



# Bestemmingsplan

Regels

Buitengebied, Uiterdijk 76 Zoelen

Gemeente Buren



# BESTEMMINGSPLAN

Buitengebied, Uiterdijk 76 Zoelen

Gemeente Buren

IDN-nummer: NL.IMRO.0214.BUIBP20190026-vg01

Opdrachtgever: Dhr. Verhoog

Contactpersoon: mr. E.M.Hendriksen

Status: vastgesteld

Datum: 16 oktober 2019



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2  
6511 VZ NIJMEGEN  
tel: 024-3224579  
fax: 024-3241240  
e-mail: [info@pouderoyen.nl](mailto:info@pouderoyen.nl)  
[www.pouderoyen.nl](http://www.pouderoyen.nl)

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75  
KVK 14 06 66 14  
BTW NL 8104.81.996 B01



## Inhoudsopgave

|                   |                                                         |           |
|-------------------|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk1</b> | <b>Inleidende regels</b>                                | <b>5</b>  |
| Artikel 1         | Begrippen                                               | 5         |
| Artikel 2         | Wijze van meten                                         | 8         |
| <b>Hoofdstuk2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>                                | <b>11</b> |
| Artikel 3         | Wonen - Buitengebied                                    | 11        |
| Artikel 4         | Waarde - Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2 | 14        |
| Artikel 5         | Waarde - Cultuurhistorie                                | 17        |
| <b>Hoofdstuk3</b> | <b>Algemene regels</b>                                  | <b>19</b> |
| Artikel 6         | Anti-dubbeltelregel                                     | 19        |
| Artikel 7         | Algemene bouwregels                                     | 20        |
| Artikel 8         | Algemene gebruiksregels                                 | 21        |
| Artikel 9         | Algemene aanduidingsregels                              | 22        |
| Artikel 10        | Algemene wijzigingsregels                               | 23        |
| <b>Hoofdstuk4</b> | <b>Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels</b>              | <b>25</b> |
| Artikel 11        | Overgangsrecht                                          | 25        |
| Artikel 12        | Slotregel                                               | 27        |



## **Hoofdstuk 1            Inleidende regels**

### **Artikel 1            Begrippen**

#### **1.1            plan:**

het bestemmingsplan 'Buitengebied, Uiterdijk 76 Zoelen' met indentificatienummer NL.IMRO.0214.BUIBP20190026-vg01 van de gemeente Buren.

#### **1.2            bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

#### **1.3            aanduiding:**

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

#### **1.4            aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### **1.5            archeologische waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van het in dat gebied voorkomende bodemarchief.

#### **1.6            bebouwd oppervlak:**

het totaal van de oppervlakken van bouwwerken voor zover deze een grotere bouwhoogte hebben dan 1,2 m.

#### **1.7            bebouwing:**

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

#### **1.8            bed en breakfast:**

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt en bedoeld voor kortstondig, wisselend recreatief verblijf.

#### **1.9            bestaand:**

bij bouwwerken:

bouwwerken die:

- a. op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan legaal bestonden of in uitvoering waren, of;
- b. gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;

bij gebruik:

gebruik dat op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan, voor zover

betrekking hebbend op het desbetreffende gebruik, legaal bestond.

**1.10 bevoegd gezag:**

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

**1.11 bijbehorend bouwwerk:**

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

**1.12 bouwen:**

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

**1.13 gebouw:**

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

**1.14 kampeermiddel:**

een al dan niet als bouwwerk aan te merken tent, tentwagen, kampeerauto, trekkershut, (sta) caravan of hiermee gelijk te stellen onderkomen, dat bestemd is voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

**1.15 karakteristiek gebouw:**

een gebouw dat wegens zijn verschijningsvorm of zijn cultuurhistorische betekenis van zodanig belang is voor het karakter van het desbetreffende deel van het plangebied, dat dit belang de toepassing van bijzondere voorschriften ten aanzien van de bouwmogelijkheden rechtvaardigt.

**1.16 monument:**

een bouwwerk of een werk dat van algemeen belang is wegens zijn schoonheid, zijn betekenis voor de wetenschap of zijn cultuurhistorische waarde en dat als zodanig is opgenomen in de lijst van beschermde monumenten van rijk of gemeente, waardoor op het desbetreffende bouwwerk of werk de Monumentenwet, respectievelijk de gemeentelijke monumentenverordening van toepassing is.

**1.17 voorgevel:**

de lijn die gelijk loopt aan de naar de straat gerichte voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan. Van een hoofdgebouw gelegen op de hoek van meer dan 1 straat moeten alle gevels van het hoofdgebouw, gelegen aan de straatkant, gezien worden als voorgevel.

**1.18 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:**

wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

**1.19 woning:**

een (gedeelte van een) gebouw, niet zijnde een woonwagen, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

**1.20 woning/woningseenheid:**

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

## **Artikel 2      Wijze van meten**

### **2.1      de afstand tot de bouwperceelgrens**

tussen de grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is;

### **2.2      de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.3      de 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;

### **2.4      de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.5      de inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.6      de oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.7      de oppervlakte van een overkapping**

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

### **2.8      peil**

- a. Voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang of voorgevel zich bevindt binnen een maximale afstand van 5 meter tot de rand van de weg (inclusief stoep), geldt de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- b. Als aan een dijk wordt gebouwd en indien de voorgevel van een bouwwerk binnen een afstand van maximaal 5 meter uit de grens van de weg (dijk) ligt geldt de kruin van de dijk.
- c. Als in of op de grens van water wordt gebouwd geldt het Nieuw Amsterdams Peil voor het bouwwerk.
- d. In andere gevallen voor bouwwerk geldt de gemiddelde hoogte van het aanliggende, afgewerkte terrein, dat gelegen is binnen het desbetreffende bestemmingsvlak.

In algemene zin geldt dat:

- e. Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.
- f. Plaatselijke ophogingen aan de voet van het bouwwerk, die niet bij het verdere verloop van het terrein passen, blijven buiten beschouwing voor de hoogte van het peil. Ophogingen die noodzakelijk zijn voor de bouw, vallen niet onder deze plaatselijke ophogingen.
- g. Voor een bouwwerk op een erf- of perceelgrens is het maatgevende peil aan die kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

## **2.9 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, regenpijpen, stoeptreden, luifels, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen - Buitengebied

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bewoning van maximaal 3 woningen, met daarbij behorende doeleinden incl. mantelzorg en/of aan huisgebonden beroep of bedrijf en/of webwinkel;
- b. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging, waterlopen en waterpartijen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Toegestane bebouwing

Op de gronden met de bestemming 'Wonen- Buitengebied' mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen met bijbehorende bouwwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming

##### 3.2.2 Woningen

Bij de bouw van de in 3.2.1 bedoelde woningen dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:

- a. per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan;
- b. indien in het bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven, mag een woning uitsluitend worden gebouwd in het bouwvlak;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn meerdere woningen binnen een bouwvlak toegestaan onder onderstaande voorwaarden:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal;
- d. de bestaande bouwhoogte van het hoofdgebouw, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' is maatgevend.

##### 3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor de bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen m<sup>2</sup>' als maximum oppervlakte is toegestaan;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen 7 m;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen 3 m;
- d. indien het bijbehorend bouwwerk een traditionele hooiberg betreft mag, in de laagste stand van het dak, de bouwhoogte niet meer bedragen dan 10 m en de goothoogte niet meer dan 6 m;

#### 3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bij de bouw van de in 3.2.1 bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:

- a. de bouwhoogte van vrijstaande antennemasten mag niet meer bedragen dan 15 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

### 3.3 **Afwijken van de bouwregels**

#### 3.3.1 *Agrarische nevenactiviteiten*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3, tot een totaal bebouwd oppervlak voor bijbehorende bouwwerken van maximaal 200 m<sup>2</sup> voor agrarische nevenactiviteiten, daaronder begrepen het hobbymatig houden van dieren, indien en voor zover:

- a. het bijbehorende huisperceel tenminste 2.500 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. tezamen met het huisperceel een perceel grond, binnen het grondgebied van de gemeente Buren, van tenminste 7.500 m<sup>2</sup> in eigendom is.

### 3.4 **Specifieke gebruiksregels**

#### 3.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik strijdig met de bestemming Wonen - Buitengebied wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van detailhandel in de vorm van een webwinkel.

#### 3.4.2 *Mantelzorg*

Gebruik van ruimten ten behoeve van mantelzorg, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt

- a. de inwoning plaats vindt in het hoofdgebouw en geen groter vloeroppervlak in beslag neemt dan 75 m<sup>2</sup>;
- b. er sprake is van een gemeenschappelijke entree;
- c. het verbouwde gedeelte voor inwoning technisch/functioneel altijd weer bij de oorspronkelijke woning kan worden betrokken.

#### 3.4.3 *Aan huis gebonden beroep of bedrijf*

Gebruik van ruimten ten behoeve van een aan huis gebonden beroep of bedrijf wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover de volgende bepalingen in acht worden genomen:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van alle bestaande gebouwen mag gebruikt worden voor het aan huisgebonden bedrijf of beroep;
- b. Het onbebouwde deel van het perceel van het bestemmingsvlak niet wordt gebruikt voor de beoogde activiteit, met uitzonderingen van parkeervoorzieningen die zijn afgestemd op de activiteit;
- c. Degene die de activiteiten uitvoert, moet de bewoner van de woning zijn;

- d. Geen detailhandel plaatsvindt, tenzij het als ondergeschikte activiteit van het bedrijf of beroep plaatsvindt;
- e. Buitenopslag niet is toegestaan.

#### 3.4.4 *Webwinkel*

Gebruik van ruimten ten behoeve van een webwinkel wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover de volgende bepalingen in acht worden genomen:

- a. de hoofdfunctie moet over tenminste 70 % van de totale inhoud van de gebouwen op het betreffende bouwperceel gehandhaafd blijven;
- b. verkoop aan huis is niet toegestaan, alleen internetverkoop.
- c. uitstalling, bezichtigen en buitenopslag van goederen is niet toegestaan;
- d. opslag en verkoop van gevaarlijke stoffen e.d. zijn niet toegestaan;
- e. de levering van de goederen mogen niet leiden tot onveilige verkeerssituaties;
- f. reclame uitingen zijn niet toegestaan.

## **Artikel 4      Waarde - Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde - Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden.

### **4.2      Bouwregels**

#### *4.2.1      Bouwen*

Voor het bouwen op gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2 dient, overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen 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. Op voorwaarde dat het bouwwerk(en) betreft waarbij de oppervlakte groter is dan 1000 m<sup>2</sup> en de grondwerkzaamheden dieper reiken dan 0,30 m onder het bestaande maaiveld.

#### *4.2.2      Voorwaarden bouwen*

Indien uit het onder 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. 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 vergunning te stellen kwalificaties.

### **4.3      Afwijken van de bouwregels**

#### *4.3.1      Omgevingsvergunning bouwen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 indien:

- a. het bouwwerk dient ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de oppervlakte noch de diepte wordt uitgebreid;
- b. het bouwwerk(en) betreft die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- c. de archeologisch waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- d. het bouwwerk is gesitueerd binnen 3 m uit de fundering van een bestaand bouwwerk.

#### **4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### *4.4.1 Werken en werkzaamheden*

Het is verboden binnen de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2 zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, mengen, ontginnen, scheuren en woelen van gronden;
- b. het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren of het aanbrengen van drainage;
- c. het verwijderen van bestaande funderingen;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanplanten van een houtopstand, waaronder begrepen een bos, boomgaard, zachtfruitopstand, (boom)kwekerij of windsingel, of het rooien daarvan waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet, ruiters of rijwielpaden/- banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

##### *4.4.2 Uitzonderingen*

Het in 4.4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld en met een oppervlakte kleiner dan 1000 m<sup>2</sup>
- b. werken en werkzaamheden voor zover het betreft de herplant van een bestaande houtopstand, waaronder begrepen een bos, een boomgaard, zachtfruitopstand, (boom)kwekerij of windsingel;
- c. werken en werkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande oppervlakteverhardingen, beplantingen langs wegen en bestaande traces van kabels en leidingen;
- d. werken en werkzaamheden inden en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning is verleend;
- e. werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- f. werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- g. werken en werkzaamheden die archeologisch onderzoek betreffen.

##### *4.4.3 Verlening*

- a. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 4.4.1 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.

#### **4.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

- a. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan het bevoegd gezag regels verbinden aan een sloopregeling.
- b. Aan de omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een deskundige wanneer de latere verstoringsdiepte dieper reikt dan 0,30 m onder maaiveld en het grondoppervlak van de werken meer bedraagt dan 1000 m<sup>2</sup>.
- c. Indien tijdens de begeleiding van de sloop werken van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan onmiddellijk melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

## **Artikel 5      Waarde - Cultuurhistorie**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van de bestaande hoofdgebouwen.

### **5.2      Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

#### *5.2.1      Vergunningplicht*

Het is verboden op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' het karakteristieke hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag.

#### *5.2.2      Uitzonderingen*

Het onder 5.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

#### *5.2.3      Criteria*

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van een hoofdgebouw betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

#### *5.2.4      Voorwaarde*

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 5.2.1, kan alleen worden verleend indien, gehoord de Commissie Ruimte en Kwaliteit is gebleken dat hierdoor cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende bouwwerken niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze cultuurhistorische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld dan wel worden teruggebracht.



## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 6      Anti-dubbelregel**

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 7      Algemene bouwregels**

### **7.1      Monumentale bebouwing**

#### *7.1.1      Bestemmingsomschrijving*

De als 'specifieke bouwaanduiding - monument' aangewezen bebouwing is, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van de monumentale of karakteristieke hoofdvorm van de bestaande hoofdgebouwen.

#### *7.1.2      Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk*

##### **a      Vergunningplicht**

Het is verboden bebouwing met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag.

##### **b      Uitzonderingen**

Het in 7.1.2 onder a. vervatte verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

##### **c      Criteria**

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de monumentale hoofdvorm van de bebouwing;
- b. de monumentale hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- c. de monumentale hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van een hoofdgebouw betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

##### **d      Voorwaarde**

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in , kan alleen 7.1.2 onder a. worden verleend indien, gehoord de gemeentelijke monumentencommissie is gebleken dat hierdoor cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende bouwwerken niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze cultuurhistorische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld dan wel worden teruggebracht.

## **Artikel 8      Algemene gebruiksregels**

### **8.1      Strijdig gebruik**

Onder gebruik in strijd met de regels van dit plan wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor de plaatsing van kampeermiddelen.

## **Artikel 9      Algemene aanduidingsregels**

### **9.1      Milieuzone - beschermingsgebied grondwater**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - beschermingsgebied grondwater' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Hier gelden vanwege het ter plaatse aanwezige intrekgebied en de boringsvrije zone, naast de regels van dit plan, de regels die zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland.

## **Artikel 10      Algemene wijzigingsregels**

### **10.1      Wegbestemmen woningbouw**

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen indien voldaan is aan een van de volgende voorwaarden:

- a. als Initiatiefnemer niet binnen 1 jaar na onherroepelijkheid van het Ruimtelijk plan een aanvraag om omgevingsvergunning voor de woningen heeft ingediend bij het bevoegde gezag en deze aanvraag zodanig is ingericht dat dat orgaan de vergunning kan verlenen; of
  - b. als Initiatiefnemer niet binnen 3 jaar na onherroepelijkheid van het Ruimtelijke plan een start heeft gemaakt met de bouw van de woning(en); of
  - c. als Initiatiefnemer binnen 3 jaar na onherroepelijkheid van het Ruimtelijke plan een start heeft gemaakt met de bouw van de woning(en), maar hij die woning(en) niet heeft afgerond; of
  - d. als binnen 3 jaar na onherroepelijkheid van het Ruimtelijk plan de woning(en) niet in gebruik is (/zijn) genomen.
- c. bij een deels gerealiseerd bestemmingsplan voor woningen, worden alleen die woningen wegbestemd die niet voldoen aan bovengenoemde voorwaarden a, b, c en d.
- d. De bestemming wijzigt naar de bestemming uit het meest recente voorgaand, geldende bestemmingsplan.



## Hoofdstuk 4      Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11      Overgangsrecht

#### 11.1      Overgangsrecht bouwwerken

##### 11.1.1    Algemeen

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

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

##### 11.1.2    Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1.1 met maximaal 10 %.

##### 11.1.3    Uitzondering

Het bepaalde in 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 11.2      Overgangsrecht gebruik

##### 11.2.1    Algemeen

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

##### 11.2.2    Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### 11.2.3    Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 11.2.1 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### *11.2.4 Uitzondering*

Het bepaalde in 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 12      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Buitengebied,  
Uiterdijk 76 Zoelen.





