

1.	INLEIDING	3
1.1.	Doel en aanleiding	3
1.2.	Doelstelling	3
1.3.	Leeswijzer	3
2.	BESTEMMINGSPLANNEN	5
3.	BELEIDSKADERS	6
3.1.	Streekplan provincie Gelderland 2005	6
3.2.	Nota Belvoir	9
3.3.	Nota Belvedere	10
3.4.	Structuurvisie Geldermalsen 2000-2015	10
3.5.	Oplegnotitie Wikken en Wegen: actualisering van de structuurvisie Geldermalsen 2000-2015	11
3.6.	Kernverfraaiing	12
3.7.	Inbreidingsmogelijkheden	13
3.8.	Welstandsnota	13
3.9.	Notitie oude bewoningsplaatsen	14
3.10.	Mantelzorg	15
4.	HISTORISCHE ONTWIKKELING	17
4.1.	Karakter van het Lingegebied	17
4.2.	Ontstaan van de dorpen	17
4.3.	Historische ontwikkeling van de dorpen	17
4.4.	Cultuurhistorische identiteit	20
4.5.	Cultuurhistorische gebiedsbeschrijving gemeente Geldermalsen (Gelders Genootschap, 2004)	21
5.	RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN WAARDERING	23
5.1.	Karakteristieke dorpsstructuur	23
5.2.	Structuurbepalende gebieden	24
5.3.	Waardevolle open dorpsgebieden	25
5.4.	Agrarische gronden	25
5.5.	Groenstructuur	25
5.6.	Beeldbepalende panden en elementen	26
5.7.	Niet karakteristieke elementen en gebieden	27
5.8.	Functionele structuur	28
5.9.	Waterhuishouding	28
6.	RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN EN ZONERING	30

7.	MILIEUASPECTEN.....	41
7.1.	Bedrijven en milieuzonering.....	41
7.2.	Externe veiligheid.....	42
7.3.	Leidingen	43
7.4.	Wegverkeerslawaa.....	43
7.5.	Bodemkwaliteit.....	43
7.6.	Luchtkwaliteit	44
8.	WATERHUISHOUDING.....	46
8.1.	Beschrijving watersysteem.....	46
8.2.	Waterrelevant beleid en waterhuishoudkundige functies.....	47
8.3.	Overeenstemming en knelpunten	53
9.	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	55
9.1.	Archeologie.....	55
9.2.	Cultuurhistorie.....	56
10.	NATUUR.....	57
11.	PLANOPZET	61
12.	JURIDISCH PLAN.....	65
12.1.	Hoofdstuk 1. Inleidende bepalingen.....	67
12.2.	Hoofdstuk 2. Bestemmingsbepalingen.....	69
12.3.	Hoofdstuk 3. Algemene regels.....	77
12.4.	Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels.....	77
13.	FINANCIËLE ASPECTEN	78
14.	INSPRAAK EN OVERLEG	79
15.	VASTSTELLING	81

1. INLEIDING

1.1. Doel en aanleiding

Als vervolg op het planologisch inhaalprogramma (P.I.P.), waarin voor de dorpen Rhenoy, Rump, Tricht, Buurmalsen en men bestemmingsplannen zijn opgesteld, is nu PIP II in gang gezet. Dit betekent dat voor de kernen Acquoy, Beesd, Deil, Enspijk en Gellicum en delen van de kern Geldermalsen nieuwe bestemmingsplannen zullen worden gemaakt. Gellicum is het vierde plan in de reeks, na Deil, Beesd en Enspijk.

Teneinde voor elke kern eenzelfde ruimtelijk beleid te voeren wordt voor elke kern afzonderlijk een bestemmingsplan gemaakt en worden de procedures achtereenvolgens doorlopen.

Om daarbij een voldoende hoge stedenbouwkundige en landschappelijke basiskwaliteit te bereiken zijn uitgangspunten geformuleerd in een visie, als eerste onderdeel van de planvorming. Deze visie brengt de ruimtelijke, functionele, landschappelijke en cultuurhistorische waarde van Gellicum in beeld. Uit de analyse voor het dorp en omgeving worden suggesties en uitgangspunten gegeven waaruit mogelijkheden tot ontwikkeling, beheer en onderhoud kunnen worden gedestilleerd. Deze uitgangspunten vormen vervolgens de basis voor het bestemmingsplan, dat als belangrijkste doelstelling heeft: het behouden, beheren en verder ontwikkelen van een woon-, werk- en verblijfsmilieu dat optimaal is toegesneden op de situatie in de kom van Gellicum.

De Ruimtelijke Visie Gellicum is nagenoeg geheel integraal onderdeel gemaakt van deze plandoelstelling, aangevuld met een aantal specifiek voor het bestemmingsplan noodzakelijke aspecten.

1.2. Doelstelling

De hoofddoelstelling van het ruimtelijke beleid voor de dorpen is het voorkomen van een zodanige schaalvergroting dat daarmee het aantrekkelijke dorpskarakter verloren zou gaan. Daarbij moet worden aangegeven op welke punten het kleinschalige dorpskarakter in de toekomst moet worden beschermd, zonder dat noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen onmogelijk worden.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de vigerende bestemmingsplannen. In het derde hoofdstuk wordt het relevante (ruimtelijke) beleid voor de kern Gellicum beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de ontwikkelingsgeschiedenis van het dorp. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de ruimtelijke structuur en de waardering daarvan. Vervolgens worden in hoofdstuk 6 ruimtelijke uitgangspunten en een

zonering gegeven. Hierna worden achtereenvolgens in hoofdstuk 7 de milieuhygiënische aspecten besproken, in hoofdstuk 8 de waterhuishouding, in hoofdstuk 9 de archeologie en cultuurhistorie en in hoofdstuk 10 de natuuraspecten. In hoofdstuk 11 komt vervolgens de planopzet aan bod. Het juridisch plan wordt in hoofdstuk 12 besproken. Ten slotte volgen nog een hoofdstuk over de financiële aspecten en een hoofdstuk over het gevoerde inspraak en overleg.

2. BESTEMMINGSPANNEN

Voor het voorliggende plangebied vigeren een aantal afzonderlijke bestemmingsplannen, waarvan de volgende de voornaamste zijn:

- Gellicum 1989;
- Gellicum 1983, nummer 1;
- Gellicum 1985, nummer 1;
- Gellicum 1985, nummer 2;
- Gellicum 1989, wijziging uitbreiding begraafplaats.

Gellicum 1989

Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Geldermalsen op 25 juli 1989 en goedgekeurd op 8 maart 1990 door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan betreft de dijkbebouwing aan de Lingedijk, de achterliggende Laageindseweg en het oostelijk gelegen woonbuurtje rondom de kerk (Kerkebogerd en Hoogeindseweg). Het op de verbeelding aangegeven agrarisch dorpsgebied maakt grotendeels geen deel meer uit van het plangebied.

Overige plannen

De overige plannen betreffen kleinere 'postzegelplannen'.

3. BELEIDSKADERS

3.1. Streekplan provincie Gelderland 2005

Doelstelling en Uitgangspunten

Het nieuwe Streekplan Gelderland 2005 is vanaf 20 september 2005 in werking (hierna 'streekplan' genoemd).

De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert en regionale verscheidenheid, identiteiten en ruimtelijke kenmerken versterkt.



Verbeelding Ruimtelijk beleid
Streekplan

Beleidsuitgangspunten:

- Loslaten tegenstelling stad/land; in regionale samenhang met nieuwe ruimtegebruiksvormen en nieuwe stad/land-relaties een balans vinden tussen:
 - bundeling als middel om steden/stedelijke netwerken als sociaal-economische brandpunten te laten functioneren en voor voldoende draagvlak voor gespecialiseerde voorzieningen met (boven)regionale betekenis te zorgen;
 - ruimte in kleinere kernen en vrijgekomen bebouwing in het landelijk gebied voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied.

Om te sturen op duurzame oplossingen in de provinciale ruimtelijke planning en -inrichting wordt in het nieuwe streekplan de lagenbenadering toegepast, waardoor bodem, water en bereikbaarheid sterker sturend worden dan voorheen.

Sturingsfilosofie

De sturingsfilosofie gaat uit van decentralisatie waar dit kan. Hierbij is er meer vrijheid voor regionale en gemeentelijke afwegingen, door toepassing van regionaal afgestemde zoekzones voor wonen en werken.

De functie van het streekplan verbreedt zich, waarbij dit niet alleen een kader voor toezicht en toelating vormt, maar ook selectief provinciale ontwikkelingsprojecten initieert.

Generieke hoofdlijnen van het Gelders ruimtelijk beleid

De provincie wil in het streekplan de volgende vierslag hanteren als basis voor het generieke beleid en de uitwerking van gebiedsgericht beleid:

- selecteren en waarderen van de aanwezige kenmerken en waarden (bestaande provinciale ruimtelijke structuren - bijzondere kwaliteiten);

- signaleren van ruimtelijk relevante bescherming van basiskwaliteiten (als veiligheid, gezondheid, milieu en water) en bijzondere kwaliteiten (als cultuurhistorie en natuur) ter attentering en afweging;
- concretiseren: onderscheiden van zoekzones waarbinnen functieverandering (van provinciaal belang) wordt uitgewerkt tot ruimtelijke reservering;
- realiseren van de gewenste provinciale ruimtelijke hoofdstructuur, met ruimtelijke reserveringen en strategieën voor de planperiode.

De provincie wil sturen op regionale afstemming, bundeling in netwerken en bijdragen aan vitaliteit en leefbaarheid van het landelijk gebied. Het accommoderen van een deel van de woon-, recreatie- en werkvraag in (kernen in) het landelijk gebied treedt in de plaats van sturing op een sterk onderscheid tussen kernen(hiërarchie) en landelijk gebied.

De groen-blauwe basis staat in het teken van ecologie en water. Hierbij staan vrijwaring van verstedelijking en zorgvuldig zoeken naar duurzame ontwikkeling en kwaliteitsverbetering centraal. Een en ander is toegespitst op de aanwezige kenmerken en kwaliteiten. De groen-blauwe basis bestaat uit:

- EHS, natuurparels en wateren van het hoogste ecologische niveau;
- de uiterwaarden, rivieromleggingen en dijkerugleggingen die nodig zijn om ruimte te maken voor de rivier;
- de begrensde regionale waterbergingsgebieden ter voorkoming van wateroverlast;
- gebieden met uitzonderlijke landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

De rode basis bestaat uit wonen, werken en voorzieningen waarbij gezocht wordt naar een duurzame balans tussen de ruimtelijke dynamiek van sociaal-economische ontwikkelingen en de capaciteit van vervoersstromen.

Het dynamisch landelijke gebied staat in het teken van vitaal platteland, waarbij het beleid zich richt op de afstemming van enerzijds verbrede plattelandsontwikkeling in kleinere kernen en in het landelijk gebied (hergebruik vrijgekomen agrarische bebouwing en nieuwe economische dragers, landschapsontwikkeling) en anderzijds de begrenzing van zoekzones voor waterberging, ecologische verbindingen en overige natuur.

Voor het dynamisch landelijk gebied geldt in algemene zin een ontwikkelingsgericht beleid waarbij in zoekzones voor verstedelijking de verhouding tussen nieuwe rode functies en de groene kwaliteiten gebiedsgericht worden uitgewerkt, gericht op het benutten en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het betreffende gebied.

Nieuwvestiging van intensieve recreatieve functies kan buiten de groen/blauwe basis plaats vinden en wordt voor het overige gekoppeld aan de ruimtelijke kwaliteiten op regionale schaal. Leisure-voorzieningen worden beschouwd als verstedelijking.

Rivierenland

Voor de regio Rivierenland is aanvullend beleid geformuleerd: Rivierenland als stromenland en binnentuin tegelijk. Het stromenland maakt het landschap van rivieren en uiterwaarden, oeverwallen en komgronden. Contrasten en identiteiten worden behouden en versterkt. Maar het rivierenland is ook een binnentuin, gezien haar ligging tussen stedelijke kernen als Utrecht, Ede, Veenendaal, Wageningen, Arnhem, Nijmegen, Oss, 's-Hertogenbosch en Gorinchem.

De regionale structuurvisie Rivierenland formuleert als hoofdpoging het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap (bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse Waterlinie). De hoofdinfrastructuur wordt door de regio niet primair gezien als leidraad voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen maar wel als medeordenend. De ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme en energievoorziening zich in het rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft dan wel wordt versterkt.

De waterafvoerfunctie van de Linge moet, ook voor de toekomst, worden gewaarborgd. Van de regio en de betrokken gemeenten wordt verwacht dat zij bij de afweging van de begrenzing van mogelijke uitbreidingslocaties voor wonen of werken in deze gebieden rekening houden met de afvoerfunctie van de uiterwaarden. Daarbij geldt, conform het generieke beleid voor de afstemming van verstedelijking en waterhuishouding, dat de waterhuishoudkundige gevolgen niet afgewenteld mogen worden op naastgelegen of benedenstroomse gebieden of naar de toekomst. Van het waterschap wordt verwacht dat deze de Linge waterstaatkundig zo definieert dat hieronder naast de watergang zelf ook de gronden vallen die een functie hebben voor de waterafvoer.

In het streekplan is door middel van contouren en zoekgebieden voor verstedelijking tot 2015 het ruimtebudget voor wonen en werken (geen andere functies) voor de lange termijn (tot 2015) vastgelegd. Locaties buiten de contouren zijn niet aan de orde en aanwending van de zoeklocaties binnen de contouren zal moeten worden onderbouwd vanuit de onmogelijkheid om voorhanden zijnde inbreidingslocaties te benutten.

Voor de kom van Gellicum zijn in het kader van het contourenbeleid geen zoekgebieden voor verstedelijking aangegeven. Voorts worden er in het plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Hiermee is een nadere toets aan de te volgen koers bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals aangegeven door de regio Rivierenland, voor de kom van Gellicum in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde.

3.2. Nota Belvoir

Het provinciaal bestuur van Gelderland vindt het belangrijk om het cultuurhistorisch erfgoed te bewaren en te herstellen, maar ook om het te versterken en verder te ontwikkelen. In de nota Belvoir 2 is vastgelegd op welke manier dat gebeurt. Voor de jaren 2005 tot 2008 is het cultuurhistorische beleid beschreven.

Cultuurhistorie wordt niet meer benaderd als een losse verzameling beschermwaardige monumenten. Het vormt een integraal geheel van bouwkundige, archeologische en historisch-landschappelijke waarden. Cultuurhistorie wordt prominent meegewogen bij de ontwikkeling van alle ruimtelijke en economische plannen.

De provincie definieert tien gebieden die zich kenmerken door een eigen, specifieke identiteit. Voor de komende beleidsperiode zet de provincie zich in voor behoud, ontwikkeling en versterking van de identiteit van deze tien gebieden. Eén van die gebieden is het rivierengebied waar de gemeente Geldermalsen deel van uitmaakt. De identiteit van het rivierengebied is als volgt omschreven (tussen de haakjes zijn de identiteitsdragers weergegeven):

“Bewoning en meanderende rivieren hebben in het landschap gezorgd voor een complex aan rivierafzettingen en bewoningslagen (gelaagd landschap). Al duizenden jaren biedt het rivierengebied ruimte voor bewoning, maar vormt het ook een grote bedreiging (strijd en leven met het water). Vanaf de Romeinse tijd speelden de grote rivieren ook een belangrijke rol in de internationale handel ((inter)nationaal netwerk). Klei, zand en grind zijn massaal afgegraven om te gebruiken als grondstof en voor de bouw (bouwmarkt). Meermaals vormde het gebied ook een grens, zoals in de Romeinse tijd en tijdens de Tweede Wereldoorlog (grens en front).”

Gelderland kent de grootste monumentendichtheid van Nederland. Deze enorme rijkdom aan cultuurhistorie biedt volop kansen voor ruimtelijke en economische plannen. Centraal staat echter het welzijn van de bewoners. De provincie is ervan overtuigd dat de kwaliteit van onze leefomgeving voor een belangrijk deel wordt bepaald door de cultuurhistorische waarden. Juist daarom wordt belang gehecht aan het ontwikkelen van cultuurhistorisch beleid.

Voor de uitvoering van het beleid heeft de provincie in Belvoir 1 de volgende vijf doelstellingen geformuleerd die nog steeds van kracht zijn:

- 1 Maak cultuurhistorische waarden inzichtelijk.
- 2 Integreer cultuurhistorie volwaardig in de planvorming.

- 3 Versterk de cultuurhistorische bijdrage aan de Gelderse economie.
- 4 Houd cultuurhistorische waarden duurzaam in stand.
- 5 Vergroot het cultuurhistorisch besef en draagvlak.

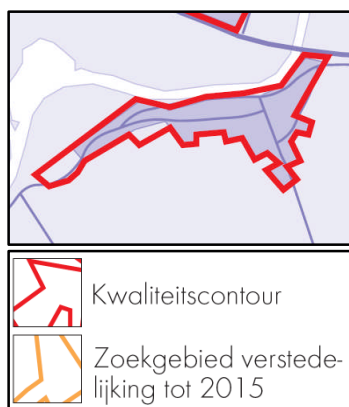
Belvoir 2 wil het cultuurhistorisch beleid gebiedsgericht gaan uitvoeren. Daarom geeft de provincie ook doelstellingen per gebied, waarbij voor het rivierengebied geldt dat de provincie het contrast tussen de historische bewoningslagen op de oeverwallen en de leegheid van de kommen wil behouden. Met name dit uitgangspunt is van belang, kijkend naar de Lingedorpen in Geldermalsen en dus ook voor Gellicum. Tevens worden de thema's vechten tegen en werken met het water gekoesterd. Daarnaast worden projecten gesteund over de Nieuwe Hollandse Waterlinie via programma's van het Linioperspectief - Panorama Krayenhoff (Nieuwe Hollandse Waterlinie); worden de cultuurhistorisch waardevolle overblijfselen van steenfabricage in stand gehouden door koppeling aan nieuwe functies voor gebouwen en terreinen (Steenfabriekterreinen); wordt het regionale Limesproject op gemeentelijk niveau uitgewerkt in concrete projecten, zoals Regionaal Park Over-Betuwe (Romeinse Limes) en wordt het ingenieuze historische waterbeheerstelsel in verbeelding gebracht in combinatie met inrichtings- en beheerafspraken met waterschap en anderen (Rivierenland Waterland).

3.3. Nota Belvédère

De nota Belvédère is in de zomer van 1999 uitgebracht en ondertekend door vier ministeries: de ministeries van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij en van Verkeer en Waterstaat. De doelstelling van de nota is de cultuurhistorische waarde meer prioriteit te geven bij de inrichting van Nederland. In het kader van de Nota Belvédère zijn gebiedsbeschrijvingen opgesteld voor de Belvédèregebieden. Ook voor het Belvédèregebied Tiel- en Culemborgerwaard, waarin Gellicum is gelegen, is de cultuurhistorische identiteit beschreven. In hoofdstuk 4 wordt dieper ingegaan op deze beschrijving.

3.4. Structuurvisie Geldermalsen 2000-2015

In 1999 heeft de toenmalige gemeenteraad van Geldermalsen de Structuurvisie 2000-2015 vastgesteld. In deze visie is uitvoerig beschreven op welke wijze de gemeente Geldermalsen zich de komende jaren zou moeten gaan ontwikkelen. De Structuurvisie heeft geen formeel juridische status maar wordt algemeen, zowel door het gemeente- als het provinciaal bestuur, wel gezien als de leidraad waaraan ruimtelijke plannen binnen de gemeente worden getoetst.



3.5. Oplegnotitie Wikken en Wegen: actualisering van de structuurvisie Geldermalsen 2000-2015

Deze notitie bevat een actualisering van de structuurvisie uit 1999. Hierin wordt tussentijds de balans opgemaakt. Daarbij gaat het niet om een koerswijziging in het beleid, maar om aanscherping en actualisering van het vigerende ruimtelijke beleid en om inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Uitgangspunt blijft om uit oogpunt van voorzieningen, van bereikbaarheid en van open en groen houden van het buitengebied de nieuwe verstedelijking te blijven concentreren in de twee hoofdkernen Beesd en Geldermalsen.

De Oplegnotitie voor de actualisering van de structuurvisie is in september 2004 door de gemeenteraad vrijgegeven voor inspraak. In haar vergadering van 22 maart 2005 heeft de Gemeenteraad ingestemd met de Nota van Beantwoording.

In het kader van woningbouw is het volgende concrete beleid in de oplegnotitie opgenomen:

Woningbouw

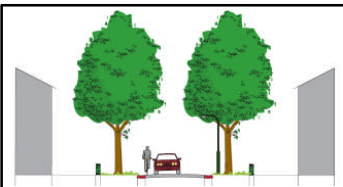
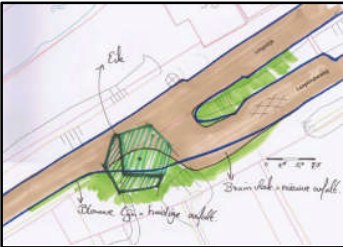
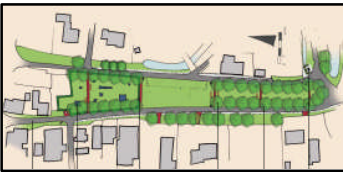
- Voortzetting van het woningbouwbeleid conform Structuurvisie Geldermalsen;
- Bouwen voor eigen behoefte en ruimte voor (sub)regionale opvang;
- Juiste woning op de juiste plaats op het juiste moment;
- Buitengebied vrijwaren van woningbouw;
- Inbreiden (d.w.z. verdichting en transformatie) en herstructurering hebben prioriteit boven uitleg; per periode wordt de feitelijke benutting van de potentiële uitlegcapaciteit mede afgestemd op het saldo van inbreiden, transformeren en herstructureren;
- De getrokken contouren rond de kernen zijn bepalend tot minstens 2015;
- Situering en programmering van de woningbouw in de kernen afstemmen op mobiliteits-, water-, duurzaamheids-, en leefbaarheidsdoelen met als ambitie: versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- Handhaven van het 2 kernenbeleid voor Geldermalsen en Beesd; 'sturen op kwaliteit' en de positie van Geldermalsen als subregionale kern zijn de leidende principes bij de onderlinge verdeling en programmering;
- In de overige kernen wordt alleen gebouwd t.b.v. stedenbouwkundige afronding en kwaliteitsverbetering. Behoud sociale cohesie is een belangrijk argument;
- Overige kwalitatieve aspecten (die overigens gelden voor de bouwproductie van de regio als geheel, maar tevens mede een rol zullen spelen in de gemeentelijke programmering):
 - Maximaal 30% dure bouw (>230.000 euro);
 - Minimaal 70% goedkope en betaalbare bouw (<230.000 euro);

- Minimaal 40% geschikt voor ouderen;
- Groter deel tevens geschikt voor starters.
- Het zijn de uitleglocaties Beesd-Noord en Plantage (Geldermalsen) waar het beste aan de specifieke woonwensen kan worden voldaan.

In de woningbouwprogrammering 2005-2015 is voor de kern Gellicum in de bouw van 7 woningen op inbreidingslocaties voorzien.

3.6. Kernverfraaiing

In opdracht van het gemeentebestuur van Geldermalsen heeft Landschapsarchitectenbureau Elings uit Oisterwijk gekeken naar mogelijkheden om verblijfsgebieden binnen de kernen en de entrees van kernen te verfraaien (receptenboek). Voor onder andere Gellicum is in beeld gebracht hoe allerlei beeldbepalende locaties er nu uitzien en is daar vervolgens ook een waardeoordeel aan gekoppeld.



In Gellicum is de mooie harde scheiding tussen het van vroeger uit droog en veilig wonen aan de dijk en de natte kommen goed zichtbaar.

De oude structuur is nog duidelijk herkenbaar in het stratenpatroon. Gellicum heeft veel relatie met het omringende agrarische landschap. De inrichting van de openbare ruimte op de Laageindseweg heeft weinig tot geen relatie met de landelijke omgeving. Het profiel is zeer smal en ingericht met zeer gecultiveerde beplanting. De Hoogeindseweg grenst aan het agrarische land en vormt een goede overgang door de oude perenbomen die als straatboom gebruikt worden.

Het dorp straalt niet echt een eenheid uit, maar bestaat meer uit losse delen. Dit komt mede door de bebouwing in samenhang met de (openbare) omgeving. Daarnaast zijn er kleine elementen die dissonant zijn in de landelijke context (bijv. de taxuszulen met een bankje aan de Vlietskant).

De visie in het receptenboek van Elings gaat er voor Gellicum vanuit dat de inbreiding aan de Lingedijk en de Laageindseweg meer wordt afgestemd op de oorspronkelijke bebouwing. Dit kan bereikt worden door middel van materiaalgebruik, detaillering, kleur en verhoudingen van bebouwing en erf. De openbare ruimte van de Lingedijk en Laageindseweg krijgt meer relatie met de verschillende bebouwing en het omliggende landschap. Dit landschap bestaat uit de Linge, bossen en agrarisch bouwland. In Gellicum is het streven meer samen te werken met bewoners en gemeente aan een gemeenschappelijk beeld in zowel de openbare ruimte als op privéterrein.

De groene strook tussen de Kerkweg en Vlietskant krijgt meer relatie met het landschap. De inrichting is rustig en het vormt een gemeenschappelijker beeld.

Aandachtspunt is met name dat de Lingedijk en de Laageindseweg in zijn geheel dienen te worden aangepakt. De groene strook tussen de

Kerkweg en Vlietskant kan door kleine ingrepen een beter geheel vormen, waardoor er meer relatie is met het landschap en objecten zoals het pompje, de speeltuin en het kunstbankje. Deze objecten komen zo beter tot zijn recht.

3.7. Inbreidingsmogelijkheden

In het provinciaal beleid - sterk aangestuurd vanuit het Rijk - wordt steeds nadrukkelijker het accent gelegd op de noodzaak eerst inbreidingslocaties te benutten voordat uitbreidingslocaties aan bod komen.

Mede in het kader van het streekplan wordt onderzocht wat de mogelijkheden voor inbreidingslocaties zijn in de kern van Gellicum. De vraag staat hierbij centraal na te gaan waar ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn zonder dat het dorpskarakter aangetast wordt.

De invullingen dienen te zijn gericht op behoud en versterking van de specifieke ruimtelijke kwaliteit van de kern van Gellicum en de onderscheiden ruimtelijke gezoneerde deelgebieden. Hiermee wordt een handvat geboden voor het beheer van de bestaande stedenbouwkundige structuur.

Lang niet iedere open plek moet zomaar ingevuld worden met bebouwing en ook niet altijd met woningbouw. Soms moeten andere belangen prevaleren; zoals het realiseren van samenhangende groenstructuren of behoud van landschappelijke doorzichten. Bebouwingsdichtheden dienen afgestemd te worden op het karakter van de omgeving; sociaal-maatschappelijke factoren dienen de invulling mede richting te geven. Locaties die in aanmerking kunnen komen voor een herstructurering en mogelijk inbreiding zijn op de bijlageverbeelding 'Ruimtelijke uitgangspunten en zonering' aangeduid onder de noemers 'inpassing niet-beeldondersteunende elementen' en 'opvullen open ruimte'.

3.8. Welstandsnota

In de Welstandsnota van de gemeente Geldermalsen wordt het volgende over Gellicum opgemerkt:

Kenmerken kern Gellicum:

Eind 10^e eeuw wordt Gellicum al genoemd.

De stichting van de Heerlijkheid Gellicum staat op naam van Jan van Arkel, bestaande uit 'de polder Gellicum, de Oude Oijen, het dorp Gellicum en enige verspreid liggende huizen'.

Het kasteel dat 'ooit Gellicums dreven sierde', stond op de plaats van de huidige RK Pastorie.

De kerk (kapel) behoorde in de Middeleeuwen bij Beesd dus bij de abdij Mariënweerd. Van de kerk is de toren het oudst (13^e eeuw). Uniek is het rechthuis dat tegen de toren is aangebouwd.

Thans is dit gestrekte oeverwaldorp nog goed herkenbaar met als enig incident de doorsnijding van de voormalige wetering. Planmatige uitbreiding van betekenis ontbreekt goeddeels, waardoor de relatie met het open land zeer goed naar voren komt. Ook het zicht op de Linge, vooral in westelijke richting, is vanaf de Lingedijk uniek te noemen.

Waarden kern Gellicum:

De nederzettingsvorm is met name aan de westzijde goed herkenbaar: de langgerekte lintvorm met geconcentreerde bebouwing in het open land leidt tot een krachtig schaalverschil tussen de knusse tegen de veilige dijk geschoven huizen en de uitgestrekte open komgronden. In waardering is Gellicum vergelijkbaar met bijvoorbeeld Rhenoy.

Toetsingniveau welstand Kern Gellicum: hiervoor geldt het niveau van de betreffende gebiedstypen (regulier).

3.9. Notitie oude bewoningsplaatsen

Aanleiding voor de opstelling van deze notitie is het feit dat eigenaren van onbebouwde percelen steeds vaker ontdekken dat er vroeger op het perceel bebouwing aanwezig was. Vanuit het principe van rechtsgelijkheid is de notitie oude bewoningsplaatsen opgesteld. Het gemeentelijk beleid is binnen de context van het Rijksbeleid in de "nota Belvedere" en het provinciaal beleid in de "kadernota Belvoir" ontwikkeld.

De notitie geeft vier randvoorwaarden waaraan voldaan dient te worden alvorens de voorbereiding van een herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van de herinvulling van een oud, nu onbebouwd, perceel bespreekbaar wordt.

Deze randvoorwaarden zijn:

1. De te reconstrueren bebouwing is circa 100 jaar of ouder; dit dient aangetoond te worden met origineel verbeeldingsmateriaal van de voormalige bebouwing;
2. De nieuwe bebouwing past ruimtelijk en functioneel in het bestaande landelijk en provinciale beleid met betrekking tot het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden; er zal daarvoor een advies gevraagd worden bij een deskundige;
3. De bebouwing heeft na reconstructie een monumentale waarde als cultuurhistorisch monument; er zal daarvoor advies ingewonnen worden bij de Monumentencommissie of de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM);
4. De belangrijkste beleidsvoorwaarde: er is een positief saldo voor wat betreft de cultuurhistorische waarde van de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie; ook hiervoor zal een advies ingewonnen worden bij een deskundige.

Voor Gellicum geldt dat op de plek van het voormalige kasteel de voormalige pastorie staat. De villa verkeert in een goede staat. In

Gellicum zijn er verder geen locaties die in het kader van deze notitie voor ontwikkeling in aanmerking komen.

3.10. Mantelzorg

In de media is er de laatste jaren steeds meer aandacht voor de maatschappelijke vraag naar woonvormen waarbij medische of sociale zorg wordt verschaft aan afhankelijke familieleden of kennissen. Met name de zorg die volwassen kinderen aan hun ouders willen geven staat meer en meer in de belangstelling. Mantelzorg kan echter ook worden verleend aan volwassen kinderen of andere familieleden die niet geheel zelfstandig kunnen leven. De invoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning per 1 januari 2007 leidt ertoe dat de behoefte aan dergelijke zorg verder toeneemt. Naarmate de vergrijzing toeneemt, zal er een toenemende behoefte zijn aan thuis- en mantelzorg, aan geschikte woningen in een geschikte woonomgeving en dus ook aan fysieke ruimte hiervoor. Het aanbod van ruimte in traditionele zorginstellingen en de behoefte aan zorg zijn steeds moeilijker sluitend te krijgen.

Door huisvesting ten behoeve van mantelzorg te faciliteren kunnen tal van wederzijdse voordelen worden geboden, zoals de mogelijkheid langer zelfstandig te blijven wonen, het voorkomen van vereenzaming en isolement, hulp in de huishouding van werkende ouders et cetera. Het komt dus tegemoet aan een sociale woonwens en speelt in op een maatschappelijke behoefte.

Diverse onderzoeken naar de huisvestingsbehoefte in relatie tot mantelzorg hebben geleid tot twee hoofdvormen waarbinnen de huisvesting in het kader van mantelzorg gestalte kan krijgen:

- Inwoning: huisvesting vindt plaats in de bestaande woning die eventueel kan worden uitgebreid binnen het kader van de bestaande mogelijkheden voor aan- en uitbouwmogelijkheden in de vigerende bestemmingsplannen.
- Zelfstandig: huisvesting vindt plaats in een meer zelfstandige vorm in een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw.

In de praktijk blijkt de behoefte, onder meer in verband met privacy, vooral gericht te zijn op de tweede vorm van huisvesting. Uitgangspunt hierbij is dat het één huishouden betreft, waarvan een deel in een bijgebouw is gehuisvest.

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen kunnen tijdelijk en persoonsgebonden ontheffing verlenen van de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan voor de huisvesting van mantelzorg indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Het een (vrijstaand) bijgebouw betreft behorende bij een woning binnen een bestemming waarbinnen een permanente (bedrijfs)woning is toegestaan;

- Een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen blijkt uit een schriftelijke verklaring van in ieder geval de behandelende huisarts en – indien aanwezig – de behandelend specialist;
- Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- De afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 100 m²;
- Het bijgebouw een onlosmakelijk geheel vormt met de woning van waaruit de mantelzorg wordt verleend en maximaal 20 m is verwijderd van deze woning;
- Vooraf van mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger een verklaring is ontvangen waarmee zij zich uitdrukkelijk verbinden aan het niet (laten) splitsen van de woning en bijgebouwen in twee zelfstandige wooneenheden.

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen trekken de ontheffing in, indien de, bij het verlenen van de ontheffing bestaande, noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

In de regels zijn de ruimtelijk relevante voorwaarden opgenomen. De overige voorwaarden zullen worden gehanteerd op basis van het vastgestelde beleidskader.

4. HISTORISCHE ONTWIKKELING

4.1. Karakter van het Lingegebied

Het karakter van het gebied van de Linge wordt mede door de situering van de dorpen en de dijken langs de rivier bepaald. In de gemeente Geldermalsen liggen alle kernen, op men na, aan de Linge.

De situering langs de dijk heeft geleid tot een lineaire bebouwings- en wegenstructuur op of evenwijdig aan de dijk. Haaks op de dijk staan vaak verbindingswegen naar het achterland.

4.2. Ontstaan van de dorpen

Langs de rivier ontstonden de eerste nederzettingen op de afzettingen van zand en grind uit de rivier die breed en relatief hoger gelegen waren ten opzichte van het omringende landschap. Ook de wegenstructuur liep over deze "stroomruggen" of "oeverwallen". Lange tijd zijn alleen deze hoger gelegen gronden geschikt geweest voor bewoning, begrazing of als bouwland. Verder van de rivier af vonden minder afzettingen plaats en werden alleen fijnere kleideeltjes afgezet. Zo ontstonden de lager gelegen, nattere komgronden.

Pas na de bedijking van de Linge kon men overgaan tot de ontginning van de komgronden om aan de grotere behoefte aan landbouwgrond te kunnen voldoen.

Het onderscheid tussen de stroomrug en de komgronden is ook nu nog in het landschap waar te nemen door het verschillende grondgebruik; de stroomruggen worden overheerst door de fruitboomgaarden en de kommen door open uitgestrekte graslanden.

Beheersing van het water was moeilijk. Binnendijkse opstuwing vanuit de komgronden kwam vaak voor, waardoor dorpen onder water liepen. Deze regelmatig terugkerende overstromingen vormden de aanleiding om woningen en boerderijen op terpen te bouwen.

4.3. Historische ontwikkeling van de dorpen

De eerste dorpen in het Lingegebied zijn ontstaan op de bredere oeverwallen en hebben daardoor overwegend een ronde vorm: Enspijk, Buurmalsen en de oudere kern van Deil.

Na de bedijking in de middeleeuwen zijn ook op de smalle oeverwallen dorpen ontstaan, de zogenaamde strekdorpen. Deze dorpen kenmerken zich door een langgerekte vorm van twee of drie parallelle wegen die gaffelvormig op elkaar aansluiten. De dijk is de voornaamste weg; de woningen staan aan de dijk.

Bij de meeste dijkdorpen in het Lingegebied komt aan de achterzijde van de aan de dijk gelegen percelen een tweede straat, vaak Achterstraat geheten. Later volgde soms een straat ertussen, de Middenstraat. Vaak

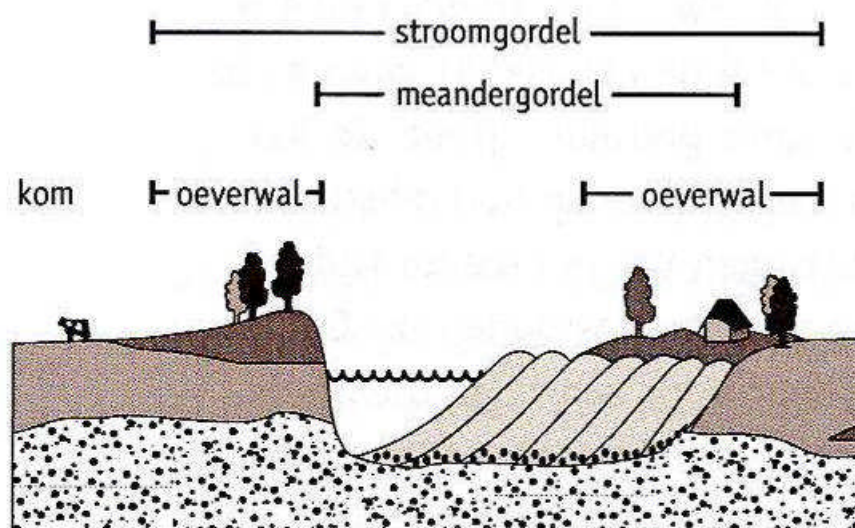


Gellicum rond 1880

zijn dwars daarop verbindingstraatjes, de stoepen, ontstaan. Op de achterstraten komen stegen uit; wegen die naar de laaggelegen kommen leiden. Zeven van de overige dorpen van de gemeente Geldermalsen zijn van dit type.

Gellicum

De nederzetting waaruit later het dorp Gellicum ontstond is gesticht op een smalle oeverwal langs de Linge in een tijd dat de rivier nog niet bedijkt was en regelmatig van loop veranderde. Oeverwallen zijn lichte verhogingen, bestaande uit zandachtige grond, die zich langs beide zijden van de rivier uitstrekken. Hun relatieve hoogte ten opzichte van het land verder van de rivier wordt veroorzaakt door het feit dat het materiaal dat op grotere afstand van de stroom wordt afgezet fijner van structuur is en na afzetting inklinkt waardoor bodemverlaging optreedt.



*Schematische doorsnede van het Lingegebied
Bron: RAAP / archeologische beleidsnota Geldermalsen*

Door hun hoogte werden de oeverwallen een natuurlijke wijkplaats voor mens en dier bij overstromingen. Verder waren deze gronden door hun structuur en het feit dat ze het droogst waren het meest geschikt voor akkerbouw en tuinbouw. De lager gelegen vochtige en altijd drassige "komgronden" werden daarentegen gebruikt voor onder andere griendhoutcultuur.

De oeverwallen langs de Linge waren in de Romeinse Tijd al bewoond. Ook bij Gellicum ligt een oude bewoningsplaats uit die tijd, overigens niet binnen de huidige dorpscontour. Het oudste stuk waarin de naam van de nederzetting voorkomt is de inkomstenlijst van de abdij te Werden (Duitsland) en stamt uit 983. De nederzetting omvatte toen: het kasteel (op de plaats van de pastorie van de R.K. kerk), een paar huizen plus land, de Gellicumse polder en de Oude Oyen, in totaal 484 hectaren.

Tezamen vormde dit de "Heerlijkheid Gellicum". Het eigenlijke dorp ontstond in 1140 en werd gesticht door kasteelheer Johan IV, 10e heer van Arkel. Tot 1326 behoorde de heerlijkheid tot het geslacht van Arkel. Daarna ging het in andere handen over alvorens het in bezit kwam van het geslacht Tengnagell. Dit geslacht stierf in 1767 in de mannelijke lijn uit. In 1800 werd het kasteel uit financiële nood verkocht en in 1802 werd het afgebroken door de dorpsstimmerman.

Wateroverlast heeft tot in de vorige eeuw het bestaan in het riviergebied sterk bepaald en de agrarische ontwikkeling geremd. De laatste 60 jaar is de waterbeheersing verbeterd en zijn de komgronden zo ontwaterd dat een meer intensieve exploitatie mogelijk is geworden. Een betere bemaling aan de mond van de Linge bij Hardinxveld zorgde ervoor dat overstromingen van de Linge na 1945 tot het verleden gingen behoren.

De dorpspolder Gellicum-Rumpt waarin Gellicum had tot 1962 een eigen afwateringssysteem. De afwatering op de Linge vond ondermeer plaats via de Dorpsvliet die nu gedempt is in het dorp.

Toen is ook het elektrische gemaal afgebroken en werd het werk overgenomen door het gemaal "De Laar" ten westen van Gellicum dat in het kader van de ruilverkaveling werd gebouwd en een veel groter bemalingsgebied heeft dan het gebied van de voormalige dorpspolder.

Het dorp Gellicum bestaat uit twee langgerekte structuren, die min of meer haaks op elkaar staan. Enerzijds is dat de Lingedijk, met evenwijdig daaraan de Laageindseweg. Loodrecht hierop lopen de Vlietskant en de Kerkstraat, die de verbindingsas vormen tussen de dijk en de polder. Schuin op deze as staat de Hoogeindseweg, die mogelijk ouder is dan de Lingedijk. Deze weg leidt naar de R.K. kerk, waar voorheen het kasteel van de heerlijkheid Gellicum was gelegen, ongeveer ter plaatse van de voormalige pastorie.

De Vlietskant en de Kerkweg omsluiten een langgerekte groene ruimte, een bijzonder element in de dorpsstructuur. Deze ruimte wordt ondersteund door karakteristieke oude bebouwing op ruime, groene erven. De 19e eeuwse pastorie en de hoger gelegen kerk met rechthuis, kosterswoning en pastorie vormen markante elementen in het dorpsbeeld van Gellicum.

Het meest opvallende historische gebouw is de R.-K. kerk van Onze Lieve Vrouw Geboorte waaraan het rechthuis vastgebouwd is. In 1261 stond op de plaats van deze kerk een kapel. Deze werd bediend vanuit de R.K. kerk in Beesd en behoorde daardoor aan de abdij te Mariënwaard. Pas in de 13e eeuw is, naar men vermoedt, een bakstenen kerkje gebouwd. Zijn huidige vorm kreeg de kerk in 1520. Tussen 1581 en 1803 werd de kerk gebruikt door de Hervormde gemeente. De overdracht in 1803 vond plaats op grond van de bepaling van de regering van de Bataafse Republiek dat in elke plaats de kerkelijke gemeente met

het grootst aantal leden het belangrijkste kerkgebouw en alle kerkelijke goederen zou krijgen terwijl de andere gemeente schadeloos gesteld moet worden. In de 19e eeuw werd de kerk grondig gerenoveerd en kreeg de huidige weelderige inventaris. Tegen de toren aangebouwd is het voormalige rechthuis van het schoutambt Gellicum. Dit huis is omstreeks 1630 gebouwd. De voorgevel draagt o.a. het wapen van het geslacht van Tengnagell. In de vorige eeuw deed het rechthuis dienst als vergaderlokaal van het polderbestuur. In 1980 is het gerestaureerd.

Qua inwonertal is Gellicum de kleinste kern in de gemeente. Grootte en vorm van de nederzetting zijn door de eeuwen heen nauwelijks veranderd; in Nederland een zeldzame situatie. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het wenselijk dat het beeld van dit langgerekte dijkdorp niet te veel door ingrepen verstoord wordt en dat het contrast tussen de rivier, de open polder zonder hoog opgaande beplanting en de bebouwing langs of parallel aan de dijk gehandhaafd blijft. Nieuwe ontwikkelingen en nieuwbouw dienen dit contrast te eerbiedigen.

4.4. Cultuurhistorische identiteit

In het kader van de Nota Belvedere zijn gebiedsbeschrijvingen opgesteld voor de Belvedèregebieden. Voor het Belvedèregebied Tieler- en Culemborgerwaard, waarin Gellicum is gelegen, wordt de volgende cultuurhistorische identiteit beschreven.

De Tieler- en Culemborgerwaard vormen een typisch voorbeeld van het rivierenlandschap. Op de oeverwallen van de Nederrijn-Lek, Waal en Linge heeft zich vanouds bewoning afgespeeld. Tussen de grote rivieren bevindt zich het Lingegebied, een uniek kleinschalig rivierengebied van Europese betekenis, in verhouding erg gaaf en ongestoord. Buitendijks meandert de Linge nog deels op natuurlijke wijze. Ten noorden en zuiden van het Lingegebied liggen de uitgestrekte komgebieden die veel opener zijn en een rationele verkaveling kennen uit de tweede helft van de 20e eeuw.

De stroomruggen werden al in de Romeinse tijd intensief bewoond. Belangrijke factoren waren daarbij het diverse landschap en de rol van de rivier enerzijds als transportmogelijkheid, anderzijds als scheidend element. Onder andere de Romeinse Limes, maar ook handelssteden in de Middeleeuwen hebben te maken met het voor dit gebied karakteristieke landschap. De natuurlijk afwaterende oeverwallen werden gebruikt voor landbouw, de randen van de natte kommen waren 's zomers in gebruik als hooi- en weilanden.

In de Middeleeuwen zijn diverse dijken aangelegd om dorpen en landbouwgronden te beschermen. In 1304 werd de Linge bij Tiel afgedamd voor een verdere beveiliging tegen overstromingen. Na de bedijking breidde de bebouwing zich uit langs de dijken en op de

oeverwallen. De oeverwallen worden naast de dorpen gekenmerkt door onregelmatige wegen- en verkavelingspatronen (waaronder de kromakkers), wielen, hoogstamboomgaarden en landgoederen (Mariënwaard). Vanaf de 17e eeuw nam de begroeiing van het landschap toe door de aanleg van parkbossen en lanen en de uitbreiding van fruitteelt.

De stroomruggen en crevasseruggen herbergen alle bewoningsperioden uit het rivierengebied, dat wil zeggen van het Neolithicum tot de Nieuwe Tijd.

De natte open komgebieden werden pas laat ontgonnen. De ontginning is planmatig, het natte karakter van de gronden komt tot uiting in de eendenkooien, grienden en populierenbossen (Regulieren).

Als fysieke dragers gelden de volgende elementen in het Lingegebied:

- De karakteristieke verschillen tussen buitendijkse gronden, kleinschalige besloten oeverwallen en grootschalige open kommen;
- De open komgebieden met een planmatige ontginning, eendenkooien, grienden en populierenbossen (Regulieren), verspreid gelegen boerderijen;
- Het kleinschalige Lingelandschap met:
 - de buitendijks natuurlijk meanderende Linge;
 - typerende dijkstracés (Appeldijk), karakteristieke dijkwoningen en boerderijen en fraaie dorpsgezichten met karakteristieke langgerekte stratenpatronen;
 - een besloten kleinschalig gaaf oeverwallenlandschap met bochtige wegen, onregelmatige perceelpatronen waaronder kromakkers, wielen en hoogstamboomgaarden, landgoederen, kastelen hooibergen, boerderijen op woerden, vloedschuren.

4.5. Cultuurhistorische gebiedsbeschrijving gemeente Geldermalsen (Gelders Genootschap, 2004)

Cultuurhistorische gebiedsinventarisatie

Gellicum is een duidelijk voorbeeld van een smal gestrekt oeverwalddorp. Het langgerekte dorp ligt aan de linkeroever van de rivier en onderscheidt zich door het vrijwel gesloten gevelbeeld van de huizen op de Lingedijk. Ten noorden van het dorp ligt Rhenoy, op de tegenover gelegen oever. Tussen de twee dorpen door kruist de provinciale weg de rivier.

Het langgerekte patroon van het dorp is ontstaan doordat Gellicum aan een tamelijk rechte oever gelegen is. Het dorp ligt met zijn totale lengte als een front aan de dijk. Parallel aan de Lingedijk loopt de achterstraat, bestaande uit de Laag-, en Hoogeindese weg. Deze smalle, lang gerekte structuur wordt onderbroken door de voormalige wetering die via de huidige Vlietskant op de Linge aansloot. Langs dit weteringstracé is



De voor de groenstructuur belangrijke elementen vanaf boven: de Vlietskant, de begraafplaats, het open landschap, de dijkzones en de Breeknap.

bebouwing ontstaan in de richting van de zuidelijke komgronden. Ten oosten van de wetering ligt de Rooms-Katholieke kerk met het daaraan vast gebouwde Rechthuis. De kerk staat enigszins vrij van de overige bebouwing, een restant van de relatie met het Gellicumse kasteel.

De kern van het dorp wordt gevormd door zowel de bebouwing langs de dijk, als de gebouwen die langs de Vlietskant staan. De Lingedijk is in het westen deels aan beide zijden bebouwd. Richting de provinciale weg is meer recente bebouwing langs de dijk ontstaan, net als een aantal woningen dat rond de straat Kerkebogerd staat. De oudere bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit woningen die met de nok evenwijdig aan de dijk staan en één bouwlaag hoog zijn. De dijkwoningen hebben een karakteristieke smalle strook van los grind voor het huis liggen. In het midden van de lintbebouwing staat de Hervormde kerk, herbouwd in 1928, het jaar waarin een brand de kerk en een tiental huizen verwoestte.

Enkel ten noordoosten van het dorp, tegenover Rhenoy zijn uiterwaarden. Deze worden als boomgaarden en recreatielandjes gebruikt. De nabij gelegen provinciale weg zorgt voor verstoring van het ruimtelijk beeld en visuele relatie van het dorp met delen van het buitengebied. De brug over de Linge doet een aantal boerderijen, waaronder het 'Groene Paard', wegvallen achter het talud. Laatstgenoemde boerderij dankt zijn naam overigens aan een van de weinige grote taxusfiguren in de gemeente. De Lingeoevers zijn over het algemeen open van karakter en ondersteunen de relatie tussen de dijkbebouwing en de rivier daarmee in positieve zin. Achter de bebouwing aan de Laageindseweg beginnen direct de graslanden.

Waardering

Gellicum kenmerkt zich door de karakteristieke gesloten gevelwand op de Lingedijk. De herkenbaarheid van Gellicum als gestrekt oeverwalddorp is met name aan de westzijde van het dorp duidelijk. De inbreidingen in het centrum van het dorp, daterend uit de afgelopen decennia, vertroebelen het beeld enigszins. De gaafheid van het stratenpatroon is hoog. De structuur van de parallelle voor- en achterstraat is duidelijk herkenbaar, zowel op huidige verbeeldingen als in het dorp. Een element dat Gellicum een meerwaarde geeft is de bijzonder treffende directe overgang van de bewoning aan de Laageindseweg (de achterstraat) naar de kom. Tussen sommige woningen is het weidse komgebied al direct zichtbaar. Dit geeft de harde scheiding goed weer tussen droog en veilig wonen aan de dijk en de natte kommen. Daarbij draagt het bij aan het begrip van de occupatiegeschiedenis en ontginning van deze streek. In de toekomst zal de huidige staat van de zuidelijke randzone bewaakt moeten blijven. Dit is een goede gelegenheid het harde contrast tussen dorp en open kommen zichtbaar te houden. Het dorp Gellicum is cultuurhistorisch van hoge waarde.

5. RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN WAARDERING

In dit hoofdstuk wordt de bestaande ruimtelijke structuur beschreven en wordt er een waardering voor de verschillende dorpsgebieden uitgesproken. De tekst vormt een toelichting op de verbeelding “Ruimtelijke structuur en waardering”.



De gedempte Dorpsvliet



Hoogeindseweg



Agrarische gronden aan de Laageindseweg



Het steile dijktaf met direct aan de teen van de dijk de rivier



Waar de Vlietskant aansluit op de Lingedijk



Waar de dijkbebouwing zich oriënteert naar de agrarische komgronden

5.1. Karakteristieke dorpsstructuur

Gellicum heeft zich gevormd op een smalle oeverwal van de Linge en heeft de duidelijke kenmerken van een strekdorp. De kern van het dorp is historisch bepaald door de ruimte die ontstond na de demping van de Dorpsvliet. Het dorp heeft twee hoofdassen die in een T-vorm op elkaar aansluiten; de Lingedijk en de Vlietskant/Kerkweg. Als achterstraat heeft zich de Laageindseweg ontwikkeld op de overgang van de oeverwal naar de komgronden. De Hoogeindseweg, een zeer oude landweg, vormt de oostelijke begrenzing van het dorp. De bebouwing langs deze weg is naorlogs.

De Lingedijk heeft een eenzijdige bebouwing die voornamelijk binnendijs is gesitueerd. Vanaf de oostzijde heeft de bebouwing langs de Lingedijk een open karakter met afwisselend nieuwe en oudere woonhuizen. Het dijktaf manifesteert zich hier zowel aan de buitendijkse als aan de binnendijkse zijde. Verder richting de Kerkweg opent het beeld zich naar het lager gelegen dorp, met hierbinnen een recente dorpsinbreiding. Vanaf dit punt, tot kort voor de aansluiting van de Laageindseweg met de Lingedijk, stroomt de Linge vlak langs de teen van de dijk. Hierdoor heeft zich geen buitendijkse bebouwing kunnen ontwikkelen en situeert zich het dorp pal aan de rivier.

Op de kruising van de Lingedijk met de Vlietskant ligt het knooppunt in de dorpsassen. Hier verdicht de bebouwing zich sterk en bevindt zich de grootste concentratie van historische woonhuizen. Voorbij de Vlietskant zet de verdichting zich, zij het in mindere mate, binnendijs voort. Ook hier is veel historische bebouwing te vinden, waaronder het Nederlands Hervomde Kerkje. Het dijktaf manifesteert zich hier binnendijs iets minder als gevolg van de verdichting en de gelijkmatige overgang van het dijktaf richting de Laageindseweg. Ook hier is sprake van uitsluitend binnendijkse bebouwing tot kort voor het snijpunt van de Lingedijk met de Laageindseweg. Hier is aan de rivierzijde meer ruimte en heeft zich bebouwing gevormd die zich verder doorzet in westelijke richting. Waar hier de dijkbebouwing stopt, vervolgt deze zich aan de binnendijkse zijde met nog een drietal dijkwoningen.

De Laageindseweg buigt af van de Lingedijk direct achter het smalle dijktaf. Als gevolg hiervan ontstaat er even het omgekeerde effect, waarbij dijkbebouwing met een directe zichtrelatie met de rivier zich omkeert, en de woningen op de dijk een directe zichtrelatie hebben met de agrarische komgronden. Dit beeld verandert snel, als het Laageinde



Vlietskant vanaf de Lingedijk



RK kerk



NH kerk Lingedijk

meer afbuigt van het dijktaalud en er slechts sprake is van een confrontatie met de achterpercelen van de hoger gelegen dijkwoningen. Waar verderop de zuidzijde van de Laageindseweg bebouwd is en de achterpercelen van de dijkwoningen dieper zijn, vormt zich aan de noordzijde van deze weg ook enige bebouwing. Het beeld langs het Laageinde is wisselend. Aan de zuidzijde is sprake van sterke confrontaties met de open komgronden en aan de noordzijde met de diepe onbebouwde dijkpercelen terwijl meer in oostelijke richting de weg tweezijdig bebouwd is. Het Laageinde markeert de overgang van de oeverwal naar de open komgronden.

Aan de uiterste zuidzijde van het dorp, waar de Vlietskant het dorp verlaat, bevindt zich agrarische en voormalig agrarische bebouwing. Met name aan de westzijde van de Vlietskant bevinden zich nog open plekken, met doorzichten naar het achterland.

5.2. Structuurbepalende gebieden

Vooraf de gronden langs de Lingedijk, ten westen van de Kerkweg, en het ensemble rond de R.-K. kerk aan de Kerkweg zijn structuurbepalend voor Gellicum. Hier bevindt zich de meeste historische bebouwing. De percelen aan de dijk zijn richting de Laageindseweg overwegend diep. Waar de percelen zich buitendijks hebben gevormd, zijn deze ondiep vanwege de directe confrontatie met het water. Het open karakter van de dijk en de directe confrontatie met de rivier en het rivierlandschap, wisselt af met een meer besloten dijkarakter en een confrontatie met de open komgronden binnendijks.

Het historische ensemble met de kerk als markant middelpunt rond de kerk is weliswaar excentrisch gesitueerd in de kom van Gellicum, maar is sterk beeldvormend voor de herkenbaarheid van het dorp. Hier bevond zich een solitair gelegen historische bewoningsplaats; waar tot 1802 het kasteel van Gellicum stond. De bestaande waterloop aan de zuidwestzijde van deze plek begrenst de oude bewoningsplaats, waar zich thans de voormalige kerkpastorie bevindt. Het brede profiel van de Vlietskant/Kerkweg alsmede de iets hoger gelegen bebouwing, met name aan de westzijde ervan, onderstrepen de historische ontwikkeling van Gellicum rond de oorspronkelijke afwatering ten behoeve van de komgronden op de Linge. De bebouwde percelen aan dit brede profiel zijn sterk beeldondersteunend in aanvulling op de historische dijkbebouwing. Meer in zuidelijke richting, waar het profiel zich versmald en de hier nog aanwezige Dorpsvliet zich iets meer oostelijk bevindt, heeft zich een cluster gevormd van agrarische en voormalige agrarische bebouwing nabij het kruispunt met de Hoogeindseweg.

Het bebouwde dijklint ten oosten van de Kerkweg bestaat afwisselend uit zowel nieuwe als oude woningen, en ondersteunt het dijkarakter in een







RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN WAARDERING

KARAKTERISTIEKE DORPSTRUCTUUR

-  Solitaire historische bewoningsplaats
-  Historische dorpsbebouwing: Lingedijk
-  Structuurondersteunende historische bebouwing: Lingedijk / Vlietskant / Laageindseweg
-  Structuurondersteunende gebieden: Lingedijk / Hoogendseweg / Vlietskant / Laageindseweg
-  Waardevolle open dorpsgebieden
-  Waardevolle groenelementen
-  Agrarisch en/of ander gebruik
-  Oriëntatiepunten/historische bebouwing
-  Waardevolle zichtlijnen naar het open gebied
-  Historisch waardevolle wegenstructuur

NIET KARAKTERISTIEKE ELEMENTEN EN GEBIEDEN

-  Eenduidige naoorlogse bebouwing
-  Dissonanten
-  Verkeerstructuur
-  Grens plangebied



Laageinde



Zuiden van de Vlietskant



Lingedijk en rivier



*Voormalige pastorie / oude
bewoningsplaats*



Oud en nieuw Lingedijk (oost)

meer open setting. Het dijktafud is hier, zowel buitendijks als binnendijks manifest aanwezig.

Het gedeelte van de Hoogeindseweg gelegen tussen het kerk-ensemble en de achterpercelen van dijkwoningen is bebouwd met lage vrijstaande naoorlogse woningbouw. De woonpercelen bepalen de dorpsrand aan de oostzijde en vormen door hun uitstraling in combinatie met het wegprofiel een zachte overgang naar de open agrarische komgronden.

5.3. Waardevolle open dorpsgebieden

Als waardevol open dorpsgebied binnen de dorpskom zijn het profiel van de Vlietskant/Kerkweg, dat de oorspronkelijke loop van de Dorpsvliet markeert, en de ruimte rond de kerk van belang. Rond de kerk levert de uitgebreide en heringerichte begraafplaats een belangrijke bijdrage in de openheid en biedt zicht op de hoger gelegen kerk vanaf de hoek Kerkweg/Hoogeindseweg. Het groene profiel op deze hoek met de hoge bomen aan weerszijden markeert tevens het verloop van de Dorpsvliet die hier nog aanwezig is.

Binnen het dorp is verder nog van belang de open ruimte aan de Kerkebogerd die als dorpsweide dienst doet en een waardevolle zichtrelatie vormt tussen de buitendijkse uiterwaarden en de binnendijkse dorpsbebouwing, en tevens een zichtlijn vormt met de kerk vanaf de dijk. Ten noorden van de dorpskom geven de buitendijkse onbebouwde gronden de sterke binding van het dorp met de rivier gestalte. De westelijk van het plangebied gelegen open uiterwaard tussen de Lingedijk en de Breeknap, geven ruim zicht op de zich hier sterk verbreedde buitendijkse gronden als gevolg van de hier aanwezige riviermeander.

De waardevolle open dorpsgebieden, zowel binnendijks als buitendijks, dienen hun eigen specifieke karakter te behouden.

5.4. Agrarische gronden

De gronden binnen het plangebied die nog een agrarische betekenis hebben zijn voornamelijk gesitueerd ten zuiden van de Laageindseweg. Deze gronden, die doorlopen tot aan de Laageindseweg, zijn sterk karakterbepalend voor de relatie van het dorp met de agrarische komgronden. Van groot belang is het deze relatie in stand te houden. Op één enkele plek is het nog mogelijk om het naoorlogse lint aan te vullen met een enkele woning.

Vanuit de Vlietskant zijn ten zuiden van het dorp nog zichtrelaties aanwezig met het open agrarische landschap.

5.5. Groenstructuur

In algemene zin kan worden aangegeven dat met betrekking tot de dorpskernen, de Linge met de uiterwaarden als verbindende schakel en de ligging op de oeverwallen als essentieel kunnen worden beschouwd. Elk dorp kent één (soms meerdere) groene hoofdmomenten die de



De smalle percelen langs de Lingedijk bij de Breeknap



Uiterwaard



Gedempte Dorpsvliet met speelsterrein



Begraafplaats



Kerk en rechthuis

herkenbaarheid van het dorp bepalen en zorgen voor een goede oriëntatie in het dorp.

De belangrijkste groenvoorziening in het dorp wordt gevormd door het open groene profiel van de Vlietskant/Kerkweg en aanvullend hierop het ensemble rond de kerk. Binnen het groene profiel van de Vlietskant is een speelterrein aangelegd. De voormalige historische kasteelplaats heeft een markant groen, maar besloten karakter.

Ook de begraafplaats met de zoom bomen aan de zuidrand langs de Hoogeindseweg draagt bij aan dit beeld. Ook het zicht vanaf de Lingedijk met de open uiterwaarden en de historische bebossing aan de overzijde bepalen sterk de groene beleving van Gellicum op deze plek. Voorts is nog sprake van een historisch bosje tussen de Dorpsvliet en de Vlietskant aan de zuidrand van het plangebied.

Het beeld naar het open landschap vanaf de Laageindseweg en de diepe groene dijkpercelen aan de noordzijde van deze weg bepalen het groene karakter van de zuidelijke dorpsrand. De Laageindseweg is tevens de markering van de overgang van de oeverwal naar de komgronden. Daarnaast zijn de Breeknap en zijn oevers van betekenis binnen de kaders van de groenbeleving en de ecologie.

De open ruimte aan de Kerkebogerd heeft een groene inrichting en geeft de relatie binnendijks-buitendijks gestalte.

5.6. Beeldbepalende panden en elementen

De beeld dragers van het dorp worden gevormd door de historische dijkbebouwing en de excentrisch gelegen Kerk met de historische bewoningsplaats met de huidige villa. De toegang vanaf de Lingedijk naar de Vlietskant markeert het historische knooppunt van Gellicum waar de oorspronkelijk toegang naar het lager gelegen dorp zich bevindt, net voorbij het punt waar de Dorpsvliet vroeger uitstroomde in de Linge. De meest beeldbepalende panden zijn de kerk en het hieraan gebouwde rechtshuis, de markante pastorievilla en uiteraard de dijkbebouwing en dan met name de panden ten westen van de aansluiting van de Lingedijk met de Kerkweg.

Oriëntatiepunt

Het strekdorp is markant gelegen aan de Linge. Het belangrijkste oriëntatiepunt, dat vooral wordt waargenomen vanuit oostelijke richting, wordt gevormd door de kerktoren van de op een terp gelegen kerk aan de zuidzijde van het dorp.

bevinden zich de uitlopers van het bebouwde dijklint van Gellicum. De gronden aan de noordzijde van de provinciale weg zijn geen onderdeel van deze visie.



Bedrijfsgebouwen



atelier



*Linge met steiger
en A-watergang*

Verkeersstructuur

De toegang naar het dorp vindt plaats vanaf het kruispunt Provincialeweg West/Rhenoyseweg en de Lingedijk. Via een achterdeurtje wordt vanaf dit punt de Lingedijk bereikt, die de feitelijke en historische toegang naar het dorp vormt. De keuze om deze route te nemen is niet echt duidelijk, omdat er eveneens de mogelijkheid bestaat om via de Hoogeindseweg het dorp via de achterzijde te benaderen.

Voor fietsers en voetgangers is de Lingedijk ten noorden en ten zuiden van de provinciale weg verbonden door middel van een onderdoorgang ter plaatse van de Lingebrug.

Voor zover geen gebruik wordt gemaakt van de Hoogeindseweg, wordt het laaggelegen deel van het dorp bereikt via de aansluiting vanaf de Lingedijk met de Kerkweg en de Vlietskant. Van hieruit wordt ook het Laageinde bereikt. De Vlietskant is tevens de weg die het dorp in zuidelijke richting met agrarische achterland verbindt.

Vanaf de Kerkweg zijn de nieuwe woningen aan de Kerkebogerd bereikbaar.

De Vlietskant en de Kerkweg vormen de tweezijdige begeleiding van de hier gelegen centrale groenzone ter plaatse van de gedempte Dorpsvliet.

De wegen in Gellicum hebben een nagenoeg gelijkwaardig karakter met smalle rijbanen en dorpsprofielen.

5.8. Functionele structuur

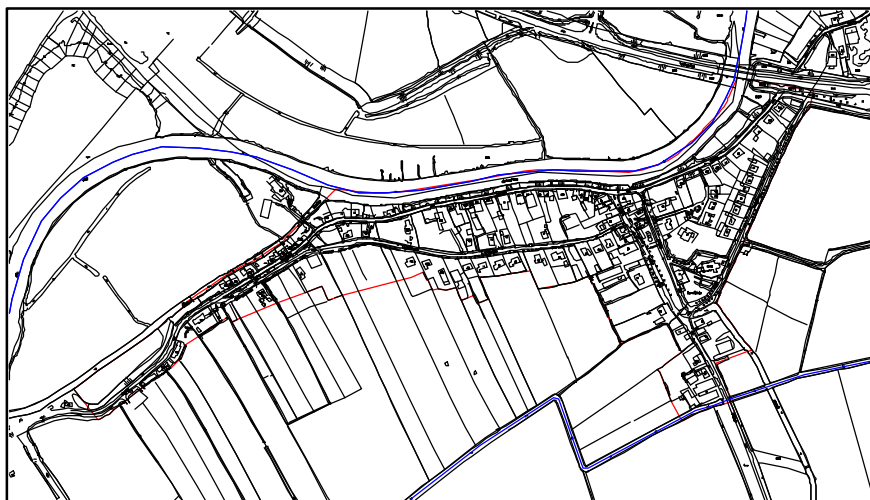
Gellicum is een dorp zonder eigen voorzieningen voor dagelijkse levensbehoeften. Hier en daar is nog sprake van agrarische bedrijvigheid (Vlietskant, Laageinde). Aan de Vlietskant is in een paardenhoeve een ruitershop gevestigd en aan de Lingedijk is incidenteel een ambachtelijk bedrijf gevestigd. Aan het Laageinde, waar vroeger nog bedrijfjes waren gevestigd, resteert hier en daar nog een bedrijfsgebouw van waaruit voor de omgeving passende bedrijvigheid mogelijk is. De kerken hebben een maatschappelijke functie en in de voormalige pastorie aan de Kerkweg is een adviesbureau gevestigd.

Op het perceel Lingedijk 15 is een klein atelier gevestigd dat bereikbaar is vanaf de Hoogeindseweg.

5.9. Waterhuishouding

Grondwatersysteem

Het plangebied is gelegen in de Tielerwaard. Dit gebied behoort tot het rivierenlandschap met de kenmerkende afwisseling tussen oeverwallen en kommen. Het gebied is gelegen op een jonge stroomrug van de Linge.



A-watergangen (blauw) in Gellicum en de grens van het visiegebied (rood)

Oppervlaktewatersysteem

De afwatering van de Tielerwaard verloopt voornamelijk oost-westwaarts. Het riviertje de Linge vormt de belangrijkste watergang in de Tielerwaard. Aan dit riviertje is vrijwel het gehele oppervlaktewatersysteem in het binnendijkse gebied gekoppeld.

Vanuit de Linge vindt zowel aan- als afvoer van water plaats. Overtollig water wordt waar mogelijk onder vrij verval en anders met behulp van gemalen geloosd op de Linge. Met behulp van inlaatgemalen wordt via de Linge ook water het gebied ingelaten. Wateraanvoer is noodzakelijk voor het op peil houden van diverse watergangen, het beregenen van gewassen, inclusief nachtvorstbestrijding en het aanvullen van (grond)water ten behoeve van het winnen van drinkwater.

De oppervlaktewaterkwaliteit wordt door het waterschap op een aantal vaste punten gemeten. De waterkwaliteit in de Tielerwaard is veelal van het laagste ecologische niveau, onder meer te wijten aan de belasting vanuit diffuse bronnen en puntbronnen.

6. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN EN ZONERING

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is handhaving en versterking van het oorspronkelijke nederzettingpatroon van de kern Gellicum. De karakteristieke smalle, langgerekte opzet langs de Lingedijk versterkt de beleving van het dorp als overzichtelijke eenheid. Kenmerkend is de continue begeleiding van bebouwing langs een groot deel van de dijk. Vanaf de noordelijk gelegen provinciale weg bepaalt dit lint van bebouwing, samen met de Linge, het beeld van het dorp. Eveneens karakteristiek voor Gellicum is de open ruimte ter hoogte van de voormalige wetering langs de Vlietskant. Het contact met het omliggende open landschap is voornamelijk bij de historische bebouwing bewaard gebleven. De relatie met het onbebouwde omringende landschap is van grote betekenis omdat hierin de ontstaansgronden liggen van het dorp.

Er worden voor de kern Gellicum verschillende dorpsdelen onderscheiden met de daarbij behorende primaire beleidsintenties. Deze zonering vormt het bindend element voor de bestemmingsregeling, juist ook als deze nog nader wordt gedetailleerd in, op functie- en karakterverschillen gebaseerde, deelbestemmingen. De gebieden binnen het aangeduide plangebied zullen allen worden opgenomen in het bestemmingsplan voor de dorpskern. Bij de aan de dorpsrand gelegen agrarische gebieden zal een afstemming plaatsvinden met het bestemmingsplan buitengebied.

In principe wordt ervoor gekozen om voor Gellicum dezelfde beleidsvoornemens te hanteren als voor vergelijkbare dorpsgebieden. De verschillen doen zich met name voor in de ligging en omvang van de zones. Daarnaast kunnen er nog enkele bijzondere dorpsgebieden zijn die aanleiding geven om daarvoor in het betreffende dorp een apart ruimtelijk beleid te voeren. Dit geldt eveneens voor eventuele specifieke inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen die passen in het beheersmatige karakter van het bestemmingsplan. Voor Gellicum betreft dit een inbreidingslocatie aan de Lingedijk, een tweetal locaties aan de Laageindseweg ter completering/vervanging van het hier aanwezige bebouwingslint en een locatie aan de westzijde van de Vlietskant. Voorts wordt ter plaatse van het huidige speelterreintje aan de Vlietskant voorzien in de bouw van een kleinschalige gemeenschapsvoorziening met een maximaal bebouwde oppervlakte van 120 m².

In Gellicum vraagt met name de Lingedijk en de ruimte rond de RK kerk om nadere aandacht. In het kader van dit bestemmingsplan wordt het gehele gebied langs de dijk als een beschermenswaardig dorpsgebied gezien. Het beleid voor het gehele plangebied is erop gericht de ruimtelijke en cultuurhistorische waarde in dit gebied zo goed mogelijk te beschermen. Dit kan door de historische gebieden specifiek aan te



RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN EN ZONERING

- 1. Historische dijkbebouwing
- 2. Beeldbepalend historisch dorpsgebied en dijkbebouwing
- 3. Solitaire historische bebouwing
- 4. Beeldbepalend dorpsgebied en dijkbebouwing
- 5. Dorpsbebouwing
- 6. Open dorpsgebieden
- 7. Behouden groenstructuur
- 8. Behoud agrarische gebieden
- ⊗ 9. Opvullen open ruimte
- 10. Inpassing niet-beeld ondersteunende elementen
- Grens plangebied

Gemeente Geldermalsen
Bestemmingsplan
Kern Gellicum

duiden (dijkbebouwing) en hierbuiten door beeldbepalende dorpsgebieden aan te wijzen.

De zoneringskenmerken voor de kern Gellicum zijn als volgt te omschrijven:

1. Historische dijkbebouwing

Gebied waarin het beleid is gericht op het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden.

Binnen de zone “Historische dijkbebouwing” is het beleid primair gericht op behoud van de cultuurhistorische waarde. Vanuit die visie is behoud, beheer en herstel van het bestaande bebouwingsbeeld de basis voor ontwikkelingsmogelijkheden. Het betreffende gebied ligt aan de Lingedijk beginnend bij nummer 35 tot en met nummer 81.

De bebouwing dient een aan de dijk gebonden karakter te hebben, hetgeen tot uiting komt in de situering van de hoofdgebouwen binnen de zone van het dijktaalud. Gebouwen dienen zoveel mogelijk te worden voorzien van een kap. De bebouwde gedeelten hebben een vrij hoge dichtheid. De vrij smalle woningen staan dicht op elkaar of zijn zelfs met meerdere woningen aan elkaar gebouwd. De charme van de dijkbebouwing is de kleinschaligheid, variatie in verschijningsvorm en de continuïteit van bebouwing langs de dijk.

Bijzonder is de wisseling van positie van bebouwing in westelijke richting. Door de buitendijkse ligging ontstaat hier een front naar het landschap, de lager gelegen kommen, in plaats van naar de rivier. Dit brengt de historische ontstaansgrond van het dorp, droog en veilig wonen aan de dijk, treffend in beeld. De aanwezige doorzichten aan de Laageindseweg dragen hier in belangrijke mate aan bij. Evenzo geldt dat voor het kleine gedeelte binnendijkse bebouwing die juist hier verder van elkaar staat dan in oostelijke richting.

Het ruimtelijk beleid voor de dijkbebouwing gaat uit van het behoud van de bestaande bebouwing, zowel hoofd- als bijgebouwen. Uitbreiding van de bebouwing in dit dorpsgedeelte is niet zonder meer mogelijk en wordt uitsluitend toegestaan indien de nieuwe bebouwing bijdraagt aan de ruimtelijke karakteristiek in die zin dat sprake moet zijn van een cultuurhistorisch meer verantwoorde situatie.

In dit dorpsgedeelte dient de bestemmingsregeling in de eerste plaats de bescherming van het waardevolle ruimtelijke beeld mogelijk te maken door middel van bepalingen die sterk gericht zijn op behoud van het kleinschalige karakter en de compacte opzet van de bebouwde gedeelten en op de inrichting van de onbebouwde ruimten die past in de dorpsse

sfeer. Belangrijk is het behoud van enkele open ruimten tussen de bebouwde gedeelten in het uiterst westelijke deel. Eveneens van belang is de ligging van de bebouwing ten opzichte van de openbare ruimte: bovenaan de dijk, vrijwel direct aan de weg.

Het hierdoor te beschermen algemeen belang behoeft geenszins in strijd te zijn met het privé-belang van de bewoners van de oude dorpskernen, mits de bouwwijze en de erfinrichting niet essentieel veranderen ten opzichte van hetgeen algemeen gebruikelijk was en wat we nu dan ook nog steeds aantreffen.

Het historisch bebouwingsbeeld van de dijkbebouwing is van cultuurhistorische waarde vanwege de volgende architectonische elementen:

- Pannendaken of rietgedekte kappen met een minimale dakhelling van 30°. Langskappen worden niet onderbroken door dakkapellen, behalve bij toepassing ervan in het voorgevelvlak. Dakkapellen op de dwarskappen mogen vanaf de straatzijde niet zichtbaar zijn;
- Gevels uitgevoerd in roodbakstenen metselwerk of wit geschilderd dan wel gestuukt. De gevel heeft een verticale geleding waarin de ramen en deuren zijn onderbroken met doorlopende muurvlakken en geen erkers en luifels worden toegepast. De toepassing van (gepotdekseld) hout komt in beperkte mate voor;
- De schaal en architectuur van de afzonderlijke woning is bepalend voor de mate waarin de andere functies het beeld bepalen. In het geval deze functies zich uitstrekken over meer dan één (voormalige) woning dient het gevelbeeld op de uiterlijke verschijningsvorm van de woningen afgestemd te blijven.

Ook bakent deze zone in het dorp het gebied af waarin op cultuurhistorisch verantwoorde wijze een functiemenging kan plaatsvinden. Hier zijn naast de woonfunctie ook binnen het gebied passende functies mogelijk zoals een atelier met expositieruimte, een ambachtswerkplaats met winkeltje of een theehuis met tuin. Hierbij gaat het uitsluitend om kleinschalige ontwikkelingen die ondergeschikt zijn aan de woonfunctie.

In deze gebieden zal het behoud en herstel van de particuliere bebouwing met name gestimuleerd en ondersteund moeten worden door de aanwijzing als rijks- of gemeentelijk monument. Het gemeentelijk beleid voor de openbare ruimten zal hier gericht moeten zijn op het zonodig nemen van maatregelen voor het herstel van het kleinschalige dorpse karakter als de verkeersfunctie dat mogelijk maakt. In het bestemmingsplan kunnen voorwaarden voor een dergelijke inrichting worden gegeven, ongeacht de realiseringmogelijkheden ervan.

2. Beeldbepalend historisch dorpsgebied en dijkbebouwing

Gebied waarin het beleid is gericht op het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Binnen de zone “Beeldbepalend historisch dorpsgebied en dijkbebouwing” is het beleid primair gericht op behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Vanuit die visie is beheer en herstel van het bestaande bebouwingsbeeld de basis voor ontwikkelingsmogelijkheden. Het betreffende gebied ligt voornamelijk langs de Vlietskant en betreft daarnaast twee kavels aan de Laageindseweg en het dijkperceel met het theehuis aan de Lingedijk 17.

Het betreffende gebied betreft bebouwing die de oorspronkelijke wegenstructuur op een cultuurhistorische wijze ondersteunt. Veelal is dit te vinden bij de entrees of aan historische, beeldbepalende ruimtes binnen het dorp. Deze bebouwing komt met name voor langs de voormalige wetering aan de Vlietskant. In hoofdzaak bevatten de betreffende gebieden een afwisseling van woningen en (voormalige) agrarische panden. De agrarische functie brengt met zich mee dat naast kleinschalige woningen ook grotere schuren aanwezig zijn. Het verschil in bouwvolumes biedt in combinatie met de variatie in uitstraling een aantrekkelijk en afwisselend beeld.

Tussen de bebouwing aan de Vlietskant, maar in het bijzonder langs de Laageindseweg zijn nog diverse open agrarische percelen, voornamelijk weilanden, aanwezig. Door het open bebouwingsbeeld zijn hier nog waardevolle doorzichten naar de achterliggende open agrarische gebieden aanwezig.

Het ruimtelijk beleid voor de bebouwing in dit dorpsgedeelte gaat uit van het behoud van de bestaande bebouwing, zowel hoofd- als bijgebouwen. Uitbreiding van de bebouwing in dit dorpsgedeelte is niet zonder meer mogelijk en wordt uitsluitend toegestaan indien de nieuwe bebouwing bijdraagt aan de ruimtelijke karakteristiek in die zin dat sprake moet zijn van een cultuurhistorisch meer verantwoorde situatie.

In dit dorpsgedeelte dient de bestemmingsregeling in de eerste plaats de bescherming van het waardevolle ruimtelijke beeld mogelijk te maken door middel van bepalingen die sterk gericht zijn op behoud van de afwisselende karakter van de bebouwing en op de inrichting van de onbebouwde ruimten die past in de dorpse sfeer. Belangrijk is de ligging van de bebouwing ten opzichte van de openbare ruimte: vrijwel direct aan de weg. Daarbij mogen de karakteristieke doorzichten op het agrarische gebied niet verdwijnen. Belangrijk is bebouwing aan weerszijden van de hoofdbebouwing te minimaliseren zodat sprake is van vrijstaande, los van elkaar liggende bebouwing.

Het hierdoor te beschermen algemeen belang behoeft geenszins in strijd te komen met het privé-belang van de bewoners van de oude dorpskernen, mits de bouwwijze en de erfinrichting niet essentieel veranderen ten opzichte van hetgeen algemeen gebruikelijk was en wat we nu dan ook nog steeds aantreffen.

Het historisch bebouwingsbeeld van beeldbepalend historisch dorpsgebied is van cultuurhistorische waarde vanwege de volgende architectonische elementen:

- Pannendaken of rietgedekte kappen met een minimale dakhelling van 30°. Langskappen worden niet onderbroken door dakkapellen, behalve bij toepassing ervan in het voorgevelvlak. Dakkapellen op de dwarskappen mogen vanaf de straatzijde niet zichtbaar zijn;
- Gevels uitgevoerd in roodbakstenen metselwerk of wit geschilderd dan wel gestuukt. De gevel heeft een verticale geleding waarin de ramen en deuren zijn onderbroken met doorlopende muurvlakken en geen erkers en luifels worden toegepast. De toepassing van (gepotdekseld) hout komt bij de woningen in beperkte mate voor, met ruimere toepassing bij agrarische bebouwing;
- De schaal en architectuur van de afzonderlijke woning is bepalend voor de mate waarin de andere functies het beeld bepalen. In het geval deze functies zich uitstrekken over meer dan één (voormalige) woning dient het gevelbeeld op de uiterlijke verschijningsvorm van de woningen afgestemd te blijven.

Ook bakent deze zone in het dorp het gebied af waarin op cultuurhistorisch verantwoorde wijze een functiemenging kan plaatsvinden. Hier zijn naast de woonfunctie ook binnen het gebied passen functies mogelijk zoals een atelier met expositieruimte, een ambachtswerkplaats met winkeltje of een theehuis met tuin. Hierbij gaat het uitsluitend om kleinschalige ontwikkelingen die ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Eveneens zijn naast de woonfunctie ook bedrijven mogelijk. Belangrijk hierbij is de combinatie van bedrijven met een woonfunctie. Hierbij dient de woning aan de straat gelegen te zijn, terwijl de losstaande bedrijfsbebouwing achter op het perceel is gelegen en door de woningen aan het zicht wordt onttrokken. Behalve het historisch gegroeide ruimtelijk beeld rechtvaardigt ook deels de ligging van de gebieden aan de randen van de kern en aan de toegangswegen van het dorp de aanwezigheid van bedrijven.

In deze gebieden zal het behoud en herstel van de particuliere bebouwing met name gestimuleerd en ondersteund moeten worden door de aanwijzing als rijks- of gemeentelijk monument. Het gemeentelijk beleid voor de openbare ruimten zal hier gericht moeten zijn op het zonedig nemen van maatregelen voor het herstel van het kleinschalige dorpse karakter als de verkeersfunctie dat mogelijk maakt. In het

bestemmingsplan kunnen voorwaarden voor een dergelijke inrichting worden gegeven, ongeacht de realiseringmogelijkheden ervan.

3. Solitaire historische bebouwing

Gebied waarin het beleid is gericht op het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische en monumentale waarde.

Voor de solitaire historische bebouwing is het beleid primair gericht op behoud van de cultuurhistorische waarde. Beheer en herstel van het bestaande bebouwingsbeeld is de basis voor ontwikkelingsmogelijkheden waarbij de monumentale waarde in acht dient te worden genomen. De betreffende bebouwing bestaat uit de RK kerk met het daaraan vastgebouwde rechthuis en de voormalige pastorie bij de kerk.

De kerk met toren en rechthuis is aangewezen als rijksmonument, terwijl de pastorie op de lijst van gemeentelijke monumenten staat. De pastorie is gesitueerd op de plek waar ooit het Gellicumse kasteel heeft gestaan. Hoofgebouw en bijgebouwen vormen een duidelijk herkenbaar architectonisch ensemble. De omliggende groene ruimte is hiermee onlosmakelijk verbonden en maakt daarom onderdeel uit van de te behouden groenstructuur. In zekere zin is het terrein te beschouwen als een kleinschalig landgoed, dan wel kasteelterrein.

De status van de bebouwing als monument bepaalt de ontwikkelingsmogelijkheden. Hierbij gelden de redengevende beschrijvingen als toetsingskader. Dit krijgt een vertaling in het bestemmingsplan.

4. Beeldbepalend dorpsgebied en dijkbebouwing

Gebied waarin het beleid is gericht op het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Binnen de zone beeldbepalend dorpsgebied is het beleid primair gericht op behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Beheer en herstel van het bestaande bebouwingsbeeld is de basis voor ontwikkelingsmogelijkheden.

De gebieden worden in hoofdlijnen gekenmerkt door vrijstaande bebouwing op percelen van verschillende afmetingen. Enkele van deze percelen zijn gelegen aan het oostelijke dijklint van de Lingedijk. In feite is sprake van een continue lintbebouwing met een onregelmatige verkaveling, vaak verspringende rooilijnen, wisselende kavelgroottes, individueel gebouwde panden, wisselende kapvormen en een kleine korrel aan de straatzijde. De woonfunctie overheerst. De grotere

bijgebouwen staan doorgaans achter de hoofdgebouwen, waardoor er sprake is van beperkt bebouwde tot onbebouwde zijerven.

De continuïteit van de lintbebouwing is een belangrijk ruimtelijk uitgangspunt en een voorwaarde wanneer zich dorpsbebouwing achter het lint bevindt. De continuïteit hoeft niet aanwezig te zijn wanneer sprake is van een achterliggend landschap. Het is dan wenselijk doorzichten te maken zodat sprake is van een geleidelijke overgang. Aan de zuidzijde van de Laageindseweg en de westzijde van de Vlietskant is dit nu het geval. Langs de Hoogeindseweg ontbreken doorzichten naar de dijk, waar woonpercelen naar deze weg zijn gesitueerd.

Uitbreiding van de bebouwing in deze zone dient bij te dragen aan de ruimtelijke karakteristiek in die zin dat sprake moet zijn van een cultuurhistorisch meer verantwoorde situatie. Daarbij vragen de continuïteit van en de variatie in de lintbebouwing de aandacht. Belangrijk is bebouwing aan weerszijden van de hoofdbebouwing te minimaliseren zodat sprake is van vrijstaande, los van elkaar liggende bebouwing. Op de overgang naar het landschap, langs de Vlietskant en de Laageindseweg, blijven doorzichten gehandhaafd.

Het hierdoor te beschermen algemeen belang behoeft geenszins in strijd te komen met het privé-belang van de bewoners van de oude dorpskernen, mits de bouwwijze en de erfinrichting niet essentieel veranderen ten opzichte van hetgeen algemeen gebruikelijk was en wat we nu dan ook nog steeds aantreffen. Dit betekent dat er binnen deze randvoorwaarden op perceelsniveau zeker uitbreiding van de bebouwing en wijziging van de inrichting van de erven mogelijk is.

Ook bakent deze zone in de dorpen het gebied af waarin op cultuurhistorisch verantwoorde wijze een functiemenging kan plaatsvinden. Hier zijn naast de woonfunctie ook bedrijven mogelijk. Belangrijk hierbij is de combinatie van bedrijven met een woonfunctie. Hierbij dient de woning aan de straat gelegen te zijn, terwijl de losstaande bedrijfsbebouwing achter op het perceel is gelegen en door de woningen aan het zicht wordt onttrokken. Behalve het historisch gegroeide ruimtelijk beeld rechtvaardigt ook deels de ligging van de gebieden aan de randen van de kern en aan de toegangswegen van het dorp de aanwezigheid van bedrijven.

5. Dorpsbebouwing

Gebied waarin het beleid gericht is op het consolideren van het woongebied

Deze, meest na-oorlogse woonbuurten zijn opgezet naar de huisvestings- en vormgevingseisen van hun tijd. Daardoor harmoniëren

ze vaak minder met het karakter van het oude dorp en evenmin met dat van het buitengebied. In Gellicum is dit nagenoeg niet van toepassing doordat het slechts twee kleinschalige gebieden betreft, waarvan één in een binnengebied (Kerkebogerd). Het andere gedeelte, met vier vrijstaande woningen, ligt aan de Laageindseweg. De uitstraling als naoorlogse uitbreiding is echter duidelijk afleesbaar waardoor het gebied minder bepalend is voor het karakter en de identiteit van het dorp. Het beleid is gericht op het consolideren van de woonfunctie.

Het bestemmingsplan zal hier op perceelsniveau voor de particulier vrijheid kunnen bieden voor bouwkundige verandering van de woningen. Het toelaten van niet-woonfuncties is hier minder gewenst, vanwege de aanslag met verkeer en parkeren die deze functies doen op de daar in de regel niet op afgestemde maat van de openbare ruimten.

6. Open dorpsgebieden

Gebieden waarin het beleid is gericht op het behouden en versterken van de open historische, agrarische en recreatieve gebieden in de dorpskern.

Deze van oudsher open dorpsgebieden vormen visueel en functioneel een eenheid met de historische dorpsstructuur en zijn om die reden karakteristiek voor het dorpsbeeld.

In Gellicum is het onbebouwde buitendijks gebied als te beschermen open gebied aangewezen. Hiermee blijft een vrij zicht op het meest historische en beeldbepalende deel van Gellicum gewaarborgd. Bovendien blijft de binding van het dorp met de Linge zichtbaar en beleefbaar. Dit laatste aspect is ook van belang voor de recreatieve betekenis van Gellicum.

Binnendijks valt het groene dijktaalud dat aansluit op de Kerkebogerd ook onder de open dorpsgebied. Hierdoor blijven dit binnenhofje en de kerk zichtbaar vanaf de dijk.

Eveneens aangewezen als open gebied zijn de groene ruimte rond de RK kerk, met begraafplaats, en de groenzone in de Vlietskant die de loop van de verdwenen wetering markeert. Zuidelijk hiervan is de wetering weer zichtbaar. De huidige waterloop is ook aangewezen als open dorpsgebied. In het middenprofiel van de Vlietskant wordt ter plaatse van het huidige speelterreintje voorzien in de bouw van een kleinschalige gemeenschapsvoorziening met een maximaal bebouwde oppervlakte van 120 m².

Het bestemmingsplan moet niet alleen de openheid beschermen, maar dient ook de handhaving van het (gedeeltelijk) groene, agrarische en

recreatieve karakter te garanderen. Daarbij valt bij het agrarisch gebruik op te merken dat het vanwege milieubeperkingen en gebrek aan ruimte, vaak gebieden betreft met een slechte agrarische toekomst. Daardoor is de druk op het toelaten van financieel interessantere gebruiksvormen groot. Dit zou echter het karakter van deze gebieden ernstig aantasten. In die gevallen kan dan ook overwogen worden het algemeen belang voor het dorp te laten prevaleren en als gemeente deze gebieden te verwerven.

7. Behouden groenstructuur

Gebied waarin het beleid is gericht op het behouden en versterken van de groengebieden in de dorpskern.

De bestaande groengebieden in de kern Gellicum dienen behouden te blijven. Het gaat om de groene ruimte rond de voormalige pastorie, en het groen langs de Vlietskant en de Hoogeindseweg.

De groengebieden hebben een structurerende werking in de kern, en verhogen de beeld- en leefkwaliteit.

8. Behoud agrarische gebieden

Gebied waarin het beleid is gericht op het behouden en versterken van de agrarische gebieden grenzend aan de dorpskern.

Binnen het plangebied liggen enkele agrarische gronden die deel uitmaken van het omringende landschap. Dit heeft enerzijds te maken met de afstemming van de grenzen van voorliggend bestemmingsplan met de plangrens van het bestemmingsplan Buitengebied. Bovenal geeft het doordringen van agrarische gebieden tot in de dorpskern een sterke binding met het buitengebied. Het is van belang vanuit het dorp doorzichten naar het omliggende landschap te handhaven en te creëren om de binding met het buitengebied te behouden. Op deze wijze is het dorp (van oudsher) in het landschap verankerd.

Aan de westzijde van de Laageindseweg is dit nog goed te zien in de vorm van kleine clusters met (agrarische) bebouwing met tussenliggende agrarische gronden. Het beleid voor het agrarische gebied aan de Laageindseweg zal met name gericht moeten zijn op behoud en beheer.

9. *Opvullen open ruimte*

Gebieden waarin het beleid gericht is op het bieden van inbreidingsmogelijkheden aan de kern Gellicum

Voor Gellicum zijn in het kader van de actualisering van de structuurvisie Geldermalsen (Oplegnotitie Wikken & Wegen) als zoekgebied voor inbreiding in beeld het perceel Lingedijk 61, een tweetal percelen aan de zuidzijde van de Laageindseweg ter opvulling/vervanging van het bestaande bebouwingslint (Laageindseweg 27 en tusen 13 en 13b), alsmede een perceel aan de westzijde van de Vlietskant (tussen 9a en 11).

Toegevoegde locaties

In aanvulling op de inbreidingslocaties is in het bestemmingsplan een aantal nieuwbouwlocaties direct opgenomen. Dit als direct gevolg van een raadsbesluit van 24 juni 2008, op grond waarvan is aangegeven dat de dorpen Acquoy, Enspijk en Gellicum fungeren als pilotprojecten voor de verkenning van de woningvoorraad, een aantal nieuwbouwlocaties. De locaties zijn in het kader van de inspraak aangegeven en getoetst aan de Woonvisie 2006, de uitgangspunten van het voorontwerp bestemmingsplan, alsmede het raadsbesluit van 24 juni 2008.

In het algemeen kan over deze verzoeken het volgende worden vermeld. Voor de kern Gellicum is er een zeer beperkt woningbouwprogramma tot 2019. Het aantal seniorenwoningen in Gellicum is gering. In de kern Rhenoy staat overigens wel een groot aantal woningen gepland. Hiervan is gesteld dat deze ook gebouwd worden voor de behoefte uit omliggende kernen zoals Gellicum. De plannen hiervoor zijn echter nog niet uitgewerkt. Vanuit de gemeentelijke woonvisie uit 2006 wordt de nadruk voor de gehele gemeente gelegd op seniorenwoningen en goedkope (koop)woningen. De verzoeken in Gellicum betreffen veelal particulieren die een eigen seniorenwoning willen bouwen. Overigens staat er in de woonvisie ook dat de gemeente het particulier opdrachtgeverschap wil bevorderen.

Op de verbeelding 'ruimtelijke structuur en waardering' is aangegeven waar de waardevolle zichtlijnen vanuit het dorp naar het buitengebied aanwezig zijn. Op percelen waar sprake is van deze waardevolle zichtlijnen kunnen geen woningen worden opgericht. Dit is in strijd met de uitgangspunten van de ruimtelijke structuur en waardering van de kern. De toegevoegde locaties zijn niet vermeld op de in deze toelichting opgenomen verbeelding Ruimtelijke uitgangspunten en zonering".

10. Inpassing niet beeld-ondersteunende elementen

Gebied waarin het beleid is gericht op het bieden van ruimte voor een betere inpassing van niet- beeldondersteunende elementen.

In hoofdstuk 5 blijkt uit de waardering van de kern Gellicum dat er sprake is van een niet dorpskarakteristiek gebied in de vorm van de bedrijfsbebouwing bij de entree vanaf de provinciale weg en de Lingedijk. Gellicum is een landelijk dorp dat vrijwel volledig gericht is op wonen. De bedrijfsbebouwing vormt nu een dissonant in de kern met te grootschalige, enigszins vervallen bebouwing in relatie tot de omgevende kleinschalige woonbebouwing en het buitengebied.

Het beleid voor dit gedeelte zou gericht moeten zijn op het bieden van ruime mogelijkheden voor een ruimtelijke en functionele wijziging van de bestaande situatie of een herinrichting, zodanig dat er sprake kan zijn van een betere inpassing in de dorpsstructuur. Dit betekent dus met nadruk niet het “wegbestemmen” van de bestaande functies en bebouwing, maar het via een ruimere bestemming of wijzigingsbevoegdheid voor de betrokken eigenaren mogelijk maken van een soms geheel andere invulling van hun eigendommen. In het ene geval gaat het uitsluitend om het herstellen van de historische situatie. In het andere geval betekent het de mogelijkheid voor een volledig ander bebouwingsbeeld. Een op te stellen stedenbouwkundige visie, vergezeld met ruimtelijke randvoorwaarden dient hier nader op in te gaan.

7. MILIEUASPECTEN

7.1. Bedrijven en milieuzonering

De in het plan toegelaten bedrijven zijn overwegend niet milieubelastend en kunnen aanwezig zijn in een overwegende woonomgeving. Dit wordt vastgelegd door een specifieke aanduiding, respectievelijk door een koppeling aan de opgenomen bedrijvenlijst.

In het plangebied komen enkele bedrijven voor die naar hun aard behoren tot een bedrijfscategorie die niet past in een woonomgeving. Via de milieuvergunning gekoppeld aan ruimtelijke en technische afscherming zijn deze bedrijven echter milieuhygiënisch acceptabel. De projectie van nieuwe woningen te dicht bij deze bedrijven dient echter te worden voorkomen of gepaard te gaan met een voor het bedrijf aanvaardbare verscherping van de milieuvergunning.

Hieronder volgt een algemene opsomming van bedrijfsmatige functies, die zich in de kom van Gellicum bevinden met daarbij aangegeven de bedrijfscategorie en S.B.I.-code, gebaseerd op de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" (VNG-publicatie).

Adres	Bedrijf	Categorie	SBI-code
Vlietskant 9	Detailhandel	1	52

Maatschappelijke voorzieningen

Kerkweg 5	R.-K. Kerk
Lingedijk 59	N.H. Kerk

Bijzondere en opvallende functies

Tussen de Vlietskant en de Kerkweg direct ten zuiden van Vlietskant 3	Trafo
Tussen Kerkweg 3 en Kerkweg 4 aan de straat	Trafo

Agrarische functies

Vlietskant 15	Rundveehouderij
---------------	-----------------

Alle bedrijven en bijzondere functies die verspreid voorkomen in de dorpskom worden positief bestemd. Bestaande bedrijven mogen te allen tijde worden gehandhaafd. De verspreid voorkomende bedrijvigheid wordt of geregeld in een bedrijvenbestemming of als niet woonfunctie binnen de woonbestemmingen. Via een ontheffing is het mogelijk om bedrijven om te zetten naar een vergelijkbare vorm van bedrijvigheid. Naast de specifiek hierboven genoemde bedrijven en functies komen er in de kom van Gellicum nog functies voor die qua aard en omvang vallen

onder aan huis verbonden activiteiten die passend worden geacht in de woonomgeving. Deze worden in het plan niet nader aangeduid.

Ter plaatse van het huidige speelterreintje aan de Vlietskant wordt voorzien in de bouw van een kleinschalige gemeenschapsvoorziening met een maximaal bebouwde oppervlakte van 120 m².

Op grond van de publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” van het VNG, dient in verband met het aspect geluid een richtafstand van 30 meter tot gevoelige functies te worden aangehouden (woningen). In de praktijk betekent dit dat dit mede afhankelijk is van de gebruiksintensiteit van het gebouw. Aangezien het hier om een kleinschalige voorziening gaat, uitsluitend gericht op het dorp Gellicum, kan van deze afstand worden afgeweken. De situering van de kleinschalige gemeenschapsvoorziening is vanuit milieukundige aspecten aanvaardbaar.

7.2. Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid gaat in op de mogelijkheid waarbij de kans van verhoogd risico bestaat buiten een inrichting als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico betreft een individueel risico en het groepsrisico een cumulatief risico voor een grotere groep personen. Alhoewel voor individuele inrichtingen het groepsrisico kan worden bepaald heeft de beoordeling van het groepsrisico bij bedrijventerreinen vooral betrekking op de gezamenlijke effecten van alle inrichtingen op dat bedrijventerrein.

Voor de gehele gemeente Geldermalsen is een Externe veiligheidsvisie¹ opgesteld met als doel een toetsingskader te bieden dat duidelijk maakt hoe met de toekomstige externe veiligheidsrisico's dient te worden omgegaan. De gemeente streeft naar een beheersbare externe veiligheidssituatie waarbij:

- de externe veiligheidsrisico's binnen de gemeente goed in beeld zijn gebracht;
- een zorgvuldige afweging plaatsvindt tussen nut en noodzaak van nieuwe ontwikkelingen en hun gevolgen voor de externe veiligheid;
- door middel van beleidsuitvoering en handhaving wordt gezorgd voor de beheersbaarheid van bestaande en toekomstige externe veiligheidsrisico's;
- gecommuniceerd wordt over de aanwezige risico's en de te volgen gedragslijn in geval van een calamiteit.

¹ Externe veiligheidsvisie gemeente Geldermalsen, Regio Rivierenland, 7 maart 2007 / definitief rapport 9S3338.01

Relevante inrichtingen

Binnen het plangebied bevindt zich geen relevante inrichting in het kader van het Bevi. Ook is op de risicoverbeelding van de provincie Gelderland geen LPG-inrichting aanwezig waarvan de plaatsgevonden risicocontour samenvalt met die van het plangebied. Het opnemen van een planologische regeling waarbij de plaatsgebonden risicocontour op de verbeelding wordt opgenomen is derhalve niet noodzakelijk.

Wegtransport en gevaarlijke stoffen

In het kader van het wegtransport gevaarlijke stoffen en externe veiligheid is de "Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen" gedateerd 24 maart 2003 van het Ministerie van verkeer en waterstaat, geraadpleegd. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico wordt bepaald door de 10^{-6} contour. Op basis van de risicoatlas is voor de A2 de 10^{-7} contour gelegen op een afstand van 50 m uit deze weg. Voor de A2 is er geen 10^{-6} contour bepaald. Voor de A15 ligt de 10^{-6} contour op een afstand van 25 m deze weg.

Omdat beide wegen op meer dan 2 kilometer van het plangebied gelegen zijn is zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico als gevolg van deze beide wegen niet in het geding. Het plangebied is niet gelegen binnen het beïnvloedingsgebied van bronnen als gevolg van het wegtransport gevaarlijke stoffen, waarmee bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid rekening moet worden gehouden.

7.3. Leidingen

Bij leidingen die bescherming behoeven kan worden gedacht aan ondergrondse buisleidingen in de vorm van o.a. hogedruk aardgastransportleidingen, watertransportleidingen, brandstoftransportleidingen, alsmede aan bovengrondse hoogspanningsleidingen. Binnen het plangebied bevindt zich een rioolwatertransportleiding die planologisch wordt beschermd.

7.4. Wegverkeerslawaaï

Het gehele dorp Gellicum binnen de plangrenzen is aangewezen als een 30 km/uur-gebied. Bij eventuele woningbouw of verplaatsing en/of uitbreidingen van woningen is binnen het 30 km/uur gebied een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

7.5. Bodemkwaliteit

Het onderzoek naar de bodemkwaliteit zal specifiek worden verricht voor nieuwbouwsituaties. Het instellen van een bodemonderzoek op voorhand is prematuur, omdat mogelijke nieuwbouwlocaties niet bekend zijn. Voor nieuwbouwlocaties zal een gemeente zal een extra Wro procedure volgen. De schone grondverklaring maakt onderdeel uit van het bouwbesluit, zodat dit bij een eventuele bouwvergunningverlening is

afgedekt. Daarmee kan worden zeker gesteld dat vóór de bouw een onderzoek wordt verricht naar de gesteldheid van de bodem.

7.6. Luchtkwaliteit

Al de ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de 'Wet Milieubeheer' met betrekking tot luchtkwaliteitseisen en het 'Besluit' en de 'Regeling Niet In Betekende Mate Bijdrage', die op 15 november 2007 in werking zijn getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) is hiermee komen te vervallen. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om in het kader van de luchtkwaliteit:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De 'Wet milieubeheer' voorziet in dit kader onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 1% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU hiervoor toestemming heeft verleend (derogatie).

NIBM-grens woningbouwlocatie, 1% criterium:

< 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling,
< 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van woningen. Gezien de geringe woningbouwbehoefte en de geringe bouw mogelijkheden in Gellicum wordt (ook in de toekomst) geen 'in

betekenende mate' bijgedrage aan de luchtverontreiniging verwacht (meer dan 1% ten opzichte van de grenswaarde).

De gemeente Geldermalsen heeft een rapportage op laten stellen met betrekking tot de luchtkwaliteit binnen de gemeente voor het jaar 2006 conform het Blk 2005. Aan de hand van het rekenmodel CAR II, versie 5.0 is nagegaan of er sprake is van overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen in het Besluit luchtkwaliteit voor de luchtverontreinigende stoffen: stikstofdioxide (NO₂), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM₁₀) en benzeen (C₆H₆).

De voornaamste bronnen van luchtverontreiniging zijn wegverkeer, industriële bedrijven en de landbouw. NO₂ wordt voornamelijk veroorzaakt door snelrijdend en optrekkend verkeer. Benzeen en CO komen voornamelijk vrij bij stagnerend verkeer. De bronnen voor fijn stof zijn zeer divers: verkeer, industrie en vele natuurlijke bronnen.

Conclusie

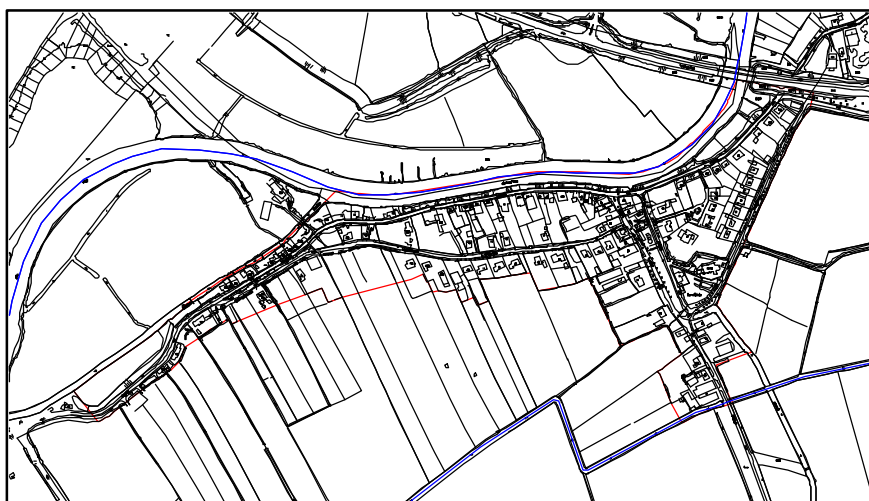
Op basis van de rapportage kan worden geconcludeerd dat binnen het gehele plangebied wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen. In de rapportage worden voorts aanbevelingen gedaan om de luchtkwaliteit binnen het plangebied te verbeteren. Deze aanbevelingen zullen bij eventuele toekomstige plannen worden meegewogen.

8. WATERHUISHOUDING

8.1. Beschrijving watersysteem

Grondwatersysteem

Het plangebied is gelegen in de Tielervaard. Dit gebied behoort tot het rivierenlandschap met de kenmerkende afwisseling tussen oeverwallen en kommen. Het gebied is gelegen op een jonge stroomrug van de Linge.



A-watergangen in Gellicum (blauw) en de grens van het plangebied (rood)

Oppervlaktewatersysteem

Tielervaard

De afwatering van de Tielervaard verloopt voornamelijk oost-westwaarts. Het riviertje de Linge vormt de belangrijkste watergang in de Tielervaard. Aan dit riviertje is vrijwel het gehele oppervlaktewatersysteem in het binnendijkse gebied gekoppeld.

Vanuit de Linge vindt zowel aan- als afvoer van water plaats. Overtollig water wordt waar mogelijk onder vrij verval en anders met behulp van gemalen geloosd op de Linge. Met behulp van inlaatgemalen wordt via de Linge ook water het gebied ingelaten. Wateraanvoer is noodzakelijk voor het op peil houden van diverse watergangen, het beregenen van gewassen, inclusief nachtvorstbestrijding en het aanvullen van (grond)water ten behoeve van het winnen van drinkwater.

Plangebied

De oppervlaktewaterkwaliteit wordt door het waterschap op een aantal vaste punten gemeten. De waterkwaliteit in de Tielervaard is veelal van het laagste ecologische niveau, onder meer te wijten aan de belasting vanuit diffuse bronnen en puntbronnen.

Ecosysteem

Het plangebied omvat geen specifieke ecologische waarden die gebonden zijn aan het aanwezige water in het gebied en derhalve extra planologische bescherming genieten.

Regen- en afvalwatersysteem

Bestaande situatie

De maximale afvoer uit het plangebied is de afvoernorm van 1,5 l/s/ha.

Omschrijving van het rioleringsgebied

In Gellicum is sprake van een gemengd stelsel. Vuil water en hemelwater lozen beide op het rioolstelsel. In het rioleringsplan is opgenomen dat in Gellicum geen bergbezinkbassin wordt gerealiseerd.

8.2. Waterrelevant beleid en waterhuishoudkundige functies

Rijksbeleid

Waterbeleid voor de 21^e eeuw (WB 21)

Naar aanleiding van de wateroverlast in het afgelopen decennium heeft de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw een advies geschreven over de toekomstige inrichting van het watersysteem in Nederland, inclusief de relatie met de ruimtelijke inrichting. Op basis van de principes: 'anders omgaan met waterbeheer', 'ruimte voor water' en 'meervoudig ruimtegebruik' heeft de commissie een aantal aanbevelingen gedaan. De belangrijkste zijn:

- de drietrapsstrategie: Overtollig water dient primair te worden opgevangen in het watersysteem waar de wateroverlast optreedt, vervolgens moet voldoende berging worden gezocht en ten slotte kan water worden afgevoerd;
- Watertoets: bij besluitvorming over grootschalige of ingrijpende locatiekeuzen wordt de watertoets verplicht (uitgangspunt vormt het afzien van besluiten, die leiden tot negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in de vorm van vermindering van de bescherming tegen overstromingen, toename van de wateroverlast, toename van de bodemdaling, afname van de waterkwaliteit, aantasting van de drinkwatervoorziening en toename van de verdroging van natuurgebieden);
- Stroomgebiedsbenadering: het waterbeleid wordt conform de Europese Kaderrichtlijn per stroomgebied aangestuurd. De 4 nationale stroomgebieden zijn opgedeeld in 17 regionale deelstroomgebieden. Voor elk stroomgebied moet worden vastgesteld aan welke eisen het watersysteem op de lange termijn moet voldoen, middels een stroomgebiedsbeheerplan.

Het plangebied valt binnen het stroomgebied van de Rijn en het deelstroomgebied Rivierengebied.

Vierde nota waterhuishouding

In deze nota is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en moet een zo integraal mogelijk beheer worden gevoerd.

Ter bescherming van de ecosystemen en de mens zijn normen voor chemische stoffen in het oppervlaktewater opgenomen. Het Maximaal Toelaatbaar Risiconiveau (MTR) wordt gehanteerd als het minimale kwaliteitsniveau waaraan de kwaliteit van het oppervlaktewater dient te voldoen. Het MTR geeft aan bij welke concentratie van een bepaalde stof in het oppervlaktewater het risico voor het ecosysteem maximaal toelaatbaar wordt geacht. Wanneer minder dan 5% van de soorten schade ondervindt van een stof wordt het risico als maximaal toelaatbaar geacht.

Provinciaal beleid

Waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP3)

Het WHP3 is per 14 februari 2005 in werking getreden en schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur in Gelderland goed te benutten.

Speerpunten

De provincie onderscheidt een zestal speerpunten voor de uitvoering in de planperiode (2005 t/m 2009). De speerpunten 1, 2 en 3 gaan over maatregelen die Gelderland-breed nodig zijn en de speerpunten 4, 5 en 6 gaan over extra maatregelen (vasthouden regenwater, herstellen van natuur, sanering riooloverstorten in waardevolle wateren) in de actiegebieden, waar het plangebied geen onderdeel van uitmaakt.

Speerpunt 1. Ruimte voor de rivier tussen de dijken.

Dit speerpunt is gericht op het bieden van structurele veiligheid tegen overstromingen door 'meer ruimte voor de rivier' te realiseren tussen de dijken.

Speerpunt 2. Beschermen van waterbergingsgebieden en natte natuur.

De waterbergingsgebieden zullen beschermd worden tegen ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen zoals stedelijke uitbreidingen, bedrijventerreinen, verblijfsrecreatie, infrastructuur, glastuinbouw en andere vormen van kapitaalsintensieve bebouwing. De provincie wil ook dat in de planperiode de natte natuur in heel Gelderland planologisch beschermd wordt. Ten eerste, tegen ongewenste (ruimtelijke)

ontwikkelingen, die invloed hebben op het watersysteem en ten tweede tegen landgebruik dat door milieubelasting de natuur teveel zal schaden. Deze planologische bescherming kan het beste geregeld worden in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Speerpunt 3. Inrichten van waterbergingsgebieden.

Waterbergingsgebieden zijn de 'van nature onderlopende gebieden' binnen de verschillende stroomgebieden. Ze vormen een onderdeel van de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren'.

Bij het berekenen van de benodigde hoeveelheid bergingsgebieden is eerst in beeld gebracht hoeveel regenwater maximaal in de bovenstrooms gelegen gebieden kan worden vastgehouden.

De bergingsgebieden zijn gebaseerd op de dan nog resterende extra afvoer. Deze dient in het stroomgebied geborgen te worden om wateroverlast te voorkomen.

Het plangebied bestaat grotendeels uit stedelijk gebied, waaraan de functie water voor stedelijk gebied is toegekend. De functie stedelijk gebied heeft betrekking op alle bebouwde kommen in Gelderland.

De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- Het voorkomen of beperken van wateroverlast;
- De ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- Het voorkomen van zettingen;
- Het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- Het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering;
- Het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten;
- Het beperken van de invloed van bronbemaling.



Natte landnatuur

Aan het open gebied ten noordwesten van de kern is de functie natte landnatuur toegekend (tussen Linge en Lingedijk). Voor een klein gedeelte zijn deze groenden gelegen binnen het plangebied. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn voor natte landnatuur gericht op:

- Het veiligstellen en zo mogelijk ontwikkelen van de landnatuur en minstens het handhaven van de huidige waterhuishoudkundige situatie. Dit betekent minimaal een 'stand still' van de huidige gemiddelde grondwaterstand;
- Het tegengaan van nadelige effecten van grondwateronttrekkingen en ont- en afwatering in de omgeving van de aangewezen gebieden;
- Het afstemmen van het oppervlaktewaterbeheer in de natuurgebieden en wateren en in de omgeving daarvan op de natuurwaarden en doelen;

- Het bewerkstelligen van een minimale nadelige invloed van menselijk handelen op de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater;
- Grond- en oppervlaktewaterbeheer in gebieden met de functie natte landnatuur kan van geval tot geval verschillen.

In het rivierengebied heeft het realiseren van een duurzaam veerkrachtig watersysteem prioriteit. Voor het plangebied zijn geen speciale sturende of meeordenende wateropgaven geformuleerd.

Waterschapsbeleid

Waterbeheerplan Gelderse Rivierengebied 2002 - 2006

De belangrijkste doelstellingen voor dit vervolg op het eerste waterbeheersplan (IWGR-1) zijn: de veerkracht van het watersysteem benutten en vergroten (natuurlijk waterbeheer), vanuit waterbeheer duidelijker richting geven aan ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied en het waterbeheer gezamenlijk en zo breed mogelijk aanpakken. Dit is verder uitgewerkt aan de hand van de thema's: waterkwantiteit, landschap, natuur en cultuurhistorie, waterkwaliteit, stedelijk water en waterbodems. Hierbij wordt voor het kwantiteitsdeel de trits vasthouden-bergen-afvoeren als leidraad gebruikt en voor het kwaliteitsdeel schoon houden-scheiden-schoon maken.

Per deelgebied wordt in het plan zowel een beschrijving van het watersysteem en de kansen en bedreigingen beschreven als een visie op de toekomstige ontwikkeling van het systeem.

In het deelgebied Tielerswaard zijn voor het plangebied geen concreet voorgenomen maatregelen en ontwikkelingen bekend.

Voorkomen moet worden dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ertoe leidt dat het lokale watersysteem zodanig slecht functioneert, dat er afwenteling (knelpunten/wateroverlast) optreedt naar het omliggende watersysteem. Het waterschap heeft voor de vijf verschillende gebiedsfuncties de toegestane wateroverlast vastgesteld. Onder wateroverlast worden niet gewenste inundaties als gevolg van een beperkende afvoer- of bergingscapaciteit verstaan.

Voor het plangebied wordt gestreefd naar een duurzaam stedelijk waterbeheer. Watergangen in stedelijk gebied hebben als doel de afvoer en de ecologische waterkwaliteit te bevorderen. Voor het stedelijk water geldt ten aanzien van de waterkwaliteit in principe het basisniveau. Wateroverlast en inundatie in het stedelijk gebied moeten zoveel mogelijk worden voorkomen. Het waterhuishoudkundig systeem dient zodanig te functioneren dat bij een zware regenbui geen water op straat komt te staan.

Op basis van de bergingsberekening bij de meest ongunstige bui met een herhalingstijd van 10 jaar moet de ontwateringsdiepte gewaarborgd worden volgens de onderstaande normen:

- 0,70 m beneden maaiveld ter plaatse van wegen en verharding
- 1,00 m beneden bouwpeil van de bebouwing
- 0,50 m beneden maaiveld ter plaatse van tuinen en beplantingsstroken.

Bij een bui met een neerslaghoeveelheid van 100 mm in 24 uur dient een drooglegging van 0,10 m ten opzichte van het straatpeil aanwezig te zijn. In het kader van WB-21 adviseert het waterschap om rekening te houden met 10% extra neerslag ten opzichte van de hiervoor genoemde buien. De gewenste ontwatering mag in stedelijk gebied eenmaal per jaar worden overschreden gedurende een periode van maximaal 10 tot 20 dagen.

Bij toename van het verhard oppervlak zal rekening moeten worden gehouden met tijdelijke berging of directe infiltratie op eigen terrein. De extra verhardingen moeten zoveel mogelijk worden afgekoppeld van het riool. Het niet aankoppelen van verhard oppervlak zal moeten verlopen volgens de beslisboom voor hemelwater van het Bestuurlijk Overleg Riolerings – Gelderland (BOR-G, 1999).

In deze beslisboom wordt navolgende voorkeursvolgorde aangehouden voor de behandeling van hemelwater:

- gebruik van hemelwater;
- hemelwater opvangen op een vegetatiedak;
- infiltratie van hemelwater;
- hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- hemelwater afvoeren naar de RWZI.

De genoemde volgorde dient echter niet als dwingend te worden geïnterpreteerd

Waterbeheerplan 2010 - 2015

Het Waterschap Rivierenland heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015 (vastgesteld op 31 oktober 2008). Het plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen.

Het plan bouwt vooral voort op het bestaande beleid (o.a. maatregelen voor het Nationaal Bestuursakkoord Water, de Kaderrichtlijn Water en de waterketen). Daarnaast zijn er nieuwe onderwerpen waarover nog niet eerder is besloten, waaronder:

- maatregelen voor zwemwater;
- maatregelen voor de natuur;
 - in Natura-2000 gebieden, beschermd vanuit de Vogelrichtlijn of de Habitatrichtlijn;
 - in TOP-lijstgebieden, waar verdroging met voorrang aangepakt wordt in waterparels;

- door de provincie aangewezen beschermde natte natuur;
 - normenstudies aan de hand van de nieuwe klimaatscenario's;
 - actualisatie van 36 stedelijke waterplannen en de uitvoering daarvan.
- Het waterbeheerplan is vanaf 22 december 2009 van kracht.

Beheerplan Waterkeringen

Voor de locatie is tevens van belang het Beheerplan waterkeringen 2008-2012 (geldend vanaf 5-12-2008)

Het beheerplan voorziet in een eenduidig beleid voor het beheer van de waterkeringen en legt dit vast. Derden krijgen inzicht in de manier waarop het waterschap omgaat met de waterkeringen en welke maatregelen nodig zijn om dit beleid tot uitvoering te brengen.

Het beheerplan wordt opgesteld voor alle waterkeringen in het beheer bij Waterschap Rivierenland. Hierbij gaat het om primaire en regionale waterkeringen. In het beheerplan worden ambities en doelen vastgelegd voor de taak 'waterkeringen'. Deze ambities en doelen staan niet op zichzelf, maar komen ook voort uit de algemene visie en missie van het waterschap.

Specifiek voor de Lingedijk geldt, dat dit een regionale waterkering is die aangewezen is door de provincie. Met het van kracht worden van de Waterverordening Waterschap Rivierenland (naar verwachting eind 2009) zal deze waterkering genormeerd worden als 'te handhaven huidige situatie'.

Deze waterkering heeft een compartimenterende werkingen en is opgenomen op de keurkaart van het waterschap. Voor handelingen die voldoen aan de algemene regels gesteld in de Keur is geen ontheffing nodig; deze kunnen afgedaan worden met een melding. Van alle werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, moet ontheffing van de keur van het waterschap aangevraagd worden. Deze werken worden getoetst aan de 'Beleidsregels Keur voor waterkeringen en wateren van Waterschap Rivierenland' .

De regionale waterkering kent een beschermingszone van 20 m ter weerszijden van de dijk.

Keur

Voor alle werkzaamheden in de beschermingszone en/of keurzone van watergangen en waterkeringen moet een ontheffing worden verkregen op de Keur van Waterschap Rivierenland. Indien er sprake is van lozingen op de watergang moet ook een ontheffing van de WVO worden verkregen. In de ontheffing kunnen nadere eisen worden gesteld aan de maatgeving van het ontwerp (bijvoorbeeld maatvoering duikers). De A-watergangen en de dijk hebben een planologische beschermingszone.

Gemeentelijke beleid

Gemeentelijk Rioleringsplan (1999)

De gemeente beschikt over een eigen gemeentelijk rioleringsplan (GRP), goedgekeurd in 2000. In dit plan zijn de belangrijkste relevante ontwikkelingen voor het gemeentelijk rioleringsbeleid beschreven. In het GRP zijn voor Gellicum geen werkzaamheden opgenomen.

Stedelijk Waterplan

In 2007 wordt gestart met het opstellen van een stedelijk waterplan met als doel het op orde brengen en houden van het totale waterhuishoudingssysteem en de waterketen.

8.3. Overeenstemming en knelpunten

Algemeen

Gezien het conserverende karakter van het op te stellen bestemmingsplan vinden er op korte termijn geen veranderingen plaats in het gebied die leiden tot fysieke maatregelen in het watersysteem. Het huidige grondgebruik leidt niet tot knelpunten met de waterhuishoudkundige functies van het gebied.

Voor zover in het plan ruimte wordt geboden aan ruimtelijke ontwikkelingen door middel van de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, is de invloed op het watersysteem als gevolg hiervan op dit moment niet duidelijk.

Bij de daadwerkelijke realisering van ontwikkelingen dienen de gevolgen voor het lokale watersysteem met het waterschap te worden overlegd.

Bij een toename van verhard oppervlakte als gevolg van een uitbreiding met bebouwing dient het schone hemelwater in ieder geval niet te worden gekoppeld aan de riolering. Het hemelwater kan mogelijk infiltreren in de bodem of via een bodempassage afvloeien naar het oppervlaktewater. Voorwaarde is dat er bij gebouwen geen de uitlopende materialen worden gebruikt (zink, lood, koper en zacht PVC) voor zover dit in contact komt met regenwater. Het regenwater van de omliggende verharding dient vooraf, via een filtervoorziening, gezuiverd moeten worden.

Nieuwe situatie oppervlaktewatersysteem

Ten behoeve van de A-watgangen wordt binnen de grenzen van het bestemmingsplan een tweezijdige keurzone opgenomen van 4 m. Deze tweezijdige zone moet obstakelvrij worden gehouden. Dit geldt zowel voor bebouwing als voor opgaande beplanting. Binnen deze zone zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten dienste van waterstaatsdoeleinden. Alleen de Linge en een waterloop ten zuiden van

het plangebied (haaks op de Vlietskant) zijn aangemerkt als A-watgang.

Nieuwe situatie regen- en afvalwatersysteem

Bij uitbreiding van verhard oppervlak geldt dat de waterafvoer moet worden beperkt tot de maximale afvoernorm van 1,5 l/s/ha.

9. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

9.1. Archeologie

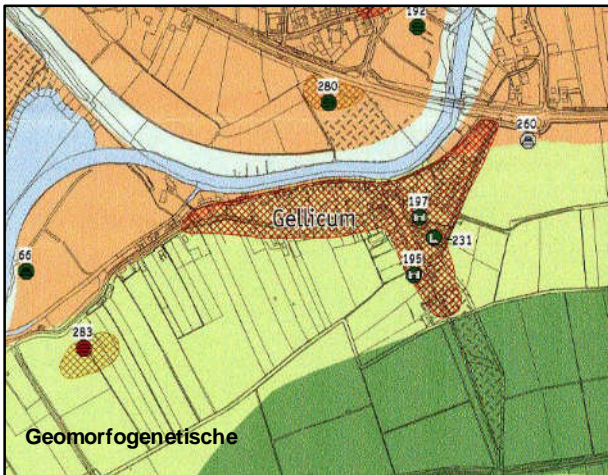
Het gemeentelijk beleid is erop gericht de archeologische (en cultuurhistorische) waarden tijdig in te brengen in het ruimtelijk planproces. Er moet niet alleen rekening worden gehouden met vastgestelde archeologische waarden, maar ook met archeologische verwachtingswaarden. Voor de gehele gemeente Geldermalsen is door RAAP een Beleidsnota Archeologische Monumentenzorg opgesteld (rapport 1384). Deze beleidsnota is op 28 november 2006 vastgesteld door de gemeenteraad.

De Archeologische beleidsnota is vergezeld van een tweetal verbeeldingen. Op de Geomorfogenetische verbeelding zijn onder andere de vindplaatsen, de AMK-terreinen, het geolomorfologisch Holoceen en Pleistoceen in verbeelding gebracht. Voorts zijn op deze verbeelding de historische woonkernen, de oude woongronden alsmede de diepe verstoringen aangeduid.

Op grond van de Geomorfogenetische verbeelding is het plangebied van Gellicum grotendeels gelegen binnen het gebied met oeverafzettingen en deels binnen een meandergordel direct langs de Linge (einddatering late Middeleeuwen).

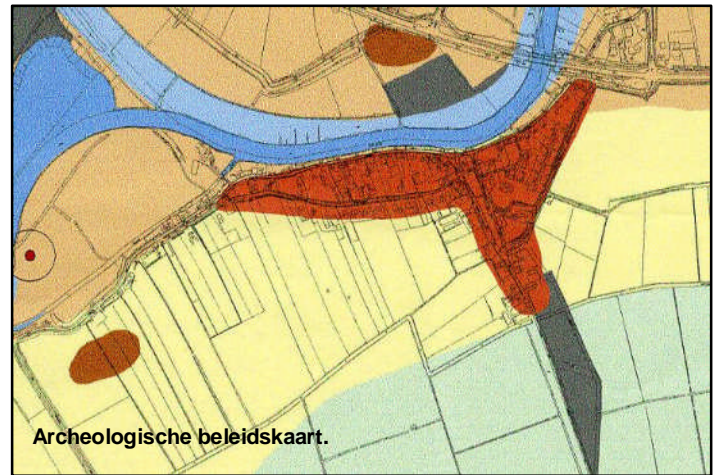
De historische dorpskom van Gellicum overlapt voor een groot gedeelte het plangebied. Direct langs de Linge bevindt zich een meandergordel (einddatering late Middeleeuwen). Binnen de begrenzing van het plangebied is voorts sprake van een drietal vindplaatsen. De gronden tussen de Dorpsvliet en de Vlietskant aan de zuidzijde zijn diep verstoord. Deze gronden bevinden zich nagenoeg geheel buiten het plangebied.

De Geomorfogenetische verbeelding is vertaald naar een Archeologische beleidskaart. Wanneer in het kader van het bestemmingplan bodemverstorende activiteiten plaatsvinden, als gevolg van bouwen of andere activiteiten, dient de Archeologische beleidskaart als toetsingskader voor de beoordeling van de archeologische waarden op de betreffende locatie.



Geomorfo-genetische

Fragment van de geomorfo-genetische verbeelding, onderdeel van de archeologische beleidsnota. In rood-bruin de meandergordels van de Linge, in groen de oeverafzettingen. Gearceerd zijn de historische dorpskern. De punten zijn vindplaatsen. Aan de zuidzijde een verstoord gebied.



Archeologische beleidskaart.

Fragment van de archeologische beleidskaart. Binnen het plangebied komen voor:

- gebieden met een hoge archeologische verwachting (beige-bruin);
- gebieden met een middelmatige archeologische verwachting (geel);
- de historische dorpskern (rood);
- verstoord gebied (grijs)
- water (blauw)

Voor het plangebied voor de kom van Gellicum zijn de volgende gebieden van belang.

- gebieden met een hoge archeologische verwachting;
- gebieden met een middelmatige archeologische verwachting;
- de historische dorpskern.

Een aantal gebieden is aangeduid als water, waarvoor geen beschermende waarde geldt (de Linge en waterpartijen binnen het plangebied), alsmede voor de verstoorde gronden aan de zuidzijde van het dorp.

9.2. Cultuurhistorie

De waardevolle cultuurhistorische aspecten van Gellicum zijn beschreven in de voorgaande hoofdstukken. De Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening beschermen de in het bestemmingsplan aangeduide rijks- en gemeentelijke monumenten. De cultuurhistorische waarden van Gellicum zijn beschermd binnen de bestemmingsregeling die zich richt op behoud, beheer en herstel van deze waarden.

10. NATUUR

Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor de aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de (nationale) Ecologische Hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden zal er getoetst moeten worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

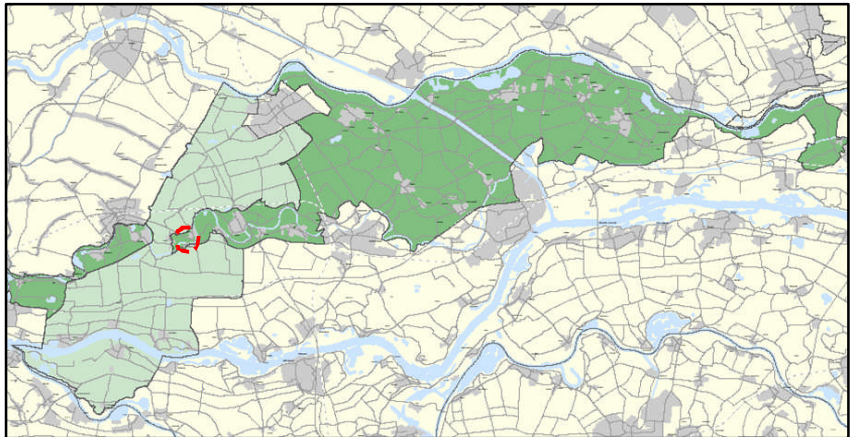
Onderhavig plangebied is niet gesitueerd in of in de nabijheid van een aangewezen dan wel aangemeld Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Initiatieven als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan hebben derhalve geen invloed op de beschermde gebieden. Het plan behoeft derhalve geen toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet.



Aan de noordzijde ter hoogte van de Linge is in groen de EHS aangegeven. Over het dorp heen, ten zuiden van de Lingedijk is in oranje het Nationaal Landschap 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' aangegeven (begrenzing indicatief). Het nationaal landschap 'Rivierenland' vormt hier de contramal van aan de noordzijde (niet aangegeven).'

Nationaal landschap

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in het 'Nationaal Landschap Rivierengebied', wat onderdeel uitmaakt van het waardevol landschap 'De Regulieren', en gedeeltelijk binnen het (indicatief begrensde) nationaal landschap 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' wat ook deels uit maakt van voornoemd waardevol landschap. De gebieden lopen in elkaar over. De waardevolle landschappen (zie themaverbeelding 23 van het streekplan) zijn door de provincie als uitgangspunt genomen om de definitieve grenzen van de Nationale Landschappen te bepalen. Deze grenzen zijn in de streekplanuitwerking 'Nationale Landschappen' gewijzigd vastgesteld.



*Verbeelding Nationaal Landschap 'Rivierenland' (donkergroen) en indicatief 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' met planlocatie omcirkeld
(Bron: streekplanuitwerking Nationale Landschappen)*

Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Binnen deze landschappen zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ('ja, mits'-regime).

De 'ensemble' waarde van deze gebieden is groot. Dit betekent dat de samenhang tussen de verschillende landschapsaspecten groot is. De kernkwaliteiten van het waardevol landschap 'De Regulieren' zijn:

- Fraai kleinschalig oeverwallandschap langs sterk meanderende Linge met karakteristieke dorpen en fruitteelt, gaaf oud bouwland bij landgoed Mariënwaerdt
- Gave open kommen ten noorden van de Linge met weidebouw, grienden, populierenbosjes en eendenkooien, patronen van sloten en weteringen en wegbeplanting langs rechte wegen, in contrast met kleinschaligheid van Lingelandschap
- Het cultuurhistorisch landschap van de Hollandse Waterlinie is afleesbaar door forten en inundatievelden;

- De Diefdijk als opvallend en beeldbepalend element aan de westkant;
- Rust, ruimte, donkerte.

Ecologische Hoofdstructuur

Het deel van het plangebied ten noorden van de Lingedijk is (deels) gelegen binnen de EHS (EHS-natuur). In Nederland maken de Habitatrictlijn geheel en de Vogelrichtlijngebieden gedeeltelijk onderdeel uit van de EHS.

Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is om in Nederland in 2020 meer dan 750.000 hectare aan EHS-gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden.

De gemeenten wordt verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Schadelijke ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden zijn in beginsel niet toegestaan. Wanneer gemeenten bestemmingsplannen willen bijstellen om rode ontwikkelingen in de EHS mogelijk te maken, dienen provincies het maatschappelijk belang van de betreffende rode ontwikkeling af te wegen tegen het belang van natuurwaarden. Hierbij wordt het 'nee, tenzij' principe gehanteerd.

Flora- en Faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrictlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). Hiertoe zijn met name de volgende verboden van belang:

- verbod om beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;
- verbod tot beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren;
- verbod tot het verwijderen van beschermde planten van hun groeiplaats.

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 ontheffing verlenen ten behoeve van een dwingende reden van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige instandhouding van de soort.

Het betreffende plan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Bij toekomstige nieuwe planontwikkelingen dient te worden nagegaan in hoeverre bedreigde dier- en plantsoorten in het geding zijn.

11. PLANOPZET

Het bestemmingsplan betreft de juridische vertaling van de in hoofdstuk 6 beschreven ruimtelijke uitgangspunten en zonering. De ruimtelijke uitgangspunten en zonering zijn gebaseerd op de voorgaande hoofdstukken in deze toelichting waarin de beleidskaders (hoofdstuk 3), de historische ontwikkeling van Gellicum (hoofdstuk 4) en de ruimtelijke structuur en waardering (hoofdstuk 5) worden beschreven.

Dit betekent onder meer dat de zonering is vertaald naar bestemmingen, waarbinnen de beschreven uitgangspunten en de te beschermen waarden worden gewaarborgd. In een aantal gevallen betekent dit dat zones aangegeven op de verbeelding 'Ruimtelijke uitgangspunten en zonering' (hoofdstuk 6) soms in het bestemmingsplan zijn samengevoegd en soms zijn gesplitst in meer bestemmingen.

Naar aanleiding van de afstemming van begrenzingen met het plan buitengebied en de grens van de kwaliteitscontour hebben op onderdelen grenscorrecties plaatsgevonden.

Hieronder wordt kort ingegaan op zoneringen van de verbeelding 'Ruimtelijke uitgangspunten en zonering' (hoofdstuk 6) en de doorvertaling naar de belangrijkste bestemmingen in het juridisch plan. Voor de meeste zones geldt dat hierbinnen ook de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' van toepassing is en in sommige gevallen de bestemming 'Water', alsmede een aantal dubbelbestemmingen. Deze bestemmingen worden niet nader genoemd.

Historische dijkbebouwing (1)

De zone 'Historische dijkbebouwing' heeft betrekking op dijkgerelateerde percelen en historische bebouwing aan de Lingedijk en het achterliggende gebied aan de noordzijde van de Laageindseweg. Binnen dit gebied is de karakteristieke cultuurhistorisch waardevolle dijkbebouwing gesitueerd. Naast de karakteristieke panden en percelen is er incidenteel sprake van situaties waar deze karakteristiekbeschrijving niet van toepassing is. Vanwege de situering en de verwantschap met het dijkgebied zijn deze percelen ook (grotendeels) opgenomen binnen deze zone.

De zone 'Historische dijkbebouwing' is ondergebracht binnen de bestemming 'Wonen - Dijkbebouwing 1' (Lingedijk en het achterliggende gebied aan de noordzijde van de Laageindseweg). De nadruk ligt hier op het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Het primaat binnen deze bestemming is de woonfunctie. Voor zover nieuwe woonpercelen mogelijk worden gemaakt vallen deze onder 'Wonen - Dijkbebouwing 2'. Aansluiting wordt gezocht bij het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de bestaande dijkbebouwing.

Beeldbepalend (historisch) dorpsgebied en dijkbebouwing (2 en 4)

De zones 'beeldbepalend dorpsgebied en dijkbebouwing' en 'beeldbepalend historisch dorpsgebied en dijkbebouwing' hebben betrekking op het oostelijke deel van de Lingedijk, tussen de aansluiting met de Provincialeweg West en de Vlietskant, de Hoogeindseweg, de Kerkweg en de Vlietskant. Ook de bebouwing aan de zuidzijde van de Laageindseweg valt grotendeels hieronder. Als gevolg van de over een lange periode organisch gegroeide situatie in deze gebieden, is er sprake van karakteristieke cultuurhistorische waarden. Naast de karakteristieke panden en percelen is er incidenteel sprake van situaties waar deze karakteristiekbeschrijving niet van toepassing is. Vanwege de situering en de verwantschap met de totale zone zijn deze percelen ook als beeldbepalend aangemerkt.

De zones 'beeldbepalend dorpsgebied en dijkbebouwing' en 'beeldbepalend historisch dorpsgebied en dijkbebouwing' zijn ondergebracht binnen de bestemmingen 'Wonen – Dijkbebouwing1 en 2' (alle woningen aan de Lingedijk) en 'Wonen - Dorpsbebouwing beeldbepalend 1' (Vlietskant, Kerkweg, woningen aan de zuidzijde van de Laageindseweg en woningen aan de Hoogeindseweg) . De nadruk ligt hier op het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Het primaat binnen deze bestemming is de woonfunctie. Specifieke functies zijn aanvullend via een subbestemming geregeld (Vlietskant 9 detailhandel). Een uitzondering hierop vormt het bedrijf aan de Vlietskant 15 (agrarisch bedrijf). Deze is ondergebracht in de bestemming 'Bedrijven'. Voor zover nieuwe woonpercelen mogelijk worden gemaakt vallen deze onder 'Wonen - Dijkbebouwing 2' of 'Wonen – Dorpsbebouwing beeldbepalend 2'. Aansluiting wordt gezocht bij het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de bestaande bebouwing.

Dorpsbebouwing (5)

De zone 'dorpsbebouwing' heeft betrekking op de meer recente dorpsuitbreiding ten behoeve van de woonfunctie. Deze zone heeft betrekking op twee kleine woningbouwprojecten. Aan de zuidzijde van de Laageindseweg is een serie van vier woningen gebouwd en is voorts een tweetal bouwlocaties hierin opgenomen. Aan de Kerkebogerd heeft een inbreiding plaatsgevonden met zeven woningen.

De zone 'dorpsbebouwing' is geheel ondergebracht binnen de bestemming 'Wonen - Dorpsbebouwing 1'. Dit betreft de woonpercelen/gebieden die zich kenmerken door een lage goot. De bebouwing is dorps van karakter en komt zowel voor in een vrijstaande/halfvrijstaande setting als in de vorm van gesloten bebouwing. De nadruk ligt hier op het consolideren van het woongebied.

Solitaire historische bebouwing

De zone 'solitaire historische bebouwing' betreft de R.-K. kerk met het daaraan vastgebouwde rechthuis en de voormalige pastorie bij de kerk (alleen de gebouwen).

De voormalige pastorie is opgenomen binnen de bestemming 'Wonen - Dorpsbebouwing beeldbepalend 1'. De R.-K. kerk is opgenomen binnen de bestemming 'Maatschappelijk - 1'. De nadruk ligt hier op het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische en monumentale waarden.

Open dorpsgebieden (6) & Behoud agrarische gebieden (8)

De zones 'open dorpsgebieden' en 'behoud agrarische gebieden' betreffen de grote groene open plekken binnen en aan de rand van de dorpskern die een relatie hebben met het oorspronkelijke agrarisch gebruik. Het behoud van deze gebieden ondersteunt de oorspronkelijk overwegend agrarische karakteristiek van de dorpskern. Het betreft dan voornamelijk gronden rondom de R.-K. kerk en het gebied tussen de Vlietskant en de Kerkweg. Daarnaast zijn enkele gronden langs de Lingedijk (uiterwaarden) in deze zone opgenomen. Ook de open gebieden (zone 'Behoud agrarische gronden') aan de Vlietskant, de Laageindseweg en de zuidzijde van de Lingedijk vallen hieronder.

De zones 'open dorpsgebieden' en 'behoud agrarische gebieden' zijn ondergebracht binnen de volgende bestemmingen:

- 'Agrarisch - Dorpsgebied';
- 'Wonen - Dorpsbebouwing beeldbepalend 1' (achter R.K. kerk aan Hoogeindseweg);
- 'Verkeer - Verblijfsgebied';
- 'Maatschappelijk - 1' (kerk en oude begraafplaats);
- 'Maatschappelijk - 2' (gemeenschapsvoorziening aan de Vlietskant en de nieuwe begraafplaats);
- 'Water'.

De nadruk ligt hier op het behouden en versterken van de open historische, agrarische en recreatieve gebieden in de dorpskern. Ter plaatse van de speeltuin aan de Vlietskant wordt een kleinschalige gemeenschapsvoorziening gerealiseerd. De speeltuin wordt heringericht.

Behouden groenstructuur (7)

De zone 'behouden groenstructuur' heeft betrekking op de groene gebieden binnen de dorpskern die niet zijn ondergebracht bij open dorpsgebieden, maar die in de totale groenstructuur van het plangebied een belangrijke plaats innemen. Voorop staat het behoud van het groene karakter van deze gronden (al dan niet in combinatie met aanwezige waterpartijen). Het betreft de groenzone rondom de R.K. kerk, een aansluitende groenzone aan de oostzijde van de Kerkweg richting de Lingedijk, een groenzone aan de westzijde van de Vlietskant (vanaf nr.

9a tot net ten noorden van nr. 11) en een groenzone voor de woningen aan de Hoogeindseweg.

De zone 'behouden groenstructuur' is ondergebracht binnen de volgende bestemmingen:

- 'Wonen - Dorpsbebouwing beeldbepalend 1' (rondom de pastorie);
- 'Verkeer - Verblijfsgebied' (overige gronden).

De nadruk ligt op het behouden en versterken van de groengebieden in de dorpskern.

Opvullen open ruimte (8)

Als zoekgebied voor inbreiding zijn vier locaties het in beeld:

- Lingedijk 61 (inbreiding);
- Laageindseweg 27 (vervanging);
- Tussen Laageindseweg 13 en 13 b (inbreiding);
- Tussen Vlietskant 9a en 11 (inbreiding).

De mogelijke planontwikkeling hiervoor zal plaatsvinden buiten de werking van dit bestemmingsplan. De gronden zijn respectievelijk, conform het huidige gebruik, bestemd.

Inpassing niet beeldondersteunende elementen (10)

De zone 'Inpassing niet beeldondersteunende elementen' heeft betrekking op nog bestaande of voormalige bedrijfsgronden (percelen en of onderdelen van percelen) die in het huidige dorpsbeeld als storend worden ervaren. In Gellicum betreft het alleen een perceel aan de Lingedijk 13, op de plek waar men Gellicum binnenkomt; de entree. Voor dit gebied wordt een herontwikkeling voorgestaan die gebaseerd dient te zijn op een in de dorpskern passend samenhangend stedenbouwkundig concept. Op deze wijze kan de entree van Gellicum verfraaid worden. De mogelijke planontwikkeling hiervoor zal plaatsvinden buiten de werking van dit bestemmingsplan. De gronden zijn, conform het huidige gebruik, bestemd binnen de bestemming 'Wonen – Dijkbebouwing 1'.

12. JURIDISCH PLAN

Nieuwe Wro

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden (Wro). In deze nieuwe wet is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Dit betekent dat bestemmingsplannen (mits ze als ontwerp-bestemmingsplan na 1 juli 2008 ter inzage zijn gelegd) alleen in digitale vorm rechtskracht kunnen krijgen. De papieren versie betreft slechts een verbeelding van de digitale versie. Op het moment dat de digitaliseringsverplichting van kracht wordt, zal de term verbeelding (verbeelding op papier) dan ook plaatsmaken voor de term verbeelding (de verbeelding van het bestemmingsplan). Deze digitaliseringsverplichting is echter uitgesteld tot 1 januari 2010. Het is wel gewenst om nu al rekening te houden met een bestemmingsplan in zowel digitale als analoge vorm. Dit bestemmingsplan wordt daarom (voorzover technisch mogelijk) digitaal en IMRO-gecodeerd opgesteld, zodat het is voorbereid om digitaal te worden gepubliceerd.

Bestemmingsplan

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de (digitale) verbeelding². De verbeelding is opgedeeld in twee analoge kaartbladen. Eén kaartblad bestaat enkel uit de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1 tot en met 3' en het andere kaartblad bevat de overige bestemmingen en aanduidingen. Hier is voor gekozen om de analoge verbeelding³ zo leesbaar mogelijk te houden. Bij de regels is de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' als bijlage gevoegd. In de regels wordt verwezen naar deze bijlage zodat deze deel uitmaakt van het juridisch bindend gedeelte van het plan.

Deze paragraaf dient als een "leeswijzer" van de regels en de (onlosmakelijk daarmee verbonden) verbeelding.

Het bestemmingsplan regelt het gebruik van de gronden en de zich daarop bevindende gebouwen binnen het plangebied. Het toegelaten gebruik van de gronden hangt samen met de aan de betreffende gronden gegeven bestemming. Per bestemming worden (overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening) in de regels nadere voorwaarden gesteld aan het toegelaten gebruik.

² Indien een bestemmingsplan digitaal wordt opgesteld, objectconform volgens IMRO 2008, spreken we niet over plankaart maar over verbeelding. Omdat dit bestemmingsplan is opgesteld volgens de IMRO 2008 standaard spreken we in het vervolg van deze juridische toelichting dan ook over verbeelding.

³ De toevoeging analogoog wordt gebruikt om onderscheid te kunnen maken met de verbeelding zoals die via de computer te raadplegen is.

De regels en de verbeelding dienen in de eerste plaats als toetsingskader bij de verlening van bouwvergunningen. Op grond van de Woningwet kan een bouwvergunning niet worden verleend, indien die verlening in strijd zou zijn met het geldende bestemmingsplan.

In de tweede plaats kan het gemeentebestuur op grond van het geldende bestemmingsplan eventueel zijn wettelijke handhavingsbevoegdheden toepassen wanneer sprake is van gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft primair een “conserverend karakter”, hetgeen inhoudt dat in hoofdlijnen de bestaande ruimtelijke situatie in het plan is neergelegd. In het plan is echter de nodige flexibiliteit ingebouwd, teneinde toekomstige kleine ontwikkelingen niet op voorhand uit te sluiten. Hiertoe zijn zogenaamde “ontheffingsbevoegdheden” en “wijzigingsbevoegdheden” aan het college van burgemeester en wethouders toegekend. Burgemeester en wethouders mogen echter uitsluitend besluiten van die bevoegdheden gebruik te maken, indien voldaan wordt aan de hiertoe in het plan opgenomen voorwaarden.

In een enkel geval zijn zogenaamde “aanlegvergunningstelsels” opgenomen. Bepaalde activiteiten zijn dan slechts toegestaan indien hiertoe een vergunning is verleend. Een dergelijk vergunningstelsel is er altijd op gericht specifieke waarden van bepaalde gronden te beschermen.

Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders in bepaalde gevallen nadere eisen stellen in verband met de bescherming van aanwezige waarden.

Digitale plan

Met de plansystematiek en de tekenwijze is aangesloten bij de meest recente digitale standaarden overeenkomstig de SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008) ‘Hiermee sluit het plan tevens aan bij de doelstellingen van de Digitale Uitwisseling Ruimtelijke Processen (DURP) van VROM.

Als gevolg van deze aanpak is het plan digitaal uitwisselbaar overeenkomstig het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO). Voorts zijn in het bestemmingsplan standaardbepalingen opgenomen, die volgen uit de Wet ruimtelijke ordening, die met ingang van 1 juli 2008 in werking is getreden. Zo wordt nu gesproken van “regels” in plaats van “voorschriften” en van “ontheffing” in plaats van “vrijstelling”.

Het bestemmingsplan kent globaal de volgende opbouw;

- het plangebied (alle gronden binnen de begrenzing van het plan);
- de bestemmingen (de in het plangebied voorkomende functies zijn ondergebracht in de diverse bestemmingen / dubbelbestemmingen). Dubbelbestemmingen kunnen meer dan een bestemming overlappen en hebben een aanduiding op de verbeelding, bijv. Archeologisch

waardevol gebied; de dubbelbestemmingen vormen de primaire toets;

- de bouwvlakken (binnen de bestemmingen zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen, op uitzonderingen na, de bebouwing zich mag bevinden);
- voor bepaalde specifieke aan de bestemming gekoppelde functies en/of maatvoeringseisen zijn binnen de bestemming aanduidingen opgenomen.

De hierboven genoemde opbouw vindt zijn doorvertaling naar de bestemmingsplanregels. Behoudens de tot de ondergrond behorende informatie (topografische gegevens die een afspiegeling zijn van het grondgebruik waaronder bebouwing, wegen en paden, percelen, water en de kadastrale (eigendoms) gegevens zoals kadastrale percelen met nummers, huisnummers e.d.) hebben alle op de verbeelding aangegeven zaken een koppeling met de bestemmingsplanregels.

Bestemmingsplanregels

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken:

Hoofdstuk I.	Inleidende bepalingen.
Hoofdstuk II.	Bestemmingsbepalingen.
Hoofdstuk III.	Algemene bepalingen.
Hoofdstuk IV.	Overgangs- en slotbepalingen.

12.1. Hoofdstuk 1. Inleidende bepalingen.

Ter inleiding zijn in hoofdstuk 1 van de regels definities opgenomen van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Deze “begripsbepalingen” hebben de functie te voorkomen dat in de regels voorkomende bepalingen verkeerd zouden kunnen worden uitgelegd. Tevens zijn in het eerste hoofdstuk enkele bepalingen opgenomen welke betrekking hebben op de “wijze van meten”, zodat de in de regels voorkomende maatvoeringseisen ten aanzien van bebouwing, juist worden geïnterpreteerd.

Toetsingskader

Door het feit dat de nieuwe Wet ruimtelijke ordening het fenomeen beschrijving in hoofdlijnen niet kent, is, ten opzichte van de overige bestemmingsplannen binnen de gemeente, een andere systematiek gekozen om de eventuele landschappelijke en cultuurhistorische waarden binnen een bestemming, te beschermen. Deze systematiek komt erop neer dat de waarden zijn genoemd in de bestemmingsomschrijving en nader zijn uitgeschreven in de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving. In de ontheffings- en wijzigingsbepalingen wordt vervolgens verwezen naar deze waarden zodat de ontheffing en/of de wijziging niet verleend kan worden indien de ontheffing en/of de wijziging tot gevolg heeft dat er een aantasting van de waarden plaatsvindt die zwaarder moet wegen dan het belang van verlening van de ontheffing en/of wijziging.

Een belangrijk aspect binnen het toetsingskader vormt de afweging met de cultuurhistorische waarden binnen bestemmingen “Agrarisch - Dorpsgebied”, “Maatschappelijk - 1”, “Wonen - Dijkbebouwing 1 en 2” en “Wonen - Dorpsbebouwing beeldbepalend 1 en 2”. Gestreefd wordt naar ‘behoud, beheer en herstel van aanwezige cultuurhistorische waarden’. Dit betekent dat bestaande cultuurhistorische waarden worden behouden; waar deze niet aanwezig zijn is de doelstelling dat herstel hiervan wordt nagestreefd.

In het toetsingskader wordt daarnaast gesteld dat uitbreiding van de bebouwing dient bij te dragen aan de ruimtelijke karakteristiek, in die zin dat sprake moet zijn van een cultuurhistorisch meer verantwoorde situatie.

De toelichting bevat een beschrijving van de karakteristiek en de cultuurhistorische waarde van het plangebied. De aanwezigheid van een aantal elementen die karakteristiek zijn in het kader van de cultuurhistorische beoordeling zijn bepalend geweest voor het toekennen van de betreffende bestemmingen.

Binnen de bestemmingen “Wonen - Dijkbebouwing” en “Wonen - Dorpsbebouwing beeldbepalend” is de uitbreiding van of met gebouwen in de meeste gevallen deels direct toegestaan en deels, via ontheffing, gekoppeld aan het cultuurhistorische aspect en bij “Wonen - Dijkbebouwing”, voorzover gesitueerd binnen de dubbelbestemming “Waterstaat – Watestaatkundige functie” aan de bescherming van het dijklichaam.

Binnen een gebied met een cultuurhistorisch belang, dient in de afweging ten aanzien van bouwplannen kritisch te worden gekeken naar de effecten op het cultuurhistorische aspect als gevolg van dat bouwplan. Met betrekking tot het aspect ‘cultuurhistorisch meer verantwoorde situatie’ hoeft bij de beoordeling van bouwplannen waarvoor de betreffende toets van belang is er niet persé sprake te zijn van historiserend bouwen.

Ook bouwplannen met een niet specifiek cultuurhistorisch karakter kunnen mogelijk worden gemaakt binnen de bestemming. Wel dient in dit geval een afstemming plaats te vinden met de cultuurhistorische waarden in de omgeving. Een meer eigentijdse uit- of aanbouw, die zich uitstekend voegt in het karakter van de omgeving, kan bijdragen aan een cultuurhistorisch meer verantwoorde situatie.

Juist op plekken waar de bebouwing niet bijdraagt aan de ruimtelijke karakteristiek die de cultuurhistorische waarden in het gebied ondersteunt, wordt het herstel van cultuurhistorische waarden nagestreefd en dient sprake te zijn van een verbetering.

Voor zover de toets in verband met de cultuurhistorische afweging leidt tot discussie, kan de besluitvorming nader worden ondersteund met het oordeel van een externe deskundige.

12.2. Hoofdstuk 2. Bestemmingsbepalingen.

De kern van de juridische regeling is opgenomen in hoofdstuk 2. Op de verbeelding is het plangebied onderverdeeld in verschillende bestemmingen. Het plan kent naast de (enkel)bestemming (in dit plan de artikelen 3 t/m 14.) ook dubbelbestemmingen (in dit plan artikel 15 tot en met 19). Er is sprake van een dubbelbestemming, indien een bestemming samenvalt met een andere bestemming, de (enkel)bestemming. Het resultaat is dat op één stuk grond twee of meer van elkaar onafhankelijke bestemmingen voorkomen, waarbij sprake is van een rangorde tussen die bestemmingen. In principe wordt altijd eerst getoetst aan de dubbelbestemming. Een voorbeeld van een dubbelbestemming is de bestemming 'Waarde – Archeologie 1 tot en met 3', die van een hogere orde zal zijn dan de enkelbestemmingen waarmee deze samenvalt. De dubbelbestemming neemt vaak de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de enkelbestemming terug en staat activiteiten alleen toe indien het belang van de dubbelbestemming dit toelaat.

In hoofdstuk 2 is per bestemming – artikelsgewijs – een bestemmingsregeling opgenomen.

Welke bestemming aan een bepaald stuk grond is toegekend, blijkt dus uit de verbeelding. Wanneer duidelijk is welke bestemming van toepassing is, kunnen de op de bestemming toegespitste regels in hoofdstuk II van de regels worden geraadpleegd.

Naast de specifieke bestemmingsregeling zijn op de betreffende gronden van toepassing de inleidende bepalingen van hoofdstuk I en de algemene regels welke zijn neergelegd in hoofdstuk III en de overgangsbepalingen in hoofdstuk IV (zie hierna). De werking van het toetsingskader is hiervoor reeds uiteengezet.

In de regels wordt op verschillende plaatsen verwezen naar de verbeelding. Zoals gezegd zijn hierop de bestemmingen vastgelegd. De (veelal bestaande) direct toegelaten bebouwing is, binnen bestemmingen met de cultuurhistorische belangen, eveneens op de verbeelding weergegeven. In de bebouwingsregels wordt dan ook veelal verwezen naar de verbeelding. De verbeelding bevat tevens zogenaamde "aanduidingen". In de regels wordt hiernaar verwezen en deze zijn in die zin dan ook juridisch relevant.

Binnen het plangebied wordt in de planregeling onderscheid gemaakt tussen de (stedenbouwkundig) beeldbepalende gebieden, waarbinnen cultuurhistorische belangen een belangrijke rol spelen en gebieden waar dit minder speelt. De bestemmingsregeling sluit hierop aan.

De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde opgenomen met direct aansluitend hieraan de dubbelbestemmingen. In het navolgende worden kort de voornaamste juridische elementen van de belangrijkste bestemmingen aangestipt.

Agrarisch - Dorpsgebied artikel 3

Voor de gronden met de bestemming "Agrarisch - Dorpsgebied" geldt in principe een uiterst beperkte bebouwingsregeling. De gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik. De bebouwingsmogelijkheid in het gebied is zeer beperkt. De bescherming van landschappelijke en cultuurhistorische waarden is in de regels vastgelegd. De bestemming is mede gericht op bescherming van de aangrenzende (bebouwde) gebieden. De bestemmingsregeling bevat met het oog op de bescherming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden en van de aangrenzende gebieden, een aanlegvergunningstelsel voor werkzaamheden als de aanleg van boomgaarden en het aanbrengen van verhardingen.

Voor de zogenaamde Lingelandjes wordt kleinschalig dagrecreatief gebruik toegestaan (met steigers en vlonders) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-recreatielandjes'. De regeling hiervoor sluit aan bij die van het bestemmingsplan buitengebied.

Bedrijf artikel 4

De bestemming "Bedrijf" heeft betrekking op het aan de zuidzijde van de kom gelegen agrarisch bedrijf. In beginsel is uitsluitend de bedrijfsfunctie toegelaten, die op de verbeelding is aangegeven (agrarisch bedrijf). Met ontheffing kunnen onder voorwaarden eveneens andere bedrijven worden toegelaten. Bij de toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid is de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten (bedrijvenlijst) van belang. In deze lijst zijn bedrijven opgenomen die binnen de woonomgeving aanvaardbaar worden geacht.

Naast de genoemde ontheffing kent de bestemming nog een aantal andere flexibiliteitsbepalingen, die voornamelijk betrekking hebben op bouwen.

Per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.

Op de verbeelding zijn de toegestane goot- en bebouwingshoogte vermeld.

Voor de gronden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt om na beëindiging van de bedrijfsvoering de bestemming te wijzigen naar "Wonen - Dorpsbebouwing beeldbepalend 1", "Wonen - Dorpsbebouwing 1" en/of "Verkeer - Verblijfsgebied". Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden.

Bedrijf - Nutsvoorziening artikel 5

Binnen deze bestemming zijn de (bestaande) nutsvoorzieningen geregeld voor zover ze niet zijn opgenomen in de overige terreinbestemmingen.

Maatschappelijk - 1 artikel 6

De bestemming “Maatschappelijk - 1” heeft betrekking op enkele semi-openbare dan wel openbare functies binnen het plangebied. De gronden zijn bestemd voor religieuze, educatieve, sportieve, sociale dan wel culturele doeleinden, alsmede voor openbaar bestuur en openbare dienstverlening (maatschappelijke doeleinden). De gronden zijn ook bestemd voor het behoud, beheer en herstel van een rijksmonument en gemeentelijk monument en van de aanwezige cultuurhistorische waarden. In Gellicum heeft de bestemming betrekking op de in het plangebied aanwezige R.K. kerk, rechthuis, en oude begraafplaats, alsmede de N.H. kerk. De bestemmingsregeling fixeert de omvang van de bestaande bebouwing. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt specifieke maatvoering. Via een ontheffing kan hiervan worden afgeweken.

Via het toetsingkader dient bij het verlenen van ontheffing met de cultuurhistorische waarden rekening te worden gehouden.

Maatschappelijk - 2 artikel 7

De bestemming “Maatschappelijk - 2” heeft binnen dit bestemmingsplan betrekking op de kleinschalige gemeenschapsvoorziening aan de Vlietskant en de (nieuwe) begraafplaats. De bebouwingsregeling is deels in de verbeelding en deels in de regels opgenomen.

Verkeer - Verblijfsgebied artikel 8

Binnen de bestemming “Verkeer - Verblijfsgebied” vallen de wegen, de openbare verblijfsruimten met het hierbij behorende groen en de overige verkeersdoeleinden waaronder de parkeervoorzieningen. Tevens zijn de gronden bestemd voor groenvoorziening en beplanting, water, openbare nutsvoorzieningen en straatmeubilair, waaronder in ieder geval afvalcontainers. Op de verbeelding zijn enkele functies – door middel van een aanduiding – specifiek bestemd zoals speelterreinen en groenvoorzieningen.

Via een ontheffing is het mogelijk om ter plaatse van de aanduiding groenvoorzieningen de overige binnen de bestemming genoemde doeleinden toe te staan, met inachtneming van een aantal voorwaarden.

Water artikel 9

Binnen deze bestemming is bestaand te handhaven water binnen het plangebied vastgelegd. Een aantal watergangen betreffen zogenaamde A-watergangen en hebben een bijzonder planologische bescherming in die zin dat de van toepassing zijnde Keur deels is doorvertaald in de bestemmingsplanregeling. Hiervoor bevat het plan een dubbelbestemming “Waterstaat – Waterstaatkundige functie”, die naast de bescherming van de dijkzone een strook ter weerszijden van deze watergangen primair bestemd voor het beheer en het onderhoud van de watergangen.

Wonen - Dijkbebouwing 1 artikel 10

Doeleinden

De bestemming "Wonen - Dijkbebouwing 1" heeft betrekking op de bestaande bebouwde gronden welke tegen de dijk en aan dijkstoepen zijn gesitueerd. Hier is sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De gronden binnen deze bestemming hebben in de eerste plaats een woonfunctie.

Daarnaast zijn de gronden tevens – geheel dan wel gedeeltelijk – bestemd voor waterkering en –berging.

Tenslotte worden aanwezige cultuurhistorische waarden binnen de bestemming beschermd.

Nadere detaillering van de doeleinden

In de nadere detaillering van de doeleinden wordt een aantal functies nader gespecificeerd, waaronder de nutsvoorzieningen en de uitoefening van een aan huis gebonden beroep. Daarnaast is bepaald dat maximaal één woning per op de verbeelding aangegeven hoofdgebouw is toegestaan. Een aan huis gebonden bedrijf wordt uitgesloten, via een ontheffing mag hiervan worden afgeweken.

Voor het toestaan van niet-woonfuncties (uitsluitend in combinatie met een woning) is verder een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het moet gaan om niet-woonfuncties die naar hun aard met de karakteristiek van de woonomgeving in overeenstemming zijn. Het wijzigingsplan kan alleen betrekking hebben op niet-woonfuncties die in een bijlage bij de regels zijn aangemerkt als een categorie 1 inrichting, of daarmee naar aard en omvang zijn gelijk te stellen.

Ook voor het toestaan van kamerverhuurbedrijven is een wijzigingsplan nodig.

Bebouwingsregeling

De bebouwingsregels dienen in samenhang met de verbeelding te worden gelezen. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de gebouwen in beginsel dienen te zijn gesitueerd. Omdat de bestemming een conserverend karakter heeft wordt uitgegaan van de bestaande situatie die eveneens op de verbeelding is weergegeven.

De bebouwingsregeling laat beperkte uitbreiding van bestaande gebouwen direct toe, mits aan bepaalde, strak geformuleerde, stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt voldaan en deze woningen niet buitendijks zijn gesitueerd.

Flexibiliteit

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden specifieke regels.

De in de bestemming opgenomen ontheffings- en wijzigingsbepalingen (flexibiliteitsbepalingen) bieden, met inachtneming van de in de betreffende bepalingen opgenomen voorwaarden en hetgeen in het toetsingskader is gesteld, eventueel meer uitbreidingsmogelijkheden. In het geval, waarbij woningen buitendijks zijn gesitueerd, dient in het kader van een aantal ontheffingen het waterschap te worden gehoord in verband met het waterbergend vermogen van de Linge.

Flexibiliteitsbepalingen kunnen aanvullend op elkaar worden toegepast.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, afmeting en de kapvorm bij gebouwen.

Wonen - Dijkbebouwing 2 artikel 11

Doeleinden De bestemming “Wonen - Dijkbebouwing 2” heeft betrekking op de nieuwe woningbouwlocaties binnen de gronden welke tegen de dijk en aan dijkstoepen zijn gesitueerd. Hier is sprake van cultuurhistorisch waardevolle omgeving. De gronden binnen deze bestemming hebben in de eerste plaats een woonfunctie.

Daarnaast zijn de gronden tevens – geheel dan wel gedeeltelijk – bestemd voor waterkering en –berging.

Tenslotte worden aanwezige cultuurhistorische waarden binnen de bestemming beschermd.

De bestemmingsregeling komt overeen met die van Wonen - Dijkbebouwing 1, met dien verstande dat er voor de nieuw te bouwen woningen specifieke maatvoering is opgenomen in de bebouwingsregeling.

Bebouwingsregeling De bebouwingsregels dienen in samenhang met de verbeelding te worden gelezen. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de gebouwen in beginsel dienen te zijn gesitueerd. De bebouwingsregeling kent specifieke maatvoeringseisen voor de zowel de hoofd- als voor de bijgebouwen, alsmede voor bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Flexibiliteit De in de bestemming opgenomen ontheffings- en wijzigingsbepalingen (flexibiliteitsbepalingen) bieden, met inachtneming van de in de betreffende bepalingen opgenomen voorwaarden en hetgeen in het toetsingskader is gesteld, eventueel meer uitbreidingsmogelijkheden. Flexibiliteitsbepalingen kunnen aanvullend op elkaar worden toegepast.

Nadere eisen Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, afmeting en de kapvorm bij gebouwen.

Wonen - Dorpsbebouwing 1 artikel 12

De bestemming “Wonen - Dorpsbebouwing 1” heeft betrekking op het – niet cultuurhistorisch waardevolle – woongebied binnen het dorp.

Dorpsbebouwing 1 heeft betrekking op bebouwing in maximaal één bouwlaag met kap (goothoogte maximaal 4,5 m en bebouwingshoogte maximaal 8 m).

Nadere detaillering van de doeleinden In de nadere detaillering van de doeleinden wordt een aantal functies nader gespecificeerd, waaronder de nutsvoorzieningen en de uitoefening van een aan huis gebonden beroep. Daarnaast is bepaald dat maximaal één woning per op de verbeelding aangegeven hoofdgebouw is toegestaan. Een aan huis gebonden bedrijf wordt uitgesloten, via een ontheffing mag hiervan worden afgeweken. Via een wijzigingsplan kunnen kamerverhuurbedrijven en niet-woonfuncties (uitsluitend in combinatie met een woning) worden toegestaan.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan overeenkomstig de bestaande bouwwijze.

Bebouwingsregeling Gebouwen dienen binnen de bouwvlakken te worden gesitueerd.

Flexibiliteit

Uitbreiding ervan is mogelijk onder bepaalde voorwaarden, ofwel direct ofwel via een ontheffing. Voor bijgebouwen geldt een apart maatvoeringsregiem. Afhankelijk van de omvang van het bouwperceel voor zover gelegen binnen de bouwvlak kan de ruimte voor aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen worden bepaald. De maximale omvang ervan bedraagt 90 m². De maximale bovengrens aan bebouwing op een perceel wordt bepaald door het bebouwingspercentage. Voor de te onderscheiden bouwwijzen gelden eigen bebouwingspercentages. Het bebouwingspercentage wordt berekend over het gedeelte van het bouwvlak binnen het bouwperceel. De in de bestemming opgenomen ontheffings- en wijzigingsbepalingen (flexibiliteitsbepalingen) bieden, met inachtneming van de in de betreffende bepalingen opgenomen voorwaarden en hetgeen in het toetsingskader is gesteld, eventueel meer uitbreidingsmogelijkheden. Flexibiliteitsbepalingen kunnen aanvullend op elkaar worden toegepast.

Wonen - Dorpsbebouwing beeldbepalend 1 artikel 13

De bestemming "Wonen - Dorpsbebouwing beeldbepalend 1" heeft betrekking op bebouwde gronden, waarop zich cultuurhistorisch waardevolle bebouwing bevindt. In tegenstelling tot de bestemmingen "Wonen - Dijkbebouwing" zijn deze gronden niet specifiek aan de dijk gebonden. De gronden binnen deze bestemming hebben in de eerste plaats een woonfunctie.

Behalve voor woondoeleinden is gebruik van deze gronden voor zgn. "niet-woonfuncties" (zie artikel 1 van de regels) toegelaten, indien en voor zover deze functies op de verbeelding zijn aangegeven. Op de verbeelding staat alsdan de specifieke functie van het perceel aangegeven. Het betreft in dit plan een perceel waar detailhandel is toegestaan.

Overigens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om eventueel nieuwe niet-woonfuncties toe te laten en bestaande niet-woonfuncties te wijzigen.

Tenslotte worden aanwezige cultuurhistorische waarden binnen de bestemming beschermd.

Nadere detaillering van de doeleinden

In de nadere detaillering van de doeleinden wordt een aantal functies nader gespecificeerd, waaronder de nutsvoorzieningen en de uitoefening van een aan huis gebonden beroep. Daarnaast is bepaald dat maximaal één woning per op de verbeelding aangegeven hoofdgebouw is toegestaan. Een aan huis gebonden bedrijf wordt uitgesloten, via een ontheffing mag hiervan worden afgeweken.

Voor het toestaan van kamerverhuurbedrijven is een wijzigingsplan nodig.

Bebouwingsregeling

De bebouwingsregels dienen in samenhang met de verbeelding te worden gelezen. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de gebouwen in beginsel dienen te zijn gesitueerd. Omdat de bestemming een conserverend karakter heeft wordt uitgegaan van de bestaande situatie die eveneens op de verbeelding is weergegeven.

De bebouwingsregeling laat beperkte uitbreiding van bestaande gebouwen direct toe, mits aan bepaalde, strak geformuleerde, stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt voldaan. In een aantal situaties is maatvoering direct op de verbeelding vermeld.

Flexibiliteit

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden specifieke regels.

De in de bestemming opgenomen ontheffings- en wijzigingsbepalingen (flexibiliteitsbepalingen) bieden, met inachtneming van de in de betreffende bepalingen opgenomen voorwaarden en hetgeen in het toetsingskader is gesteld, eventueel meer uitbreidingsmogelijkheden. Flexibiliteitsbepalingen kunnen aanvullend op elkaar worden toegepast.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, afmeting en de kapvorm bij gebouwen.

Wonen - Dorpsbebouwing beeldbepalend 2 artikel 14

De bestemming "Wonen - Dorpsbebouwing beeldbepalend 2" heeft betrekking op de nieuwe woningbouwlocaties binnen de gronden, die van cultuurhistorisch waardevol belang zijn.

In tegenstelling tot de bestemmingen "Wonen - Dijkbebouwing" zijn deze gronden niet specifiek aan de dijk gebonden.

De gronden binnen deze bestemming hebben in de eerste plaats een woonfunctie. Tevens worden de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen de bestemming beschermd.

Bebouwingsregeling

De bebouwingsregels dienen in samenhang met de verbeelding te worden gelezen. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de gebouwen in beginsel dienen te zijn gesitueerd. De bebouwingsregeling kent specifieke maatvoeringseisen voor de zowel de hoofd- als voor de bijgebouwen, alsmede voor bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Flexibiliteit

De in de bestemming opgenomen ontheffings- en wijzigingsbepalingen (flexibiliteitsbepalingen) bieden, met inachtneming van de in de betreffende bepalingen opgenomen voorwaarden en hetgeen in het toetsingskader is gesteld, eventueel meer uitbreidingsmogelijkheden. Flexibiliteitsbepalingen kunnen aanvullend op elkaar worden toegepast.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, afmeting en de kapvorm bij gebouwen.

Dubbelbestemmingen

Het plan bevat een vijftal dubbelbestemmingen: Leiding-Riool (dubbelbestemming), Waarde - Archeologie 1 tot en met 3 (3x dubbelbestemming) en Waterstaat – Waterstaatkundige functie (dubbelbestemming).

Leiding- - Riool, artikel 15

De als zodanig aangeduide gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en) primair bestemd voor een rioolpersleiding, een en ander met bijbehorende voorzieningen. Aan de

bestemming is een aanlegvergunning gekoppeld voor het verrichten van werken en/of werkzaamheden.

Waarde – Archeologie 1 tot en met 3, artikel 16 tot en met 18

De als “Waarde – Archeologie 1 tot en met 3 (dubbelbestemming)” op de verbeelding aangegeven gronden betreffen de gebieden die als gevolg van de toegekende archeologische waarden een planologische bescherming behoeven. De bestemming is gebaseerd op de beleidsnota “archeologische monumentenzorg” die onder andere is vergezeld van een archeologische beleidskaart. Deze kaart is vertaald naar een specifiek voor dit bestemmingsplan gegenereerde bijlage, die een uitsnede vormt van de bij de beleidsnota behorende beleidskaart. Binnen de bestemming mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de dubbelbestemming tenzij voldaan wordt aan een aantal specifieke voorwaarden. Die betreft een aantal algemene voorwaarden en voorwaarden direct gekoppeld aan de op de archeologische beleidskaart aangeduide onderscheiden gebieden. Dezelfde voorwaarden zijn gekoppeld aan de in de bestemming opgenomen aanlegvergunning. De aanlegvergunning richt zich op het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Voor zover niet wordt voldaan aan de hierboven genoemde specifieke voorwaarden kan ontheffing worden verleend om toch te bouwen of het uitvoeren van werken of werkzaamheden, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan een ontheffing kunnen in ieder geval een aantal regels worden verbonden. Uitgangspunt is dat geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden.

Voorts zijn burgemeester en wethouders 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.

Via een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening is het mogelijk om op grond van nieuwe waarnemingen of aanvullende gegevens de omgeving in archeologisch opzicht op te waarderen of af te waarderen. Opwaardering geldt voor nieuw vastgestelde waarden en gaat gepaard met een aanpassing van de archeologische beleidskaart.

Het onderscheid tussen de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1, Waarde – Archeologie 2 en Waarde – Archeologie 3 zit hem in het feit dat de oppervlakte waarvoor de onderzoekspllicht niet geldt, verschilt.

Waterstaat – Waterstaatkundige functie, artikel 19

Binnen de waterstaatkundige doeleinden zijn gronden ter weerszijden van de waterlopen, alsmede de gronden die de dijkzone ter weerszijden van de rivierwaterkering vormen, primair bestemd voor het beheer en het onderhoud van de watergangen en retentievoorzieningen met de bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, schouwpaden en beschoeiing, alsmede voor de bescherming, en het instandhouden en beheer en onderhoud van de waterkering.

Voor zover gronden zijn gelegen binnen het winterbed van de Linge zijn deze bestemd voor de wateraanvoer, –afvoer en -berging, alsmede voor de ontwikkeling en de instandhouding van een ecologische verbindingzone.

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

Voor de watergangen die buiten het plangebied zijn gelegen zijn de aansluitende gronden voor zover gelegen binnen de plangrenzen niet opgenomen binnen het bouwvlak.

De dubbelbestemming waterstaatsdoeleinden kent een ontheffing ten aanzien van bouwen op de gronden. Hieromtrent wordt de beheerder van de watergang gehoord. Daarnaast is er een aanlegvergunning opgenomen voor werken en werkzaamheden in verband met de bescherming van de dijkzone en/of het winterbed van de Linge.

12.3. Hoofdstuk 3. Algemene regels

In de algemene bepalingen zijn regels opgenomen, welke van toepassing zijn op het gehele plangebied.

De anti-dubbeltelbepaling is van belang voor een juiste interpretatie van de bebouwingsregels. Verder bevat hoofdstuk 3 specifieke gebruiksverboden, algemene ontheffingsbepalingen en procedureregels voor ontheffingen. De te volgen procedure bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid is voorgeschreven in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening: Afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht dient te worden gevolgd.

12.4. Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

De regels worden afgesloten met de overgangsregels. De overgangsbepaling regelt het bouwen en het gebruik van gebouwen en gronden voor zover dit in strijd is met de bepalingen van het bestemmingsplan. De overgangsbepaling is opgenomen conform het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening.

In de slotbepaling is de benaming van het bestemmingsplan vastgelegd.

13. FINANCIËLE ASPECTEN

Het bestemmingsplan voor de kom van Gellicum betreft een conserverend bestemmingsplan gericht op beheer en behoud. Ontwikkelingen in het gebied zullen grotendeels plaatsvinden op basis van particulier initiatief. Voor de gemeente zijn hieraan dan ook geen kosten verbonden.

14. INSPRAAK EN OVERLEG

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht, is ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan 'Gellicum 2009' gereageerd door de volgende instanties:

- Waterschap Rivierenland;
- Kamer van Koophandel voor Rivierenland;

Verder heeft het plan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakprocedure vanaf 24 oktober 2008 tot en met 04 december 2008 ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om reacties in te dienen. Daarnaast heeft er op 27 oktober 2008 een inspraakavond plaatsgevonden.

De reacties uit de inspraak, alsmede de beantwoording hierop, zijn vastgelegd in de 'Nota van inspraak behorende bij het bestemmingsplan Gellicum 2009'. Hierin zijn tevens de ambtshalve aanpassingen verwoord.

Reacties uit het vooroverleg met aansluitend de gemeentelijke beantwoording

Reacties uit overleg Waterschap Rivierenland

Het waterschap verzoekt de volgende zaken in de toelichting bij het plan op te nemen:

- de riooltransportleiding;
- de beschermingszone van de Linge;
- een omschrijving van de Lingedijk als regionale waterkering;
- moet de meest actuele stand van zaken met betrekking tot het stedelijk waterplan.

Daarnaast wordt verzocht de beschermingszone van de Linge op te nemen in het plan.

Antwoord gemeente

De betreffende onderdelen zijn opgenomen in de plantoelichting, naast nog enkele ondergeschikte punten.

De Lingezone, gelegen in het winterbed van de rivier, is onderdeel van de bestemming 'Waterstaat-Waterstaatkundige functie'.

Aan een aantal reacties van het waterschap wordt in het kader van het bestemmingsplan geen gevolg gegeven, omdat betreffende belangen ofwel voldoende worden beschermd in het plan ofwel deze uit planologisch oogpunt geen relevantie hebben.

Reacties uit overleg Kamer van Koophandel voor Rivierenland

De Kamer van Koophandel voor Rivierenland verzoekt het volgende:

- het bij recht toe staan van een bedrijf aan huis. Overigens zijn de aan huis verbonden bedrijven niet in het voorontwerpbestemmingsplan aangeduid, hetgeen uit een oogpunt van rechtszekerheid ongewenst wordt geacht;
- het opnemen van een mogelijkheid voor een ontheffing voor een bed & breakfast;

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan heeft het primaat wonen. De hiervan afwijkende functies zijn expliciet bestemd, of als apart onderdeel van de woonbestemming. De regeling van het aan huis verbonden bedrijf ligt in het verlengde van de regeling voor het aan huis verbonden beroep. In beide gevallen gaat het om ondergeschikte functies.

In de afweging voor het toelaten van bedrijvigheid in de woonomgeving is het in het kader van het bestemmingsplan van belang dat het naast een afweging in het kader van de Wet milieubeheer ook een ruimtelijke afweging betreft. Bedrijven die in het kader van het milieuspoor aanvaardbaar zijn (milieuvergunning- en/of meldingsplichtige bedrijven), hoeven niet per definitie ruimtelijk ook aanvaardbaar te zijn. Zo is er een groot aantal bedrijven te bedenken die onder een AMVB vallen (meldingsplichtig), maar die in een woonwijk milieuhygiënisch niet aanvaardbaar zijn en dit ruimtelijk gezien evenmin zijn. Van geval tot geval zullen burgemeester en wethouders beoordelen of de situatie op het perceel en het karakter van de buurt, de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf toelaten. Een belangrijk criterium hierbij is dat het opnemen dat bedrijven in milieuhygiënisch opzicht binnen de omgeving moeten passen en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de wijk of de buurt. Zo kan worden bepaald of een bedrijf aan huis functioneel en ruimtelijk aanvaardbaar is.

De kern is dat het kleinschalige bedrijfsvorm niet hinderlijk is voor de omgeving.

Een bedrijf aan huis wordt niet op de plankaart aangeduid, omdat een bedrijf aan huis ondergeschikt is aan de woonfunctie. De woonfunctie is overheersend. Voor de rechtszekerheid van de bedrijven aan huis heeft dit echter geen gevolgen.

Het oprichten van een bed & breakfast kan mogelijk worden gemaakt middels de binnenplanse ontheffingsbevoegdheid. Bij het toe passen van deze bevoegdheid vindt een ruimtelijke afweging plaats.

15. VASTSTELLING

Vanaf november 2009 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging is gepubliceerd in het Nieuwsblad Geldermalsen en de Staatscourant. Hierbij is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Hiervan hebben bij het bestemmingsplan 'Gellicum 2009' drie appellanten gebruik gemaakt.

In de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen, behorende bij het raadsvoorstel van 23 februari 2010 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Gellicum 2009', zijn de ingediende zienswijze kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Het bestemmingsplan is op 23 februari 2010 gewijzigd vastgesteld.