Regels

Geerstraat 8 – Druten

IMRO-idn: NL.IMRO.0225.BPdruGeerstraat8-2203
planstatus: bestemmingsplan definitief
datum: oktober 2023

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 3
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 10
Artikel 3 Tuin 10
Artikel 4 Verkeer 10
Artikel 5 Wonen 11
Artikel 6 Waarde – Archeologie 2 14
Hoofdstuk 3 Algemene regels 16
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 16
Artikel 8 Algemene bouwregels 16
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 16
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 17
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 20
Artikel 11 Overgangsrecht 20
Artikel 12 Slotregel 20

Bijlagen 21
Bijlage 1 beleidsnotitie internetwinkels 21
Bijlage 2 staat van bedrijfsactiviteiten 21
Bijlage 3 nota parkeernormen 21

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Geerstraat 8 Druten met identificatienummer NL.IMRO.0225.BPdruGeerstraat8-2203 van de gemeente Druten;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolgde deze regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwd

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden in de perceelgrens zijn gebouwd, met dien verstande dat de eindwoning slechts aan één zijde in de zijdelingse perceelgrens mag worden gebouwd;

1.6 afhankelijke woonruimte

een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.7 ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

1.8 archeologisch onderzoek

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.9 archeologische waarde

de waarde die een gebied bezit op grond van de aldaar aanwezige archeologische resten;

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingsgrens

de grens van een bouwvlak;

1.12 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel dan wel bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.13 beroepsmatige activiteiten

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten (niet zijnde vrije beroepen), waarvan de omvang van de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend;

1.14 besloten prostitutie

een besloten inrichting waarin prostitutie wordt uitgeoefend of de uitoefening ervan wordt aangeboden (o.a. erotische massagesalons, seksclubs, privé-huizen, thuisprostitutie en escortbedrijf);

1.15 **bestaande situatie**

a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;
b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, voor zover dit legale of vergunde situaties betreft.

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijbehorend bouwwerk

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, met dien verstande dat ook via een doorbraak op de eerste verdieping sprake mag zijn van een verbinding met het hoofdgebouw;

1.19 bouwen

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

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door, op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd met inbegrip van de begane grond en m.u.v. een onderbouw of kap;

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

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

1.26 bouwwerk, geen gebouw zijnde

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, maar die niet een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.27 carport

een gebouwde overkapping van lichte constructie voor de stalling van motorvoertuigen, waarvan in ieder geval de naar de straat gekeerde zijde geen wand heeft;

1.28 dakkapel

een uitspringend gedeelte op een hellend dak waarin een raamkozijn is opgenomen en die voorzien is van zijwanden;

1.29 deskundige

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake een bepaalde vakdiscipline;

1.30 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik en/of verbruik of aanwending anders dan in uitoefening van bedrijfs- of beroepsactiviteiten, met uitzondering van een supermarkt;

1.31 dienstverlening

economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en prostitutie;

1.32 eerste bouwlaag

de onderste bouwlaag, waarvan de vloer boven maaiveld is gelegen;

1.33 erf

dat deel van een bouwperceel, zowel binnen als buiten het bouwvlak, waarop ingevolge de regels bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht;

1.34 erker

een uitbouw van het hoofdgebouw in één bouwlaag met:

- hoogte: maximaal bovenkant vloer begane grond + 0,25 m;
- breedte: maximaal 60 % van de voorgevel;
- diepte: maximaal 1,25 m, waarbij de voortuin vanaf de openbare ruimte minimaal 2,0 m onbebouwd blijft;

1.35 escortbedrijf

een natuurlijk persoon, groep van personen of rechtspersonen, die bedrijfsmatig of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, aanbiedt om prostitutie te verrichten, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte worden uitgeoefend (o.a. escortservice en bemiddelingsbureaus);

1.36 evenementen

periodieke en/of incidentele manifestaties zoals kermissen, sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, (straat)voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten;

1.37 gastouderschap

kinderopvang welke plaatsvindt in een gastgezin, na tussenkomst van een geregistreerd gastouderbureau. Een geregistreerde gastouder verzorgt de opvang op het eigen woonadres of op het adres van één van de ouders. Als de opvang bij de ouders plaatsvindt, kunnen daar ook kinderen van andere ouders worden opgevangen;

1.38 gebouw

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

1.39 geschakeld

bebouwing waarbij het hoofdgebouw niet grenst aan een ander hoofdgebouw, maar waarbij het hoofdgebouw door een bijbehorend bouwwerk is geschakeld aan een ander hoofdgebouw;

1.40 hoofdgebouw

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

1.41 horeca

het bedrijfsmatig voor gebruik ter plaatse verstrekken van dranken en van in dezelfde onderneming bereide maaltijden en andere etenswaren al dan niet in combinatie met het exploiteren van zaalaccommodatie en het bedrijfsmatig verstrekken van overnachtingsmogelijkheden. Het exploiteren van een snackbar wordt eveneens onder een horecabedrijf begrepen. Het exploiteren van een prostitutiebedrijf, shisha-lounge, coffeeshop of een hiermee naar aard en omvang vergelijkbare geestverruimende en/of geestvernauwende en/of verslavende activiteit, wordt niet onder horeca begrepen;

1.42 huishouden

een persoon of groep personen die een gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

1.43 kap

een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.44 kleinschalige logiesaccommodaties

het verlenen van logies in een woning en/of bijbehorende bouwwerken aan steeds wisselend publiek, zoals bed&breakfast en recreatiewoningen/ -appartementen;

1.45 kunstwerk

een civieltechnisch bouwwerk;

1.46 levensloopbestendige woning

een woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen. De woning is rollator toe- en doorgankelijk voor mensen met een lichamelijke beperking. Alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer, toilet) bevinden zich op de begane grond. De leefruimten zijn zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein zo veel mogelijk drempelvrij toegankelijk;

1.47 luifel

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.48 mantelzorg

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

1.49 nadere eisen

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.50 ondergronds bouwen

een zelfstandig voor mensen toegankelijk bouwwerk waarvan de bovenkant nergens hoger ligt dan 0,25 m boven het aansluitende maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;

1.51 openlijke prostitutie

het openlijk, op of vanaf openbaar gebied zichtbaar, door houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten te bewegen om tegen een vergoeding seksuele of erotische handelingen ter verrichten, hen daartoe uit te nodigen of aan te lokken (o.a. raam- en straatprostitutie);

1.52 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een wand;

1.53 peil

a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld;

1.54 permanente bewoning

bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte als hoofdverblijf c.q. vaste woon- en verblijfplaats;

1.55 prostitutiebedrijf

een persoon, een groep van personen of een rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, zich via openlijke of besloten prostitutie beschikbaar stelt of aanbiedt om tegen een vergoeding seksuele of erotische handelingen te verrichten.

1.56 twee-aaneen

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens zijn gebouwd, waarbij onderscheid kan worden gemaakt in geschakelde hoofdgebouwen en twee aaneengebouwde hoofdgebouwen;

1.57 verbeelding

de kaart met de bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

1.58 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.59 voorgevellijn

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

1.60 vrij beroep

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten waaronder wordt begrepen de uitoefening van tand- en dierenarts, fysiotherapeut, advocaat, accountant, notaris en makelaar door de gebruiker van de woning. Het exploiteren van een prostitutiebedrijf wordt niet onder een vrij beroep begrepen;

1.61 vrijstaand

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet in de perceelsgrens zijn gebouwd;

1.62 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater;

1.63 wonen

het verblijven van één huishouden in een woning;

1.64 woning

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

1.65 wooneenheid

eenheid in de vorm van een woning.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en voorkomend (hoofd-) gebouw, waar die afstand het kortst is;

2.2 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

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

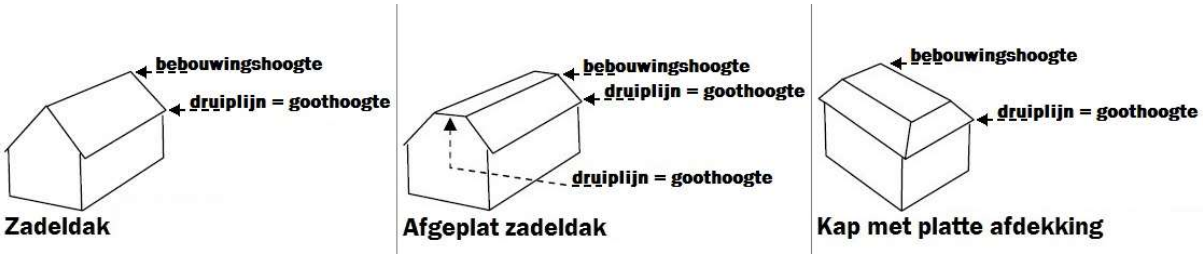
2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 goothoogte van een bouwwerk

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

Met onderstaande tekeningen is aangegeven wat wordt aangemerkt als goothoogte:



2.6 inhoud van een bouwwerk

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

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 vloeroppervlakte van een gebouw

de som van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, gemeten op vloerniveau tussen de begrensde opgaande scheidingsconstructie van de afzonderlijke daartoe behorende ruimte(n), inclusief onderbouw en zolderruimte. De oppervlakte van een trapgat, een liftschacht en een toegankelijke leidingschacht moet op elke bouwlaag tot de vloeroppervlakte van een gebouw worden gerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen, erven en verhardingen;
b. parkeervoorzieningen;
c. watergangen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend erkers ten behoeve van aangrenzende hoofdgebouwen worden gebouwd, waarbij de volgende bepalingen gelden:

a. voor het bouwen van erkers aan de voorgevel gelden de volgende bepalingen:
    1. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
    2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 m;
    3. de diepte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 25% van de diepte van de voortuin tot een maximum van 1 m;

3.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,0 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4,0 m;

Artikel 4 Verkeer

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
b. parkeervoorzieningen;
c. afvalcontainers;
d. groenvoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van fietsenstallingen gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van fietsenstallingen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

4.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – levensloopbestendige woning’ zijn uitsluitend levensloopbestendige woningen toegestaan;
c. vrije beroepen;
d. gastouderschap;
e. internetwinkels, uitsluitend in categorie 1 van de 'Beleidsnotitie internetwinkels' in bijlage 1;
f. tuinen, erven en verhardingen;
g. parkeervoorzieningen;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 bouwregels

5.2.1 hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. per bouwvlak is maximaal het aantal woningen toegestaan als aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
c. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
d. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend twee-aaneen gebouwde en vrijstaande woningen; worden gebouwd;
e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor:
    1. vrijstaande woningen mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 2,5 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling 1**' een afstand van minder dan 2,5 m is toegestaan;
    2. twee-aaneen gebouwde woningen aan één zijde mag niet minder bedragen dan 2,5 m;
    3. aaneengebouwde woningen alleen bij de eindwoningen aan één zijde mag niet minder bedragen dan 2,5 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling 1**' een afstand van minder dan 2,5 m is toegestaan;
f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – maximum bouwhoogte 4,5m’ de maximum bouwhoogte 4,5m bedraagt.

5.2.2 bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. bij behorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1,5 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 m, tenzij het bijbehorende bouwwerk in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;
d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 70 m²;
e. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
f. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
g. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

5.2.3 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
b. de bouwhoogte van vlaggenstokken, lampen en masten mag niet meer bedragen dan 5,0 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,0 m.

5.3 nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in verband met:

a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen gronden;
b. de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit;
c. de verkeersveiligheid en brandveiligheid.

5.4 afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

a. van het bepaalde in sublid 5.2.2, onder b, ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken tot in de voorgevellijn, mits het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast.

5.5 specifieke gebruiksregels

5.5.1 vrij beroep, gastouderschap of internetwinkel

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een vrij beroep, gastouderschap of internetwinkel in een (bedrijfs)woning toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en/of de bijbehorende bouwwerken.

5.6 afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 afwijken bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 ten behoeve van bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten in een woning, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 80% van het begane grondoppervlak van het hoofdgebouw en/of de bijbehorende bouwwerken, met een oppervlakte van niet meer dan 50 m². Indien de woning slechts één bouwlaag heeft geldt een percentage van niet meer dan 40% met een oppervlakte van niet meer dan 25 m²;
b. het gaat om een bedrijfsactiviteit die behoort tot milieucategorie 1 of 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' in bijlage 2;
c. de gebruiker van de woning deze activiteit uitoefent;
d. een bedrijf dat vergunningplichtig is in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is niet toegestaan;
e. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de directe omgeving;
f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

5.6.2 afwijken detailhandel

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van detailhandel, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m²;
b. detailhandel mag uitsluitend op de begane grond plaats vinden;
c. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de directe omgeving;
d. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² én waarvan de diepte meer bedraagt dan 2,0 meter onder het maaiveld (uitgaande van een maaiveld hoogte 5,27m +NAP), een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

6.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden meer dan 100 m² bedraagt:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 2,0 m onder het maaiveld (uitgaande van een maaiveldhoogte van 5,27m +NAP), zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c. het aanleggen van leidingen dieper dan 2,0 m onder het maaiveld (uitgaande van een maaiveldhoogte van 5,27m +NAP).

6.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

c. op / in gronden plaatsvinden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een archeologisch deskundige.

6.4.3 Toetsingscriteria

a. De in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien dit op basis van archeologisch onderzoek gewenst is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 overschrijding ondergeschikte bouwdelen

Bebouwingsgrenzen en maximale bouwhoogtes mogen worden overschreden door goten, overstekende daken, ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, standleidingen, funderingen, etalagekasten, erkers en koekoeken, voor het feitelijke gevelvlak tot maximaal 1m alsmede door liftkokers, trappenhuizen en galerijen.

8.2 ondergronds bouwen

a. Tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald mag op plaatsen waar hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn of gelijktijdig worden gebouwd eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd;
b. de verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 m;
c. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, uitsluitend daar waar bovengronds gebouwd mag worden, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangepast.

8.3 carports en overkappingen

Voor het bouwen van carports en overkappingen geldt dat:

a. per bouwperceel maximaal 1 carport mag wordt gebouwd, uitsluitend binnen de bestemmingen Tuin en Wonen;
b. deze dient achter de voorgevel te worden gebouwd;
c. de hoogte maximaal 3,2 m mag bedragen;
d. de oppervlakte maximaal 30 m² mag bedragen;
e. de carport mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersveiligheid en dient te passen binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het in gebruik nemen of laten nemen en/of geven van opstallen en/of gronden op andere wijze dan conform de bestemmingsplanregels is toegestaan;
b. het in gebruik nemen of laten nemen en/of geven van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf en prostitutie;
c. het in gebruik nemen of laten nemen en/of geven van bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;

d. het in gebruik nemen of laten nemen en/of geven van onbebouwde grond als stort- en overslagplaats van aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud;
e. het in gebruik geven of nemen van een woning anders dan voor het gebruik voor wonen door één huishouden.

9.2 algemene parkeerregel

a. het is verboden te bouwen dan wel het feitelijk gebruik van gronden en/of bestaande bouwwerken te wijzigen, indien er niet wordt voldaan aan de gestelde eisen ten aanzien van parkeren. Indien een bouwplan en/of het feitelijk gebruik daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op de bij het bouwplan en/of het feitelijk gebruik behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeernormen zoals opgenomen in de 'Nota parkeernormen' in bijlage 3 zijn van toepassing;
b. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de parkeernormen, indien voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in de 'Nota parkeernormen' in bijlage 3.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

a. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
b. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de Voorgevellijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
    1. de overschrijding van de Voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
    2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
    3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
d. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m3 mag bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
e. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
    1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
    2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
    3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
f. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

10.2 Afwijken mantelzorg

10.2.1 Omgevingsvergunning mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk of een tijdelijke woonunit bij een (bedrijfs-/dienst)woning gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. Er bestaat aantoonbare behoefte aan mantelzorg, dan wel de mantelzorgbehoevende(n) is (zijn) ouder dan 70 jaar. De behoefte aan mantelzorg kan worden aangetoond door middel van een verklaring van een onafhankelijke deskundige.
b. Voorzieningen die het bijbehorend bouwwerk geschikt maken voor bewoning mogen slechts aanwezig zijn gedurende de periode dat mantelzorg wordt verleend en maximaal drie maanden nadat bewoning van het bijbehorend bouwwerk is beëindigd.
c. De tijdelijke woonunit mag slechts aanwezig zijn gedurende de periode dat mantelzorg wordt verleend en maximaal drie maanden nadat bewoning van de woonunit is beëindigd
d. De bouwhoogte van de tijdelijke woonunit mag niet meer bedragen dan 3 m.
e. Bewoning van het bijbehorend bouwwerk of de woonunit wordt direct beëindigd nadat de mantelzorgbehoefte is komen te vervallen, tenzij niet direct een geschikte vervangende zelfstandige woonruimte beschikbaar is. In dat geval mag bewoning van het bijbehorend bouwwerk of de woonunit maximaal 12 maanden worden voortgezet nadat de mantelzorgbehoefte is komen te vervallen.
f. Het bijbehorend bouwwerk of de tijdelijke woonunit is gelegen binnen het bouwvlak dan wel de afstand tot het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 50 m.
g. De oppervlakte ten behoeve van mantelzorg in een bijbehorend bouwwerk of tijdelijke woonunit bedraagt niet meer dan 100 m², met dien verstande dat:
    1. bij mantelzorg in een bijbehorend bouwwerk de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet mag worden overschreden;
    2. bij mantelzorg in een tijdelijke woonunit overschrijding van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan;
h. De bewoning in het kader van mantelzorg vindt niet plaats op de verdiepingen van een bijbehorend bouwwerk.
i. Het gebruik van een bijbehorend bouwwerk of woonunit voor bewoning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de omgeving en belangen van derden.
j. Er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen tegen het gebruik van het bijbehorend bouwwerk of woonunit voor bewoning, waarbij rekening moet worden gehouden met aspecten zoals veiligheid, geluid en milieu.
k. Het karakter van de omgeving moet voor wat betreft de aanwezige landschapswaarden gehandhaafd blijven. Indien noodzakelijk moet hiervoor de woonunit landschappelijk worden ingepast.

10.2.2 Intrekken omgevingsvergunning mantelzorg

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning, verleend op grond van 10.2.1 in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

10.3 afwijken kleinschalige logiesaccommodaties

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van kleinschalige logiesaccommodaties bij een (bedrijfs-/dienst)woning, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. De accommodatie beschikt over maximaal 4 kamers met gedeelde voorzieningen of maximaal 2 logieseenheden met eigen voorzieningen en biedt ruimte aan maximaal 8 personen tegelijkertijd per nacht.
b. De aanvrager is verplicht een nachtregister bij te houden.
c. Permanent verblijf is niet toegestaan.
d. De logiesaccommodatie wordt uitgeoefend in het hoofdgebouw en/of de daaraan gebouwde bijbehorende bouwwerken en/of vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
e. De woonfunctie in de woning blijft in overwegende mate behouden.
f. Aangetoond dient te worden dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied.
g. De verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

h. De landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het gebouw of complex dienen behouden te blijven. Indien aanpassingen aan een gebouw of complex worden gedaan wordt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit hierover om advies gevraagd.
i. De omgevingsvergunning mag geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor het woon- of leefklimaat en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of buurt.
j. De omgevingsvergunning heeft geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of voor woningen.
k. Er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen tegen het gebruik van de woning voor kleinschalige logiesaccommodaties, waarbij rekening moet worden gehouden met de specifieke omstandigheden, die samenhangen met de betreffende locatie.
l. Degene die de bedrijfsactiviteit in hoofdzaak uitvoert is tevens bewoner van de woning.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

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

c. Lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Geerstraat 8 Druten'.

Bijlagen

Bijlage 1 beleidsnotitie internetwinkels

Bijlage 2 staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 3 nota parkeernormen