Regels Molenweg 22 Horssen

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen 3

Artikel 1 Toepassingsbereik 3

Artikel 2 Begripsbepalingen 4

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen 16

Hoofdstuk 2 Specifieke regels over functies 17

Artikel 4 Bedrijf 17

Artikel 5 Groen 20

Artikel 6 Verkeer 21

Artikel 7 Water 22

Artikel 8 Wonen 23

Hoofdstuk 3 Algemene regels over functies 30

Artikel 9 Toepassingsbereik 30

Artikel 10 Aanvraagvereisten 30

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel 30

Artikel 12 Bouwactiviteit - algemeen 30

Artikel 13 Gebruiksactiviteit - algemeen 31

Artikel 14 Omgevingsplanactiviteiten 31

Hoofdstuk 4 Regels ter bescherming van waarden en objecten 34

Artikel 15 Waarde – cultuurhistorische waardevol gebied 34

Artikel 16 Waterstaat - Water 35

Hoofdstuk 5 Overgangsregels 37

Artikel 17 Overgangsrecht 37

Bijlagen..... 38
Bijlage 1 – Staat van bedrijfsactiviteiten 38
Bijlage 2 – beleidsregels parkeernormen Druten.....38
Bijlage 3 – beleidsnotitie internetwinkels 38
Bijlage 4 – beeldkwaliteitplan.....38
Bijlage 5 – inrichting bovengrondse situatie.....38
Bijlage 6 – nader onderzoek vleermuizen 38

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik

1.1 Omgevingsplan Druten

Dit plan wijzigt het omgevingsplan Druten in die zin dat na hoofdstuk 22 van het omgevingsplan Druten [een hoofdstuk 22l] wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan. De hoofdstukken in dit plan moeten gelezen worden als paragrafen van [hoofdstuk 22l] van het omgevingsplan Druten. In de artikelkop van de artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '[22l.] gelezen worden. In de kop van de bijlagen moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '[22l.] gelezen worden.

1.2 Tijdelijk omgevingsplan - bestemmingsplan

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in 1.4.

1.3 Tijdelijk omgevingsplan - bruidsschat

De regels in afdeling 22.2 met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.

1.4 Verwijzing naar verbeelding

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22l Molenweg 22 Horssen, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0225.TAMhormolenweg22-2503.

Artikel 2 Begripsbepalingen

2.1 Van toepassing verklaring

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit plan.

2.2 Aanvullende begrippen

In aanvulling op het bepaalde in 2.1 worden voor de toepassing van de regels in dit hoofdstuk de begrippen als bedoeld in 2.3 tot en met 2.108 gehanteerd.

2.3 Plan

Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22l Molenweg 22 Horssen met identificatienummer NL.IMRO.0225.TAMhormolenweg22-2503 van de gemeente Druten bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0225.TAMhormolenweg22-2503 met de in dit plan opgenomen regels en de daarbij behorende bijlagen.

2.4 Kamerbewoning

Het bewonen van (een gedeelte van) een woning door meer dan één huishouden, met dien verstande dat het bewonen van kamers zonder eigen voorzieningen, zoals een badkamer en keuken, door maximaal twee personen, waarbij de eigenaar (hospita) in dezelfde woning woont, niet als kamerbewoning wordt aangemerkt.

2.5 Locatievlak

een geometrisch bepaald vlak die is aangewezen voor een gebruiksdoel.

2.6 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.

2.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

2.8 aaneengebouwde woning:

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen.

2.9 aan het buitengebied gebonden bedrijf:

een bedrijf dat door zijn aard of activiteiten functioneel aan het buitengebied gebonden is. Voorbeelden van aan het buitengebied gebonden bedrijven zijn een hoveniersbedrijf, paardenpension/-stalling, kennel/dierenasiel en hondensportaccommodatie.

2.10 afhankelijke woonruimte:

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

2.11 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

2.12 agrarisch bedrijfsgebouw:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

2.13 agrarisch bouwvlak:

bouwvlak voor de bedrijfsbebouwing van een agrarisch bedrijf.

2.14 agrarisch verwant bedrijf:

een bedrijf dat gericht is op het leveren van diensten en goederen aan agrarische bedrijven, zoals het bewerken, vervoeren en/of verhandelen van agrarische producten en bedrijven die zich richten op een combinatie van agrarische en zorgfuncties. Ook dienstverlening op het gebied van bosbouw, natuurbeheer, weg- en waterbouw of milieudienstverlening wordt hieronder verstaan.
Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn: loonbedrijven, veehandelsbedrijven, dierenklinieken voor grootvee, groothandels in agrarische gewassen en zorgboerderijen.

2.15 akkerbouwbedrijf:

een agrarisch bedrijf dat overwegend of uitsluitend gericht is op het telen van akkerbouwgewassen in de volle grond.

2.16 bassin:

een reservoir voor de opslag van dunne mest of andere vloeibare stoffen in de vorm van een bassin.

2.17 bebouwing:

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

2.18 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

2.19 bedrijfsmatige activiteiten

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

2.20 bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

2.21 beperkt kwetsbaar object:

beperkt kwetsbaar object zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

2.22 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 bouwwerken met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

2.23 bestaand:

a. bij bouwwerken: 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, met uitzondering van 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 overgangsbepalingen van dat plan;

b. bij gebruik: het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

c. bij gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen ten behoeve van de open grondteelt, fruit-, boom- of sierteelt: het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen ten behoeve van de open grondteelt, fruit-, boom- of sierteelt indien dit gebruik op de betreffende gronden niet langer dan drie jaar onderbroken is geweest.

2.24 bestaande ammoniakemissie:

de ammoniakemissie behorende bij de bestaande veestapel en het bestaande stalsysteem, waarbij geldt:

a. bestaande veestapel: aantal en soort dieren zoals legaal aanwezig ten tijde van de vaststelling van het plan;

b. bestaande stalsysteem: het stalsysteem zoals legaal aanwezig ten tijde van de vaststelling van het plan; bedoeld zijn de stalsystemen overeenkomstig de unieke stalbeschrijvingen met bijbehorende emissiefactoren zoals opgenomen in de Regeling ammoniak en veehouderij (Rav).

2.25 bijbehorend bouwwerk:

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting 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.

2.26 biomassa:

a. producten die bestaan uit plantaardig landbouw- of bosbouwmateriaal dat gebruikt kan worden als brandstof om de energetische inhoud ervan te benutten;

b. plantaardig afval uit land- of bosbouw;

c. plantaardig afval van de levensmiddelenindustrie, indien de opgewekte warmte wordt teruggewonnen;

d. vezelachtig plantaardig afval afkomstig van de productie van ruwe pulp en van de productie van papier uit pulp, indien het op de plaats van productie wordt meeverbrand en de opgewekte warmte wordt teruggewonnen;

e. kurkafval;

f. houtafval, met uitzondering van houtafval dat ten gevolge van een behandeling met houtbeschermingsmiddelen of door het aanbrengen van een beschermingslaag gehalogeneerde organische verbindingen dan wel zware metalen kan bevatten.

2.27 bosbouw:

het geheel van bedrijfsmatig handelen en van activiteiten gericht op de instandhouding en ontwikkeling van bestaande respectievelijk nieuwe bossen ten behoeve van (de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu en recreatie.

2.28 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.

2.29 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

2.30 bouwperceel:

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

2.31 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

2.32 bouwvlak:

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

2.33 bouwwerk:

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

2.34 bruto vloeroppervlakte/bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel, bedrijf of andere voorziening, met inbegrip van de eventueel daartoe behorende magazijnen, technische ruimten en overige dienstruimten, gemeten tussen de (denkbeeldige) buitenwerkse gevelvlakken en/of de het hart van de scheidingsmuren.

2.35 dagrecreatie:

vormen van recreatie waarbij geen recreatief nachtverblijf mogelijk is.

2.36 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

2.37 dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

2.38 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 (onder andere escortservice en bemiddelingsbureaus).

2.39 extensief dagrecreatief medegebruik:

vormen van dagrecreatief medegebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, paardrijden, zwemmen en vissen.

2.40 gebiedsgebonden bedrijf:

agrarisch verwante bedrijven zoals bedoeld in lid 2.9 alsmede aan het buitengebied gebonden bedrijven als bedoeld in lid 2.11.

2.41 gebouw:

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

2.42 Gelders natuurnetwerk:

Samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Gelderland.

2.43 glastuinbouwbedrijf:

een agrarisch bedrijf, gericht op de teelt of veredeling van gewassen, geheel of nagenoeg geheel met behulp van glasopstanden (kassen) van minimaal 2.500 m².

2.44 Groene ontwikkelingszone:

Zone die bestaat uit gebieden met andere bestemmingen dan natuur die ruimtelijk verweven zijn met het Gelders natuurnetwerk en daar functioneel mee samenhangen en waarin wordt ingezet op versterking van die samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Gelderland.

2.45 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de omgeving van het bedrijf. Afhankelijkheid van de grond kent hierbij de volgende aspecten: voedervoorziening, mestafzet of het bieden van een natuurlijk substraat voor plantaardige teelten. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: grondgebonden veehouderijen, akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. Paardenfokkerijen worden ook aangemerkt als een grondgebonden agrarisch bedrijf. Grondgebonden agrarische bedrijven hebben een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt.

2.46 grondgebonden veehouderij:

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op het houden van dieren, waarbij het voer en de mest in hoofdzaak gewonnen respectievelijk aangewend worden op onbebouwde gronden waarover het bedrijf kan beschikken en die in de omgeving liggen van het bedrijf.

2.47 handel in biomassa

een bedrijf dat op de bedrijfslocatie biomassa voorbewerkt, verkleint voor eindgebruik, verhandelt en verwerft. Deze verwerving geschiedt door aanlevering van derden en door snoei- en rooiwerk bij derden.

2.48 herbouw:

het opnieuw bouwen van een bouwwerk, al dan niet met dezelfde verschijningsvorm.

2.49 hoofdgebouw:

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

2.50 horeca:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt (niet zijnde een kleinschalige logiesaccommodatie) één en ander al dan niet in combinatie met het exploiteren van zaalaccommodatie en een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie, waarbij de volgende categorieën worden onderscheiden:

a. Horeca categorie 1: een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of van zaalverhuur, zoals een (hotel-)restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum.

b. Horeca categorie 2: een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereidde snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafetaria, lunchroom en ijssalon.

c. Horeca categorie 3: een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café.

2.51 intensieve veehouderij:

een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij (exclusief vetweiderij), varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier- of geitenhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen. Grondgebonden (melk)rundveehouderijen en het houden van schapen en paarden worden niet aangemerkt als intensieve veehouderij. Een intensieve veehouderij is niet afhankelijk van agrarische grond als productiemiddel en is als zodanig een agrarische bedrijfstak waarbij de bedrijfsuitoefening in hoofdzaak niet functioneel aan de grond gebonden is.

2.52 kampeermiddelen:

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan (met uitzondering van een stacaravan) dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

2.53 kampeerplaats:

een terreingedeelte bestemd voor het plaatsen van 1 kampeermiddel, waarbij het is toegestaan om maximaal 1 bijzettent, die toebehoort aan de eigenaar van het hoofdkampeermiddel, op een en dezelfde kampeerplaats te plaatsen.

2.54 kampeerterrein:

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

2.55 kas:

een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden waaronder mede begrepen een schuurkas of een permanente tunnel- of boogkas hoger dan 1,5 meter.

2.56 kleinschalige biomassavergisting:

het onder gecontroleerde omstandigheden (volledig afgesloten van lucht) afbreken van organische verbindingen afkomstig van het eigen bedrijf door bacteriën, waarbij methaangas vrijkomt.

2.57 kleinschalige dagrecreatie:

ondergeschikte, aan de bedrijfsvoering of aan de toeristische omgeving gerelateerde activiteiten, zoals rondleidingen, openstellingen, demonstraties of workshops, waarbij het bieden van nachtverblijf niet is toegestaan.

2.58 kleinschalige duurzame energie opwekking:

winning van energie uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en waarvan de bronnen in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar zijn, zoals zon, wind, water, biomassa, aard- en omgevingswarmte.

2.59 kleinschalige horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van niet-alcoholische dranken en licht alcoholische dranken en aan de bedrijfsactiviteiten of toeristische omgeving gerelateerde consumpties/versnaperingen voor gebruik ter plaatse, met dien verstande dat de horeca ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdfunctie.

2.60 kleinschalig kamperen:

kampeerterrein waarop maximaal 25 kampeerplaatsen zijn toegestaan (met uitzondering van stacaravans), uitsluitend in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober, en waar de parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden voorzien.

2.61 kleinschalige logiesaccommodatie:

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

2.62 kwetsbaar object:

kwetsbaar object zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

2.63 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding tussen de levende en niet-levende natuur.

2.64 levensloopgeschikte gestapelde 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 dezelfde verdieping. De leefruimten zijn zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein zo veel mogelijk drempelloos toegankelijk. Daarnaast zijn woongebouwen voorzien van automatische deuropeners op de deuren naar verkeersruimten. Er is voldoende bereikbare stallingsruimte voor zowel fietsen met een hulpmotor als scootmobielen.

2.64 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijsvoorzieningen, zorgvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

2.65 manege:

een bedrijf dat is gericht op het bieden van paardrijdmogelijkheden en het geven van instructie aan derden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden, en/of pony's, ondersteunende horeca (kantine), verenigingsaccommodatie, en het houden van wedstrijden en of andere evenementen.

2.66 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.

2.67 natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige (habitats voor) flora- en fauna, ecologische samenhangen en structuren.

2.68 nevenactiviteit:

activiteiten die in ruimtelijke en bedrijfseconomische zin een ondergeschikt bestanddeel vormen van de totale bedrijfsactiviteiten op een agrarisch bouwperceel.

2.69 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de onbebouwde grond in de omgeving van het bedrijf. Niet-grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, viskwekerijen en wormenkwekerijen. Niet-grondgebonden agrarische bedrijven hebben een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt.

2.70 normaal onderhoud:

werkzaamheden met het doel objecten in zodanige conditie te houden of te brengen dat voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

2.71 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

2.72 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.

2.73 ondersteunende horeca:

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren.

2.74 overkapping:

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

2.75 paardenbak:

al dan niet omheinde gronden, voorzien van bewerkte/aangepaste bodem waar training en africhting van paarden alsmede het recreatief berijden van paarden plaatsvindt.

2.76 paardenfokkerij:

een grondgebonden agrarisch bedrijf dat is gericht op het fokken van paarden, het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij, en/of het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, zoals een paardenmelkerij of een daarmee gelijk te stellen bedrijfsvorm.

2.77 paardenhouderij:

een bedrijf dat is gericht op het houden, africhten en trainen van paarden, het bieden van stalruimte voor paarden (waaronder begrepen pensionstalling), het geven van instructie aan derden alsmede de handel in paarden, met als ondergeschikte nevenactiviteit het fokken van paarden.

2.78 peil:

1. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld.

2.79 permanente bewoning:

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

2.80 plattelandswoning:

een woning in de vorm van een voormalige agrarische bedrijfswoning, die bewoond mag worden door een persoon of diens huishouden die geen functionele binding heeft met het nabijgelegen agrarisch bedrijf, waartoe de woning in het verleden als bedrijfswoning heeft behoord.

2.81 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden gekweekt, vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces.

2.82 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.

2.83 regenkap:

een niet door wanden omsloten bouwwerk, geen gebouw zijnde, overtrokken met lichtdoorlatend materiaal, bestemd voor de bescherming van gewassen tegen neerslag.

2.84 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke volgens het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

2.85 schuilstal:

gebouw ten behoeve van het bieden van schuilgelegenheid aan dieren.

2.86 seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een erotische massagesalon of een (raam)prostitutiebedrijf, al of niet in combinatie met elkaar.

2.87 sleufsilo:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met opstaande randen voor het opslaan van veevoeder.

2.88 stacaravan:

een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede, gelet op de afmetingen, niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen.

2.89 teeltondersteunende kassen:

teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een kas, voor een vollegrondstuinbouwbedrijf of boomteeltbedrijf. Hieronder worden ook schuurkassen en permanente tunnel- of boogkassen hoger dan 1,5 meter begrepen.

2.90 teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om weersinvloeden te matigen, arbeidsomstandigheden te verbeteren, de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen te verbeteren of de kwaliteit van de producten te verbeteren, te onderscheiden in:

a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie zijn toegestaan zo lang de teelt dit vereist met een maximum van 6 maanden per jaar, zoals afdekfolies, insectengaas, acryldoek, lage tunnel- of boogkassen, hagelnetten, schaduwhallen, wandelkappen. De (constructie)palen ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn permanent toegestaan.

b. permanente teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen die langer dan 6 maanden per jaar op dezelfde locatie zijn toegestaan, zoals containervelden, bakken op stellingen (met regenkappen), stellages met en voor regenkappen bij de grondgebonden teelt van (zacht)fruit en teeltondersteunende kassen.

2.91 tenthuisje:

een bouwwerk, bestaande uit een lichte constructie en lichte materialen, waaronder in ieder geval tentdoek, niet zijnde een stacaravan, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf.

2.92 theetuin:

het bij woningen bedrijfsmatig verstrekken van niet-alcoholische dranken en aan de bedrijfsactiviteiten of toeristische omgeving gerelateerde consumpties/versnaperingen voor gebruik ter plaatse en in samenhang met kleinschalige dagrecreatie, met dien verstande dat reguliere horeca, hieronder inbegrepen exploitatie van een zaalaccommodatie, uitdrukkelijk niet is toegestaan.

2.93 tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers:

het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten, voorzover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.

2.94 tuincentrum:

detailhandel in boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen, niet-elektrisch of niet-gemotoriseerd handtuingereedschap (spade, schoffel e.d.), artikelen voor de aanleg en het onderhoud van de tuinen (potgrond, meststoffen e.d.), tuininrichtingsartikelen (géén bestrating en tuinhuisjes) en aanverwante artikelen (zoals bloempotten en plantenbakken en tuingerelateerde cadeau- en sfeerartikelen).

Hoveniersactiviteiten zijn daarbij uitsluitend als nevenactiviteit toegestaan.

2.95 tunnel(kas):

een werk of bouwwerk voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend materiaal en dienend tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen.

2.96 verblijfsrecreatie:

elke vorm van recreatie gericht op verblijf buiten de eigen woning, waarbij ten minste één overnachting plaatsvindt in een recreatief nachtverblijf.

2.97 verkoopoppervlakte:

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief voor het publiek toegankelijke kweekruimte, de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

2.98 vollegronds tuinbouwbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waarbij de productie overwegend plaatsvindt in de volle grond.

2.99 volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf met de omvang van tenminste één volwaardige arbeidskracht, dat voldoende bestaansmogelijkheden biedt om duurzaam bij wijze van hoofdberoep te worden uitgeoefend.

2.100 voorgevel:

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

2.101 voorgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een gebouw loopt tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

2.102 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.

2.103 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.

2.104 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

2.105 wooneenheid:

eenheid in de vorm van een woning.

2.106 woonunit:

een te verplaatsen/verwijderen bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag-, of bewoning door één of meer personen, waaronder ook een stacaravan wordt verstaan.

2.107 zorgboerderij:

een zelfstandige zorginstelling in het kader van een agrarische neventak waar mensen met een zorg- of hulpvraag een passende dagbesteding vinden.

2.108 zorgboerderij als nevenactiviteit:

een agrarisch bedrijf waar mensen met een zorg- of hulpvraag een passende dagbesteding vinden of meewerken op het agrarische bedrijf.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

3.1 Meetbepalingen

In aanvulling op en indien van toepassing in afwijking van het bepaalde in artikel 22.24 van dit omgevingsplan, gelden de volgende meetbepalingen:

3.2 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;

3.5 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;

3.6 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;

3.7 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;

3.8 peil

de hoogte gemeten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

3.9 toepassing van maten

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m. bedraagt.

Hoofdstuk 2 Specifieke regels over functies

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0225.TAMhormolenweg22-2503 is aangewezen voor het gebruiksdoel Bedrijf.

4.2 Functieomschrijving Bedrijf

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Bedrijf heeft de volgende functies:

a. bedrijven die zijn genoemd in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten in Bijlage 1;
b. productiegebonden detailhandel;
c. opslag en uitstalling
d. internetwinkels, uitsluitend in categorieën 1 en 2 van de ‘beleidsnotitie internetwinkels’ in bijlage 3;
e. een aannemersbedrijf ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf’;

met de daarbij behorende:

f. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
g. parkeervoorzieningen;
h. tuinen, erven en verhardingen;
i. groenvoorzieningen;
j. watergangen;
k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.3 Gebruiksactiviteit - verboden

4.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 4.2 genoemde functies van de gronden.

4.3.2 Verbod parkeren nachtperiode

Ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – verbod parkeren nachtperiode’ is het verboden om de motorvoertuigen te parkeren gedurende de nachtelijke periode van 23.00 uur tot 7.00 uur.

4.4 Bouwactiviteiten - algemeen

4.4.1 Functionele relatie

Bouwwerken zijn alleen toegestaan indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in 4.2;

4.5 Bouwactiviteit - gebouwen

4.5.1 Beoordelingsregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

Situering

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

Maatvoering

b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ is aangegeven.

4.5.2 Afwijken beoordelingsregels

Het bevoegd gezag is bevoegd om de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen in afwijking van 4.5.1 onder a ten behoeve van de uitbreiding van bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak, indien voldaan wordt aan de volgende regels:

a. de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 10% van het bouwvlak;

b. de uitbreiding dient zoveel mogelijk gebouwd te worden aansluitend aan de bestaande bebouwing, tenzij dit bedrijfseconomisch of stedenbouwkundig niet verantwoord is;

c. de uitbreiding dient stedenbouwkundig en ruimtelijk inpasbaar te zijn;

d. de bebouwing dient aan de van de weg gekeerde zijde van het bouwvlak gebouwd te worden;

e. de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3m;

f. de goot- en of bouwhoogte buiten het bouwvlak moge niet meer bedragen dan de goot- en/of bouwhoogte die krachtens 4.5.1 binnen het bouwvlak geldt;

g. op eigen terrein dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid, conform de ‘Beleidsregels parkeernormen Druten’ in bijlage 2 of de rechtsopvolger(s) van deze nota.

4.6 Bouwactiviteit - bouwwerken, geen gebouwen zijnde

4.6.1 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 2m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1m;

b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,5m.

4.7 Bouwactiviteit - beeldkwaliteit

4.7.1 Algemeen

Het bepaalde in 4.7 geldt in plaats van het bepaalde in artikel 22.29 lid 1 onder b en lid 2 en artikel 22.35 sub i van dit omgevingsplan.

4.7.2 Beoordelingsregel beeldkwaliteit

1. De omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt alleen verleend als het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

2. Het eerste lid is niet van toepassing als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend.

3. Of sprake is van een onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit als bedoeld in het eerste lid, wordt beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

4. Het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 4 is een beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

4.7.3 Vergunningvoorschriften beeldkwaliteit

Aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken kunnen met betrekking tot het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk voorschriften worden verbonden die nodig zijn met het oog op het in het eerste lid van 4.7.2 genoemde belang.

4.7.4 Aanvraagvereisten beeldkwaliteit

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt voor de toetsing aan het bepaalde in 4.7.2;

a) tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;

b) principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;

c) kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en

d) een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking.

Artikel 5 Groen

5.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0225.TAMhormolenweg22-2503 is aangewezen voor het gebruiksdoel Groen.

5.2 Functieomschrijving Groen

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Groen heeft de volgende functies:

l. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
m. groenvoorzieningen;
n. bermen en beplantingen;
o. speelvoorzieningen;
p. watergangen;
q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
r. voorzieningen voor langzaam verkeer;
s. recreatie;
t. parkeervoorzieningen;
u. nutsvoorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

5.3 Gebruiksactiviteit - verboden

5.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 5.2 genoemde functies van de gronden.

5.3.2 Opslaan, storten of bergen

Het is in ieder geval verboden om gronden te (laten) gebruiken 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 ten behoeve van de in 5.2 genoemde functies.

5.4 Bouwactiviteiten - algemeen

5.4.1 Functionele relatie

Bouwwerken zijn alleen toegestaan indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in 5.2;

5.5 Bouwactiviteit - gebouwen

5.5.1 Algemeen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

5.6 Bouwactiviteit - bouwwerken, geen gebouwen zijnde

5.6.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 6 Verkeer

6.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0225.TAMhormolenweg22-2503 is aangewezen voor het gebruiksdoel Verkeer.

6.2 Functieomschrijving Verkeer

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Verkeer heeft de volgende functies:

c. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
d. parkeervoorzieningen;
e. abri's;
f. afvalcontainers;
g. groenvoorzieningen;
h. parkeervoorzieningen;
i. speelvoorzieningen;
j. nutsvoorzieningen;
k. watergangen;
l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

6.3 Gebruiksactiviteit - verboden

6.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 6.2 genoemde functies.

6.3.2 Opslaan, storten of bergen

Het is in ieder geval verboden om gronden in gebruik te nemen of te laten nemen en/of te geven van 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 ten behoeve van de in 6.2 genoemde functies.

6.4 Bouwactiviteiten - algemeen

6.4.1 Functionele relatie

Bouwwerken zijn alleen toegestaan indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in 6.2;

6.5 Bouwactiviteit - gebouwen

6.5.1 Algemeen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

6.6 Bouwactiviteit - bouwwerken, geen gebouwen zijnde

6.6.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 7 Water

7.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0225.TAMhormolenweg22-2503 is aangewezen voor het gebruiksdoel Water.

7.2 Functieomschrijving Water

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Water heeft de volgende functies:

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;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

7.3 Gebruiksactiviteit - verboden

7.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 7.2 genoemde functies van de gronden.

7.3.2 Opslaan, storten of bergen

Het is in ieder geval verboden om gronden te (laten) gebruiken 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 ten behoeve van de in 7.2 genoemde functies.

7.4 Bouwactiviteiten - algemeen

7.4.1 Functionele relatie

Bouwwerken zijn alleen toegestaan indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in 7.2;

7.5 Bouwactiviteit - gebouwen

7.5.1 Algemeen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

7.6 Bouwactiviteit - bouwwerken, geen gebouwen zijnde

7.6.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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 8 Wonen

8.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0225.TAMhormolenweg22-2503 is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen.

8.2 Functieomschrijving Wonen

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen heeft de volgende functies:

a. wonen;
b. vrije beroepen overeenkomstig het bepaalde in 8.4.1;
c. gastouderschap overeenkomstig het bepaalde in 8.4.1;
d. internetwinkels, uitsluitend in categorie 1 van de 'Beleidsnotitie internetwinkels' in Bijlage 3 of de rechtsopvolger(s) van deze beleidsnotitie en overeenkomstig het bepaalde in 8.4.1;
e. tuinen, erven en verhardingen;
f. parkeervoorzieningen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

8.3 Gebruiksactiviteit - verboden

8.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 8.2 genoemde functies van de gronden.

8.3.2 Zelfstandige bewoning bijbehorende bouwwerken

Het is in ieder geval verboden om bijbehorende bouwwerken bij een woning in gebruik te nemen, te laten nemen of in gebruik te geven als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

8.3.3 Huishouden

Het is in ieder geval verboden om een woning in gebruik te geven of te nemen anders dan voor het gebruik voor wonen door één huishouden.

8.3.4 Opslaan, storten of bergen

Het is in ieder geval verboden om gronden te (laten) gebruiken 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 ten behoeve van de in 8.2 genoemde functies.

8.3.5 Bomen – kapverbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning om bomen te kappen, voor zover de bomen zijn opgenomen op de kaart van de bovengrondse inrichting in bijlage 5 van deze regels.

8.4 Gebruiksactiviteit - nadere regels

8.4.1 Vrij beroep, gastouderschap, internetwinkel

De uitoefening van een vrij beroep, gastouderschap of internetwinkel in een (bedrijfs)woning is alleen toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en/of de bijbehorende bouwwerken;

8.5 Gebruiksactiviteit - omgevingsplanactiviteit

8.5.1 Bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van bedrijfsmatige en/of beroepsmatige activiteiten in een woning.
2. De omgevingsvergunning bedoeld in lid 1 wordt alleen verleend indien:
   a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 80% van het begane grondoppervlak van het hoofdgebouw en/of de 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 1, of de rechtsopvolger(s) van deze Staat, dan wel overige dienstverlenende activiteiten;
   c. de gebruiker van de woning deze activiteit uitoefent;
   d. er mag geen sprake zijn van onevenredige hinder voor de directe omgeving;
   e. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de directe omgeving.
3. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning worden voor de toetsing aan dit omgevingsplan de gegevens en bescheiden verstrekt die voor het bevoegd gezag noodzakelijk zijn om de beoordeling aan de voorwaarden van lid 2 te kunnen doen.

8.5.2 Detailhandel

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van detailhandel.
2. De omgevingsvergunning bedoeld in lid 1 wordt alleen verleend indien
   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 gebruiker van de woning deze activiteit uitoefent.
3. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning worden voor de toetsing aan dit omgevingsplan de gegevens en bescheiden verstrekt die voor het bevoegd gezag noodzakelijk zijn om de beoordeling aan de voorwaarden van lid 2 te kunnen doen.

8.6 Bouwactiviteit - algemeen

Bouwwerken zijn alleen toegestaan indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in 8.2.

8.7 Bouwactiviteit - hoofdgebouwen

8.7.1 Beoordelingsregels

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

Algemeen

a. De hoofdgebouwen moeten voldoen aan het beeldkwaliteitplan “De Nieuwe Heerlijkheid” Horssen dat als bijlage 4 aan deze regels is toegevoegd

Situering

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor vrijstaande woningen mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 2,5 m;

Bebouwing

a. per bouwperceel is maximaal het bestaande aantal woningen toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangeduid;
b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
e. ter plaatse van de aanduiding ‘levensloopgeschikte gestapelde woning’ mogen uitsluitend levensloopgeschikte gestapelde woningen worden gebouwd.

Maatvoering

a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' of 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
c. dakterrassen zijn toegestaan, met dien verstande dat de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogtes niet mogen worden overschreden, waarbij een dakterras als volledige bouwlaag wordt beschouwd;

8.7.2 Afwijken beoordelingsregels – geluid

1. ter plaatse van de aanduiding ‘gevel geluid’ is in afwijking van artikel 5.65 Bkl een hogere geluidsbelasting op de gevels toegestaan, het betreft de volgende afwijkingen van het Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LANG) en maximaal geluidniveau (MAX):

	Begane grond (1,5m)	1e verdieping (4,5m)	2e verdieping (7,5m)
rugwoningen gg(1)			
- noordgevel **niet geluidgevoelige**	-	-	

gevel met bouwkundige maatregelen			
- westgevel	-	-	
- oostgevel	-	-	
- zuidgevel	-	-	
rijwoningen gg(2)			
- noordgevel	-	-	-
- westgevel	-	-	-
- oostgevel	-	-	-
- zuidgevel	-	-	+ 3dB(A) MAX dag- en avondperiode 7.00 – 23.00 uur
vrijstaande woning gg(3)			
- noordgevel	-	-	-
- westgevel	-	-	-
- oostgevel	-		+ 5dB(A) LANG, avondperiode (19.00 – 23.00 uur) + 3dB(A) MAX, dag- en avondperiode 7.00 – 23.00 uur
- zuidgevel	-	-	-

2. ter plaatse van de ‘gevel geluid 2’ en ‘gevel geluid 3’ dient middels een geluidonderzoek te worden aangetoond dat het binnenniveau van verblijfsgebieden van de woning voldoet aan de normen die zijn opgenomen in artikel 5.66 van het Bkl, waarbij in de berekening rekening gehouden is met een geluidbelasting op de buitengevel als opgenomen in de tabel van art. 8.7.2 onder 1;
3. ter plaatse van de aanduiding ‘gevel geluid 1’ dient een geluiddichte zijgevel van de woningen te worden gerealiseerd, de uitwendige constructie van die gevel bevat geen te openen delen en er dient aangetoond te worden dat het binnenniveau van verblijfsgebieden in de woning voldoet aan de normen uit het Bkl waarbij rekening is gehouden met een geluidbelasting op de buitengevel als opgenomen in de tabel van art. 8.7.2 onder 1.

8.8 Bouwactiviteit - bijbehorende bouwwerken

8.8.1 Beoordelingsregels

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

Situering

a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen het bouwvlak als in de zone bijgebouwen worden gebouwd;

b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1,5 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 1,5 m, dan betreft de bestaande afstand de minimale afstand achter de voorgevellijn;
c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 m, tenzij het bijbehorende bouwwerk in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;

Maatvoering oppervlaktes:

d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, voorzover gesitueerd buiten het bouwvlak, en binnen het bouwvlak op gronden waar ingevolge deze regels geen hoofdgebouw mag worden opgericht, mag niet meer bedragen dan 70 m², met dien verstande dat maximaal 100 m² is toegestaan op percelen met een oppervlakte van meer dan 1000 m²;
e. indien de bestaande gezamenlijke oppervlakte als bedoeld onder d, meer bedraagt dan respectievelijk 70 m2 of 100 m2, dan wordt bij afbraak van bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerken de toegestane oppervlakte verhoogd met 50% van het oppervlak van de te slopen vrijstaande bijbehorende bouwwerken boven die 70 m2 dan wel 100 m2, tot een oppervlakte van maximaal 150m2;
f. buiten het bouwvlak dient ten minste 30 m² onbebouwd te blijven. Indien de oppervlakte van het bouwperceel meer bedraagt dan 1.000 m² dient ten minste 50 m² onbebouwd te blijven;

Maatvoering hoogtes:

g. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
h. 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;
i. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

8.8.2 Maatwerkvoorschrift - situering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een maatwerkvoorschrift af te wijken van 8.8.1 onder b, ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken tot in de Voorgevellijn, mits het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast.

8.8.3 Maatwerkvoorschrift - oppervlakte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een maatwerkvoorschrift af te wijken van 8.8.1 onder d, ten behoeve van het bouwen van een grotere gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

a. de oppervlakte van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 2.500 m²;
b. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 200 m²;
c. de grotere gezamenlijke oppervlakte dient ruimtelijk inpasbaar te zijn.

8.9 Bouwactiviteit - bouwwerken, geen gebouwen zijnde

8.9.1 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 kinderspeelwerktuigen mag niet meer bedragen dan 3 m;
c. de bouwhoogte van vlaggenstokken, lampen en masten mag niet meer bedragen dan 5 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m. Hiervan uitgezonderd zijn carports en overkappingen, de regels hiervoor staan in 12.5;
e. een gebouwde, niet overdekte entree naar een verdiepte parkeergarage onder een woongebouw is toegestaan.

8.10 Gebruiksactiviteit - Voorwaardelijke verplichting woningbouw

Het gebruik van gronden en bouwwerken voor de activiteiten als bedoeld in deze bestemming is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende regels:

8.10.1 Waterberging

Het gebruik van gronden en bouwwerken voor de activiteiten als bedoeld in de functie wonen is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende regels:

a. in het plangebied wordt voldoende waterberging en/of infiltratie gerealiseerd als benoemd in hoofdstuk 4.8 en bijlage 7 van de toelichting van dit plan. Dit betekent dat voor het plangebied voorzieningen van voldoende bergings- en/of infiltratiecapaciteit gerealiseerd worden in het plangebied om een bui van T = 100 + 10% volledig in het plangebied op te vangen en te verwerken (bergen en/of infiltreren)
b. de waterberging als bedoeld onder a. dient duurzaam in stand te worden gehouden.

8.10.2 Verlichting

Het gebruik van gronden en bouwwerken voor de activiteiten op een locatie als bedoeld in de functie wonen is uitsluitend toegestaan als is voorzien in de aanleg en instandhouding van de vleermuisvriendelijke verlichting, als opgenomen in het rapport ‘nader onderzoek vleermuizen’ in bijlage 6 van de regels.

8.10.3 Inrichting

Het gebruik van gronden en bouwwerken voor de activiteiten op een locatie als bedoeld in de functie wonen is uitsluitend toegestaan als is voorzien in de aanleg en instandhouding van de bovengrondse inrichting als is opgenomen in bijlage 5 van de regels van dit plan.

8.10.4 Bedrijfsloods

Het gebruik van gronden en bouwwerken voor de activiteiten op een locatie als bedoeld in de functie wonen is uitsluitend toegestaan als is voorzien in de bouw en instandhouding van de bedrijfsloods en is aangetoond dat voor de woningen voldaan wordt aan de geluidsnormen als opgenomen in het Bkl en Bbl.

8.11 Bouwactiviteit - beeldkwaliteit

8.11.1 Algemeen

Het bepaalde in 8.10 geldt in plaats van het bepaalde in artikel 22.29 lid 1 onder b en lid 2 en artikel 22.35 sub i van dit omgevingsplan.

8.11.2 Beoordelingsregel beeldkwaliteit

1. De omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt alleen verleend als het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

2. Het eerste lid is niet van toepassing als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend.

3. Of sprake is van een onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit als bedoeld in het eerste lid, wordt beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

4. Het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 4 is een beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

8.11.3 Vergunningvoorschriften beeldkwaliteit

Aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken kunnen met betrekking tot het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk voorschriften worden verbonden die nodig zijn met het oog op het in het eerste lid van 8.10.2 genoemde belang.

8.11.4 Aanvraagvereisten beeldkwaliteit

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt voor de toetsing aan het bepaalde in 8.10.2;

a. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;

b. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;

c. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en

d. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking.

Hoofdstuk 3 Algemene regels over functies

Artikel 9 Toepassingsbereik

De regels van dit hoofdstuk zijn van toepassing binnen het plangebied zoals opgenomen in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0225.TAMhormolenweg22-2503.

Artikel 10 Aanvraagvereisten

1. De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit plan. In het bijzonder geldt dat:
   a. het bepaalde in artikel 22.284 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit in dit plan; en
   b. het bepaalde in 22.286 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit in dit plan.
2. In aanvulling op het bepaalde onder 1 worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning die gegevens en bescheiden overlegd die naar het oordeel van het bevoegde gezag noodzakelijk zijn voor een toets aan de beoordelingsregels.

Artikel 11 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 12 Bouwactiviteit - algemeen

12.1 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.

12.2 Bestaande afwijkende maatvoering hoofdgebouwen

Indien de op het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel bestaande maten van een hoofdgebouw niet voldoen aan het bepaalde in Hoofdstuk 2 ten aanzien van de maximale afstand tot de Voorgevellijn, de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen en/of de maximale goot- en bouwhoogte en/of de maximale inhoud, dan gelden deze bestaande afwijkende maten als maximaal danwel minimaal toelaatbaar.

12.3 Bestaande afwijkende bijbehorende bouwwerken voor de voorgevellijn

Bestaande bijbehorende bouwwerken op het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel gesitueerd voor de voorgevellijn danwel op een afstand van minder dan 1,5 m achter de voorgevellijn zijn in overeenstemming met dit plan, met dien verstande dat deze bestaande afwijking als maximaal toelaatbaar geldt.

12.4 Ondergronds bouwen

a. Tenzij elders in dit plan 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.

12.5 Carports en overkappingen

Voor het bouwen van carports en overkappingen geldt dat:

a. per bouwperceel voor woningen maximaal 1 carport mag wordt gebouwd, uitsluitend binnen locaties die zijn aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen;
b. deze dient 1 m voor of minimaal 0,5 m achter de voorgevel te worden gebouwd;
c. de hoogte maximaal 3,2 m mag bedragen;
d. de oppervlakte maximaal 30 m2 mag bedragen.

Artikel 13 Gebruiksactiviteit - algemeen

13.1 Beoordelingsregel parkeren op eigen terrein

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 bijlage 2 Beleidsregels Parkeernormen Druten, of de rechtsopvolger(s) daarvan, zijn van toepassing.

13.2 Afwijken beoordelingsregel parkeren op eigen terrein

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 te verlenen in afwijking van 13.1 indien:

a. er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied is, of;
b. er door andere omstandigheden mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of het bouwwerk zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm;
c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
2. de woon- en leefsituatie.

Artikel 14 Omgevingsplanactiviteiten

14.1 Kleinschalige logiesaccommodaties

14.1.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning bij een woning gronden en bouwwerken in gebruik te hebben ten behoeve van een kleinschalige logiesaccommodatie.

14.1.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. De locatie waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd is niet aangewezen als horeca
b. 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.
c. De aanvrager is verplicht een nachtregister bij te houden.
d. Permanent verblijf is niet toegestaan.
e. de logiesaccommodatie wordt uitgeoefend in het hoofdgebouw en/of de daaraan gebouwde bijbehorende bouwwerken en/of vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
f. De woonfunctie in de woning blijft in overwegende mate behouden.
g. Aangetoond dient te worden dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied.
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.

14.2 Mantelzorg

14.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een bijbehorend bouwwerk of een tijdelijke woonunit bij een woning te gebruiken als afhankelijke woonruimte.

14.2.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien 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:
    1. in geval van een plat dak, 3 meter;
    2. in geval van een hellend dak, 4 meter;
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.

14.2.3 Intrekking vergunning

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

Hoofdstuk 4 Regels ter bescherming van waarden en objecten

Artikel 15 Waarde – cultuurhistorische waardevol gebied

15.1 Voorrangsbepaling

De regels in dit artikel hebben voorrang op de regels in hoofdstuk 2 en 3.

15.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0225. TAMhormolenweg22-2503 is aangewezen als Waarde – cultuurhistorisch waardevol gebied.

15.3 Functie omschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' aangewezen gronden hebben mede de functie 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.

15.4 Bouwactiviteit

Burgemeester en wethouders kunnen 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 15.3 genoemde cultuurhistorische waarden.

15.5 Aanlegactiviteit

15.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende aanlegactiviteiten te verrichten:

a. het aanbrengen van (half-)verhardingen;

b. het rooien of vellen van houtgewas;

c. het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;

d. het graven of dempen van sloten;

e. het verwijderen van perceelsrandbeplanting;

f. het aanleggen van wegen of paden;

g. het wijzigen van perceels- of kavelgrenzen;

h. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting anders dan het herplanten van gerooide / gevelde houtopstanden;

i. het verwijderen van wegen of paden.

15.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 15.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, welke:

a. reeds in uitvoering zijn;

b. krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;

c. het normale onderhoud en/of beheer en gebruik betreffen overeenkomstig de overige functies van deze gronden;

15.5.3 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien door die aanlegactiviteiten geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de gronden.

Artikel 16 Waterstaat - Water

16.1 Voorrangsbepaling

De regels in dit artikel hebben voorrang op de regels in hoofdstuk 2 en 3.

16.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0225.TAMhormolenweg22-2503 - is aangewezen als Waterstaat - Water.

16.3 Functieomschrijving

Een locatie die is aangewezen als Waterstaat - Water heeft mede als functie de waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen, watergangen, waterpartijen, oevers en taluds en waterberging.

16.4 Bouwactiviteit

16.4.1 Aanvullende beoordelingsregel

1. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 2 zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan die ten dienste staan van de functie als bedoeld in 15.3, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 m.
2. De omgevingsvergunning voor het bouwen, het in stand houden en het gebruiken van een bouwwerk wordt in aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 2 alleen verleend indien hierbij uit hoofde van de bescherming van de watergang geen bezwaar bestaat.

3. Alvorens te beslissen over een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag over het bepaalde onder 1, advies in bij de beheerder van de waterkering.

16.5 Aanlegactiviteit

16.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende aanlegactiviteiten te (laten) verrichten:

j. het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
k. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
l. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
m. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
n. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

16.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van 16.5.1 geldt niet voor aanlegactiviteiten:

a. die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige functies van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de functie;
b. die op het moment van het in werking treden van dit artikel in uitvoering zijn of legaal kunnen worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde omgevingsvergunning;

16.5.3 Beoordelingsregels

a. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien door die aanlegactiviteiten, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functie van de waterkering.
b. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 5 Overgangsregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

17.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van dit 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.

17.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 16.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 16.1.1 met maximaal 10 %.

17.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 16.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd zijn met het omgevingsplan zoals dat gold voor inwerkingtreding van dit plan.

17.2 Overgangsrecht gebruik

17.2.1 Algemeen

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

17.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met dit plan strijdige gebruik, bedoeld in 16.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

17.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 16.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

17.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 17.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het omgevingsplan voor inwerkingtreding van dit plan.

Bijlagen

Bijlage 1 – Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 – beleidsregels parkeernormen Druten

Bijlage 3 – beleidsnotitie internetwinkels

Bijlage 4 – beeldkwaliteitplan

Bijlage 5 – inrichting bovengrondse situatie

Bijlage 6 – nader onderzoek vleermuizen