleinen 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 Wijzigingsbevoegdheidvergroten 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 archeologisch waarden, de noodzaak bestaat de in het plan gelegen gronden te herwaarderen op hun archeologische status.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

- het werkzaamheden in de bodem betreft, als gevolg van het oprichten van bouwwerken, tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld; en/of
- op basis van een door het bevoegd gezag beoordeeld archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad; en/of
- het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; en/of
- gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht; en/of
- het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 1.000 m².

5.2.2 Advies archeologischdeskundige

In het kader van de beoordeling van het archeologisch onderzoek zoals bedoeld in artikel 5.2.1 onder b. wint het bevoegd gezag zonodig 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.

5.3 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.

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 op de in artikel 5.1 bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- het ophogen van de bodem met meer dan 2 m;
- grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;

- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken 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 verharden 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.

5.4.2 Uitzondering

Het onder 5.4.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- 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;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 1.000 m²;
- 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;
- 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;
- 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;
- g. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met het bouwen op grond van het bepaalde in 5.2.1.

5.4.3 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken of werkzaamheden de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast.

5.4.4 Verplichting rapportage

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld.

5.4.5 Archeologischdeskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 wint het bevoegd gezag zonodig 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.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Wijzigingsbevoegdheidverkleinen 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 3' 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.

5.5.2 Wijzigingsbevoegdheidvergroten 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 3' uit te breiden indien op basis van actuele kennis met betrekking tot te beschermen archeologisch waarden, de noodzaak bestaat de in het plan gelegen gronden te herwaarderen op hun archeologische status.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

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

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

7.2 Algemene afwijkingsregels

7.2.1 Omgevingsvergunningmaatvoering

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.

7.2.2 Omgevingsvergunningbouwvlak

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.

7.2.3 Omgevingsvergunningkleine 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

8.1.1 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.

8.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 8.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 8.1.1 met maximaal 10%.

8.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 8.1.1 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.

8.2 Overgangsrecht gebruik

8.2.1 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.

8.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 8.2.1, 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.

8.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 8.2.1, 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.

8.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 8.2.1 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 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan D.J. van Wijkstraat 9-11 en 15/15a, Geldermalsen.

