Bestemmingsplan

- Regels -

Deest-Zuid 2023

Gemeente Druten

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Deest-Zuid 2023

Gemeente Druten

IDN-nummer:	NL.IMRO.0225.BPdeeDeestZuid2023-2303
Status:	vastgesteld
Datum:	13 juni 2024

Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Verkeer	12
Artikel 5	Water	13
Artikel 6	Woongebied	14
Artikel 7	Waarde - Archeologie 2	18
Artikel 8	Waarde - Archeologisch monument	20
Artikel 9	Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied	21
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**23**
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 11	Algemene bouwregels	24
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	26
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**27**
Artikel 14	Overgangsrecht	27
Artikel 15	Slotregel	28

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Deest-Zuid 2023' met identificatienummer NL.IMRO.0225.BPdeeDeestZuid2023-2303 van de gemeente Druten;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

1.6 bebouwing

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

1.7 bebouwingsgrens

de grens van een bouwvlak

1.8 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;

1.9 bestaande situatie

a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, aanwezig of in uitvoering ten tijde van inwerkingtreding 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;

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.13 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.14 bijgebouw

een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, zonder directe verbinding met dat hoofdgebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw (zoals een garage, bergruimte of hobbyruimte);

1.15 bouwen

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

1.16 bouwperceel

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

1.17 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak

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

1.19 bouwwerk

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

1.20 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;

1.21 carport

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

1.22 gebouw

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

1.23 gestapeld

bebouwing waarbij woningen geheel of gedeeltelijk boven/onder/naast andere woningen zijn gelegen;

1.24 hoofdgebouw

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

1.25 levensloopbestendige woning

een woning welke geschikt is voor bewoning in alle levensfasen, dus welke ook rollatortoegankelijk is voor mensen met een lichamelijke beperking, waarbij alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet) zich op de begane grond bevinden en waarbij deze leefruimten zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk zijn;

1.26 ondergronds bouwen

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

1.27 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 sluitende, afgewerkte maaiveld;

1.28 voorgevellijn

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

1.29 vrij beroep

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten. Hieronder wordt verstaan: 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;

1.30 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;

1.31 wet/ wettelijke regelingen

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.32 wonen

het verblijven van één huishouden in een woning;

1.33 woning

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

1.34 wooneenheid

eenheid in de vorm van een woning.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens

de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de perceelsgrens;

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk

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

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.7 de verticale diepte van een gebouw

de diepte van ondergrondse bebouwing, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer van het bijbehorende hoofdgebouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
b. groenvoorzieningen;
c. bermen en beplantingen;
d. speelvoorzieningen;
e. watergangen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. voorzieningen voor langzaam verkeer;
h. recreatie;
i. parkeervoorzieningen;
j. nutsvoorzieningen;

alsmede voor:

een waterberging, ter plaatse van de aanduiding 'waterberging'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 m;
b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 6 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

a. Ter plaatse van de aanduiding ‘waterberging’ is de aanleg en instandhouding van een waterberging toegestaan.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
b. parkeervoorzieningen;
c. laadpalen;
d. abri's;
e. afvalcontainers;
f. groenvoorzieningen;
g. speelvoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen;
i. watergangen;
j. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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 2 m;
b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 12 m.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen;
b. groenvoorzieningen;
c. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers en gelijksoortige voorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;

een en ander met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer bedragen dan 2,75 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor

a. wonen;
b. vrije beroepen;
c. gastouderschap;
d. internetwinkels, uitsluitend in categorie 1 van de 'Beleidsnotitie internetwinkels' in Bijlage 2;
e. tuinen, erven en verhardingen;
f. met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde;

alsmede voor:

g. wegen en paden;
h. groenvoorzieningen;
i. parkeervoorzieningen;
j. speelvoorzieningen;
k. nutsvoorzieningen;
l. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
m. straatmeubilair en (beeldende) kunstwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Het maximaal aantal woningen binnen de bestemming woning in het plangebied bedraagt 355.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gerealiseerd;
b. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwijzen toegestaan
    1. aaneengebouwd
    2. twee-aaneen
    3. vrijstaand
    4. gestapeld;
c. de goothoogte van grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 7,0 m;
d. de bouwhoogte van grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 12,0 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone' de bouwhoogte niet meer dan 10,0 m mag bedragen;
e. de bouw- en goothoogte van gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 10,0 m;
f. de dakhelling van grondgebonden woningen mag niet minder bedragen dan 15°;
g. voor de bouwdiepte van hoofdgebouwen geldt het volgende:
    1. de bouwdiepte van woningen in de bouwwijze 'aaneengebouwd' mag niet meer bedragen dan 12,0 m;
    2. de bouwdiepte van woningen in de bouwwijze 'twee-aaneen' mag niet meer bedragen dan 12,0 m;
    3. de bouwdiepte van woningen in de bouwwijze 'vrijstaand' mag niet meer bedragen dan 15,0 m;
h. voor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens geldt het volgende:
    1. de afstand van een vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan beide zijden van het bouwperceel ten minste 2,0 m;
    2. de afstand van een twee-aaneengebouwde woning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan één zijde van het bouwperceel ten minste 2,0 m.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen bij woningen in de bouwwijze 'vrijstaand' of 'twee-aaneen' uitsluitend op minimaal 3.0 m achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden gebouwd, en bij woningen in de bouwwijze 'aaneengebouwd' uitsluitend op minimaal 1,5 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan, met uitzondering van een entree of erkers welke aan de voorgevel mogen worden gebouwd, mits:
    1. de afstand tot de voorperceelsgrens tenminste 1,0 m bedraagt;
    2. de diepte van de erker niet meer bedraagt dan 1,5 m en van een entree niet meer dan 2,0 m;
    3. de breedte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
    4. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
b. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1,0 m, tenzij het bijbehorende bouwwerk in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;
c. het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken per woning mag ten hoogste bedragen:
    1. 70 m² voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 1.000 m²;
    2. 100 m² voor bouwpercelen groter dan 1.000 m²;
    3. met dien verstande dat voor bouwpercelen kleiner dan 1.000 m² geldt dat per bouwperceel achter (het verlengde van) de voorgevel een oppervlakte van minimaal 30 m² onbebouwd dient te blijven;
d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 3,5 m;
e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 5,5 m.

6.2.4 Carports

Voor carports gelden de volgende regels:

a. carports mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van de woning worden gebouwd;
b. de oppervlakte van de carport mag niet meer bedragen dan 20 m²;
c. de bouwhoogte van een carport bedraagt niet meer dan 3,5 m.

6.2.5 Nutsvoorzieningen

Voor nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van een nutsgebouw mag niet meer bedragen dan 50 m²;
b. de goothoogte van een nutsgebouw bedraagt niet meer dan 5,0 m.

6.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel mag niet meer bedragen dan 1,0 m;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel mag niet meer bedragen dan 2,0 m;
c. de bouwhoogte van pergola's en kinderspeelwerktuigen mag niet meer bedragen dan 3,0 m;
d. de bouwhoogte van sirenemasten mag niet meer bedragen dan 18,0 m;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8,0 m.

6.3 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.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Omgevingsvergunningverhogen bouwhoogte geluidzone

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 sub. d teneinde voor een hoofdgebouw voor grondgebonden wonen, gelegen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone' een bouwhoogte van 12,0 m toe te staan, mits met een akoestisch onderzoek wordt aangetoond, dat binnen het betreffende hoofdgebouw sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

6.4.2 Omgevingsvergunningverhogen goothoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 sub. c, teneinde voor een hoofdgebouw een goothoogte van 9,0 m toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

a. de verhoging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

6.4.3 Omgevingsvergunningvergroten bouwdiepte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 sub. g, teneinde;

a. voor woningen in de bouwwijze 'aaneengebouwd' en 'twee-aaneen' een bouwdiepte van 15,0 m toe te staan;
b. voor woningen in de bouwwijze 'vrijstaand' een bouwdiepte van 20,0 m toe te staan;

mits voldaan wordt aan het volgende:

1. de vergroting mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

6.4.4 Omgevingsvergunningvoor bouwen in zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 sub. h, teneinde hoofdgebouwen toe te staan tot in de zijdelingse perceelsgrens, mits voldaan wordt aan het volgende:

a. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

6.4.5 Omgevingsvergunningbijbehorend bouwwerk tot voorgevellijn

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.3 sub a, teneinde bijbehorende bouwwerken toe te staan tot in de voorgevellijn, mits voldaan wordt aan het volgende:

a. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming 'Woongebied'' 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.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Afwijken bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6.5 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 m^2. Indien de woning slechts één bouwlaag heeft geldt een percentage van niet meer dan 40% met een oppervlakte van niet meer dan 25 m^2;
b. het gaat om een bedrijfsactiviteit die behoort tot milieucategorie 1 of 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' in Bijlage 1
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

6.6.2 Afwijken maatschappelijkevoorzieningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het toestaan van maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een (groeps-)praktijk voor artsen of overeenkomstige, op de wijk gerichte, maatschappelijke voorzieningen, in een hoofdgebouw, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

a. er dient sprake te zijn van een op de wijk gerichte maatschappelijke voorziening;
b. de praktijk kan als onderdeel van een woning worden toegestaan, waarbij de voorwaarde geldt dat de gebruiker van de woning de activiteit uitoefent; danwel kan het hoofdgebouw in zijn geheel worden gebruikt en ingericht als (groeps-)praktijk;
c. er dient sprake te zijn van voldoende parkeervoorzieningen, daartoe dient te worden voldaan aan het bepaalde in 12.2
d. er dienen voldoende stallingsmogelijkheden te zijn voor fietsen;
e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

7.1 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).

7.2 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 0,50 meter onder het maaiveld, 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.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

7.4 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 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 0,50 m onder het maaiveld, 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 0,50 m onder het maaiveld.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.4.1 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 waardevolle archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een archeologisch deskundige.

7.4.3 Toetsingscriteria

a. De in lid 7.4.1 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.

Artikel 8 Waarde - Archeologisch monument

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch monument' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische monumenten. Bescherming vindt plaats in het kader van de Ergoedwet

Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden van gebieden met een zeer hoge of hoge cultuurlandschappelijke waardering, waaronder ook begrepen de oude bebouwingslinten en de belangrijkste (historische) doorgaande wegen en waterlopen, waarvan de cultuurhistorische waarden bestaan uit:

a. de mate van visueel-ruimtelijke relatie met de (agrarische) percelen en het onderscheid daarin tussen de verschillende landschapstypen (open, half-open of gesloten);
b. de overwegend agrarische oorsprong van de bebouwing in de linten;
c. de maat en schaal van de bebouwing;
d. de variatie van rooilijnen en bouwmassa's langs de linten;
e. de compactheid van de bebouwingsensembles op de afzonderlijke percelen;
f. hoofdgebouwen die gericht zijn op de bebouwingslinten;
g. een herkenbaar onderscheid in situering en massa tussen hoofd- en bijgebouwen.

9.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, zo nodig op advies van een ter zake deskundige, nadere eisen stellen aan de plaats, vorm en afmetingen van bouwwerken indien dit noodzakelijk wordt geacht ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de in lid 9.1 genoemde cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 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 1 m. alsmede door liftkokers, trappenhuizen en galerijen.

11.2 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 worden gebouwd. 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 aangetast.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 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.

12.2 Parkeren

12.2.1 Algemeen

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 gemeente Druten 2021' in Bijlage 3, of de rechtsopvolger(s) daarvan 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 gemeente Druten 2021' of de rechtsopvolger(s) daarvan.
c. Ruimte(n) voor het parkeren van auto's, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens de 'Nota Parkeernormen gemeente Druten 2021' of de rechtsopvolger(s) daarvan is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.
d. Indien een bouwplan daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het laden of lossen van goederen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden.
e. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder d. Het bevoegd gezag neemt hierbij in onder andere in overweging of:
    1. het bouwplan feitelijk en/of economisch gezien redelijkerwijs zodanig kan worden aangepast dat alsnog wordt voldaan aan de parkeerregels;
    2. het belang dat met het voldoen aan de parkeerregels is gediend niet onevenredig wordt aangetast;
    3. er op andere wijze in de benodigde laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 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 de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, mits de afwijkingen niet meer dan 10% bedragen van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages;
c. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. 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;
e. 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;
f. 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;
g. 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 14.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 14.1.1 met maximaal 10%.

14.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 14.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 Algemeen

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

14.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 14.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

14.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 14.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in 14.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Deest-Zuid 2023.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl