

BESTEMMINGSPLAN

NOORDZIJDE VAN HEEMSTRAWEG AFFERDEN

Gemeente Druten

REGELS

NL.IMRO.0225.BPaffnrdzvheemstr-2403
Versie augustus 2024

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1: Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten.....	7
Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels	8
Artikel 3 Natuur.....	8
Artikel 4 Water.....	11
Artikel 5 Wonen.....	12
Artikel 6 Waarde – Archeologie 3.....	15
Artikel 7 Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied.....	17
Hoofdstuk 3: Algemene regels.....	19
Artikel 8 Anti-dubbelregel.....	19
Artikel 9 Algemene bouwregels.....	20
Artikel 10 Algemene gebruiksregels.....	21
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels.....	22
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels.....	25
Artikel 13 Overige regels.....	26
Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels	27
Artikel 14 Overangsrecht.....	27
Artikel 15 Slotregel.....	27
BIJLAGEN.....	28

HOOFDSTUK I: INLEIDENDE REGELS

Artikel I Begrippen

Plan:

het bestemmingsplan Noordzijde Van Heemstraweg, Afferden van de gemeente Druten.

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0225.BPaffnrdzvheemstr.2302 met de bijbehorende regels.

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.

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

achtergevellijn:

de lijn waarin de achtergevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

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.

bebouwing:

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

bebouwingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

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.

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 bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

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 bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

bestaande situatie:

- a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;

- b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bijgebouw:

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.

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.

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag:

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

bouwperceel:

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

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

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

bouwwerk:

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

detailhandel:

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

dienstverlening:

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

erker:

een uitbouw van de woning bestemd als verblijfseenheid.

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 escort-service en bemiddelingsbureaus).

gebouw:

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

grondgebonden agrarisch bedrijf:

de agrarische bedrijfsvoering die geheel of hoofdzakelijk van de grond als agrarisch productiemiddel afhankelijk is, zoals akkerbouw, veeteelt en/of tuinbouw.

hoofdgebouw:

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

kantoor:

een ruimte welke door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, medische en/of ontwerptechnische arbeid.

kap:

een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk.

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.

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.

peil:

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

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.

schuilgelegenheid:

een overkapping die dieren de gelegenheid biedt te schuilen tegen weersinvloeden, waarbij de dieren vrij in en uit kunnen lopen.

schuilstal:

een gebouw dat dieren de gelegenheid biedt te schuilen tegen weersinvloeden, waarbij de dieren vrij in en uit kunnen lopen.

stedenbouwkundige kwaliteit:

de aan een gebied toe te kennen waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals de aanwezig en/of geprojecteerde infrastructuur, waaronder groenelementen, ligging, maatvoering, functie en karakter van bouwwerken in dat gebied.

theetuin/terras:

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.

vrij beroep:

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten waaronder wordt begrepen 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.

vrijstaand:

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet in de perceelgrens zijn gebouwd

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.

woning:

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

woonunit:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

Tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

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

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

dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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.

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.

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.

oppervlakte van een bouwwerk:

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

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, bescherming en herstel van landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden;
- b. waterpartijen en watergangen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. (erf) verharding
- e. verharding ten behoeve van ontsluiting van één woning zoals opgenomen in het inrichtingsplan;
- f. voorzieningen voor langzaam verkeer.
- g. extensief grondgebonden agrarisch medegebruik, uitsluitend voor zover dit ten dienste staat van het natuurbeheer;
- h. extensief dagrecreatief medegebruik

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, die ten dienste staan aan de in lid 3.1 genoemde functies.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

3.3.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing:

Het gebruiken van de gronden en bebouwing ter plaatse van het bestemmingsvlak volgens de bestemming Wonen is alleen toegestaan, indien het landschappelijk inpassingsplan uiterlijk 12 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is gerealiseerd en aldus wordt beheerd en in stand wordt gehouden. Onder landschappelijk inpassingsplan wordt in deze planregels verstaan het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1.

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

3.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om op de in lid 3.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het egaliseren, afgraven en ophogen van gronden;
- b. het vellen en rooien van houtgewas;
- c. het aanleggen en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen van boven- en ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanleggen van waterlopen en het aanleggen van onderbemalingen.

3.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.4.1 genoemde verbod geldt niet voor:

- a. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis binnen het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer;
- b. werken of werkzaamheden, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde omgevingsvergunning.

3.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van het ander-werk of werkzaamheid dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschapswaarden van het gebied, de waterhuishouding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet wordt gekomen.

Artikel 4 Water

4.1 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.

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 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 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding maximale goot- en bouwhoogte is aangegeven.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding maximale goot- en bouwhoogte is aangegeven.
- d. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 2,5 m.

5.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' gebouwd worden.
- b. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 1 m, tenzij het bijgebouw in de zijdelingse perceelgrens wordt gebouwd.
- c. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 90 m².
- d. In afwijking van het bepaalde onder c mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, en binnen het bouwvlak op gronden waar ingevolge deze regels geen hoofdgebouw mag worden opgericht, indien de oppervlakte van het bouwperceel meer bedraagt dan 1.000 m² niet meer bedragen dan 100 m².
- e. De goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m.
- f. De goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- g. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 m.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- 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.

5.2.4 Voorwaardelijke verplichting

Het bouwen van een woning is uitsluitend toegestaan indien het landschappelijk inpassingsplan uiterlijk 12 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is gerealiseerd en aldus wordt beheerd en in stand wordt gehouden. Onder landschappelijk inpassingsplan wordt in deze planregels verstaan het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1.

5.3 Nadere eisen

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

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

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van het bepaalde in 5.2.1 onder b ten behoeve van een goothoogte van niet meer dan 7 m voor 60% van het hoofdgebouw, indien de aangeduide goothoogte niet meer bedraagt dan 5 m, mits het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast;
- b. van het bepaalde in 5.2.2 onder c en d ten behoeve van het bouwen van een grotere gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 1. De oppervlakte van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 2.500 m².
 2. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 200 m².
 3. De grotere gezamenlijke oppervlakte dient ruimtelijk inpasbaar te zijn.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

5.5.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing:

Het gebruiken van de gronden en bebouwing ter plaatse van het bestemmingsvlak volgens de bestemming Wonen is alleen toegestaan, indien het landschappelijk inpassingsplan uiterlijk 12 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is gerealiseerd en aldus wordt beheerd en in stand wordt gehouden. Onder landschappelijk inpassingsplan wordt in deze planregels verstaan het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1.

5.5.2 Vrij beroep

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

5.6. Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Afwijken bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten

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

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 80% van het begane grondoppervlak van het hoofdgebouw en/of de 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;
- c. de gebruiker van de woning deze activiteit uitoefent;
- d. een bedrijf dat vergunningplichtig is in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is niet toegestaan;
- e. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de directe omgeving;
- f. De verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

5.6.2 Afwijken detailhandel

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

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

Artikel 6 Waarde – Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

- 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 500 m², een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het bepaalde in sub 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.
- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

6.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden 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

500 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 herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,50 m onder het maaiveld.

6.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.3.1 vervatte 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 omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 6.3.1 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 7 Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied

7.1 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.

7.2 Nadere eisen

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 7.1 genoemde cultuurhistorische waarden.

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

7.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- 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 perceelrandbeplanting;
- f. het aanleggen van wegen of paden;
- g. het wijzigen van perceel- of kavelgrenzen;
- h. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting anders dan het herplanten van gerooide / gevelde houtopstanden;
- i. het verwijderen van wegen of paden.

7.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, welke:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- b. krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- c. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden en/of voortvloeien uit het normale beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
- d. plaatsvinden binnen een andere bestemming dan 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden' of ter plaatse van een 'bouwvlak' binnen de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden'.

7.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 7.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de in lid 7.1 genoemde cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 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.

9.2 Dakhelling

- a. Gebouwen worden afgedekt met hellende dakvlakken waarvan de helling niet meer mag bedragen dan 55 graden. Binnen de toegestane dakvlakken mag een gebouw ook met een plat dak worden afgedekt en mogen dakvlakken met een helling van meer dan 55 graden en rechtopgaande gevelconstructies, waaronder ook topgevels worden gerealiseerd. Voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis mag de maximale hellingshoek worden overschreden.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a mits het stedenbouwkundig beeld niet wordt aangetast.

9.3 Bestaande afwijkende maatvoering hoofdgebouwen

Indien de op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande maten van een hoofdgebouw niet voldoen aan de bouwregels ten aanzien van de maximale afstand tot de voorgevelrooilijn, 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 dan wel minimaal toelaatbaar.

9.4 Bestaande afwijkende bijgebouwen voor voorgevellijn

Bestaande bijgebouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan gesitueerd voor de voorgevellijn dan wel op een afstand van minder dan 1,5 m achter de voorgevellijn zijn toegestaan, met dien verstande dat deze bestaande afwijking als maximaal toelaatbaar geldt.

9.5 Ondergronds bouwen

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, en prostitutie;
- b. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- c. het gebruik 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.

10.2 Algemene parkeerregel

- a. Het is verboden te bouwen dan wel het feitelijk gebruik van gronden en/of bestaande bouwwerken te wijzigen, indien er niet wordt voldaan aan de gestelde eisen ten aanzien van parkeren. Indien een bouwplan en/of het feitelijk gebruik daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op de bij het bouwplan en/of het feitelijk gebruik behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeernormen zoals opgenomen in de 'Nota parkeernormen gemeente Druten' in Bijlage 2 zijn van toepassing, of de rechtsopvolger(s) daarvan.
- 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' in Bijlage 2, 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 in bijlage 2, 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.
- f. De noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. van deze regels 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;
- d. 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;
- e. 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.

I 1.2 Afwijking mantelzorg

11.2.1 Afwijking mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van lid 11.1 onder b en toe te staan dat een (vrijstaand) bijgebouw of een tijdelijke woonunit bij een (bedrijfs-/dienst)woning gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er bestaat aantoonbare behoefte aan mantelzorg, dan wel de mantelzorgbehoefte(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 bijgebouw geschikt maken voor bewoning mogen slechts aanwezig zijn gedurende de periode dat mantelzorg wordt verleend en maximaal drie maanden nadat bewoning van het bijgebouw is beëindigd.
- c. De tijdelijke woonunit mag slechts aanwezig zijn gedurende de periode dat mantelzorg wordt verleend en maximaal drie maanden nadat bewoning van de woonunit is beëindigd.
- d. De bouwhoogte van de tijdelijke woonunit mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e. Bewoning van het bijgebouw 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 bijgebouw of de woonunit maximaal 12 maanden worden voortgezet nadat de mantelzorgbehoefte is komen te vervallen.
- f. Het bijgebouw is gelegen binnen het bouwvlak dan wel de afstand tot het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 20 m.
- g. De oppervlakte ten behoeve van mantelzorg in een bijgebouw bedraagt niet meer dan 70 m², met dien verstande dat de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen niet wordt overschreden.
- h. De bewoning in het kader van mantelzorg vindt niet plaats op de verdiepingen van een bijgebouw.
- i. Het gebruik van een bijgebouw 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 bijgebouw 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.

11.2.2 Intrekken omgevingsvergunning mantelzorg

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning, verleend op grond van 12.2.1 in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

I 1.3 Afwijken landschappelijk inpassingsplan

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in de artikels 4 en 5 ten behoeve van wijzigingen in het landschappelijk inpassingsplan, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. Er wordt voldaan aan de bestaande kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van de Groene Ontwikkelzone en het Gelders Natuur Netwerk, zoals vastgesteld in de provinciale omgevingsverordening.

- b. De natuurwaarden worden op minimaal gelijkwaardige wijze versterkt als op basis van het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.2 Wijziging Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' of 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen of toe te kennen, indien dit op basis van archeologisch onderzoek gewenst is.

12.3 Wijziging ten behoeve van detailhandel of horeca

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen om detailhandel of horeca toe te staan, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Aangetoond dient te worden dat de wijziging geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en mag geen extra onevenredige toename van de parkeerbehoefte binnen het openbaar gebied veroorzaken.
- b. 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 voor Ruimtelijke Kwaliteit hierover om advies gevraagd.
- c. De wijziging mag geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor het woon- of leefklimaat en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of buurt.
- d. De wijziging heeft geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of voor woningen.
- e. Er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen tegen het gebruik van de voor detailhandel of horeca, waarbij rekening moet worden gehouden met de specifieke omstandigheden, die samenhangen met de betreffende locatie.
- f. Horeca in categorie 4 is niet toegestaan.

12.4 Wijziging ten behoeve van water

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de bestemming van de gronden langs de bestemming Water te wijzigen in de bestemming Water, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.
- b. Wijziging is noodzakelijk vanuit waterhuishoudkundig belang.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, en
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

13.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid 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

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Noordzijde Van Heemstraweg, Afferden'.

BIJLAGEN

Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 2	Nota parkeernormen