



Bestemmingsplan

Lienden - Marsdijk 33

Gemeente Buren

REGELS

Bestemmingsplan

Lienden - Marsdijk 33

Gemeente Buren

REGELS

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

K3 Delta BV
mevr. Y. Kieft
Wanraaij 2
6673 DN Andelst



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

IDN:
Projectnummer:
Titel:

NL.IMRO.0214.3303-0001
Lienden - Marsdijk 33

Status

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

Datum

25-06-2020

Projectleider: R. de Jong MSc

Auteur: R. de Jong MSc

Inhoudsopgave

REGELS	4
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	7
Artikel 3 Bedrijf - Op- en overslagterrein	7
Artikel 4 Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied	8
Artikel 5 Waterstaat - Beheerszone waterweg	10
Hoofdstuk 3 Algemene regels	11
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	11
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	12
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	13
Artikel 9 Overige regels	14
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	15
Artikel 10 Overangsrecht	15
Artikel 11 Slotregel	16

REGELS

behorende bij het bestemmingsplan Lienden - Marsdijk 33

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Lienden - Marsdijk 33 met identificatienummer NL.IMRO.0214.3303-0001 van de gemeente Buren.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0214.3303-0001 met de bijbehorende regels en 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 verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

1.6 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

1.7 bebouwing

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

1.8 bestand

bij gebruik: gebruik dat op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan, voor zover betrekking hebbend op het desbetreffende gebruik, bestond.

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bouwen

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

1.12 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwperceel

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

1.14 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.15 bouwvlak

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

1.16 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;

1.17 gebouw

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

1.18 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.19 ondergronds

onder peil;

1.20 perceelgrens

de scheiding tussen bouwpercelen, die niet aan éénzelfde eigenaar behoren dan wel niet door éénzelfde gebruiker worden benut.

1.21 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetwijze

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. de (goot)hoogte 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;
- c. 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;
- d. 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;
- e. 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.

2.2 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, stoep treden, 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 Bedrijf - Op- en overslagterrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Op- en overslagterrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het overslaan van aangevoerde materialen voor de bouw en de weg- en waterbouw, waaronder begrepen zand, klei en grind;
- b. het opslaan, sorteren, bewerken en veredelen van zand, klei en grind;
- c. het op- en overslaan van houtproducten;
- d. het laden en lossen van vaar- en voertuigen;

met bijhorende voorzieningen zoals bijvoorbeeld t.b.v. de waterhuishouding, het parkeren, het laden en lossen, verharding, beplanting, inritten.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Bij de bouw van bedrijfsgebouwen dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:

- a. de bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen het bouwvlak;
- b. het totale oppervlakte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlakte' is opgenomen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangeduid op de verbeelding;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangeduid op de verbeelding;
- e. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m.

3.2.2 Bedrijfsbouwwerken

Bedrijfsbouwwerken en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals bijvoorbeeld transportbanden, zeven, silo's en kranen zijn toegestaan waarbij geldt dat de hoogte niet hoger mag zijn dan 10 m met uitzondering van een kraan en een silo t.b.v. de bestemming welke niet hoger mag zijn dan 15 m. Voor keermuren geldt dat deze maximaal 4 m hoog mogen zijn en voor hekwerken geldt dat deze maximaal 2 m hoog mogen zijn.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 ten aanzien van de hoogte van de bedrijfsinstallaties ten dienste van het laden, lossen en hijsen tot maximaal 20 m, indien en voorzover:

- a. dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
- b. de functies en waarden die in het plan aan de desbetreffende en aan de omliggende gronden zijn toegekend, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in de bestemmingsomschrijving, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik ten behoeve van opslag in de open lucht van zand, klei en grind voor de bouw en de weg- en waterbouw, en houtproducten voor zover de hoogte van deze opslag meer bedraagt dan 8 m;
- b. het gebruik voor opslag in de openlucht van zand, klei, en grind voor de bouw en de weg- en waterbouw en houtproducten op een zodanige wijze dat deze, of bestanddelen daarvan, zich verspreiden buiten het bedrijfsterrein

Artikel 4 Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied' mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, voorzover deze zijn toegestaan voor de andere voor deze gronden aangegeven bestemmingen:

- a. indien het bouwwerken betreft waarbij de grondwerkzaamheden niet dieper reiken dan 30 cm; of:
- b. indien het bouwwerken betreft met geen grotere oppervlakte dan 2.000 m²; of;
- c. indien het bouwwerk dient ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid; of:
- d. indien het bouwwerk is gesitueerd binnen 3 m uit de fundering van een bestaand gebouw; of:
- e. indien het betreft bouwwerken die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning bouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4 lid 2 voor de bouw van bouwwerken, indien en voor zover deze zijn toegestaan voor de in de bestemmingsomschrijving van dit artikel bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven, andere bestemmingen, en uit een nader onderzoek is gebleken dat hierdoor de archeologische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze archeologische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld door het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

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 - Archeologisch onderzoeksgebied' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen 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 indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanplanten van een houtopstand, waaronder begrepen een bos, boomgaard, zacht-fruitopstand, (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 artikel 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 of werken en werkzaamheden die geen grotere oppervlakte betreffen dan 2.000 m²;

- b. werken en werkzaamheden voor zover het betreft voortzetting van de bestaande agrarische teelt, of, indien (uit historisch (kaart)materiaal blijkt dat) sprake is van wisselteelt met een ten opzichte van het voorgaande gewas diepwortelender gewas, daardoor geen sprake is van een in verband met het archeologisch belang nadeliger verstoring van de bodem;
- c. werken en werkzaamheden ten behoeve van laanboomteelt en fruitteelt;
- d. werken en werkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande oppervlakteverhardingen, beplantingen langs wegen en bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. werken en werkzaamheden, indien en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning is verleend;
- f. werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- g. werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- h. werken en werkzaamheden die archeologisch onderzoek betreffen.

4.4.3 Verlening

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 4.4.1 kan alleen worden verleend, indien uit een nader onderzoek is gebleken dat hierdoor de archeologische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze archeologische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld.

Artikel 5 Waterstaat - Beheerszone waterweg

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Beheerszone waterweg' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. het beheer van de aangrenzende rivier;
- b. afvoer van water, ijs en sediment;
- c. werkzaamheden in het kader van de vergroting van het waterbergend en -afvoerend vermogen van de aangrenzende rivier.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Beheerszone waterweg' mogen uitsluitend worden gebouwd masten ten behoeve van verlichting en bebakening van de aangrenzende rivier.

5.2.2 Masten

Bij de bouw van de in 5.2.1 bedoelde masten mag de hoogte niet meer bedragen dan 10 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 voor de bouw van bouwwerken, indien en voorzover deze zijn toegestaan voor de in 5.1 bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven, andere bestemmingen, indien hierdoor:

- a. de functies en waarden die in het plan aan de desbetreffende en aan de omliggende gronden zijn toegekend, niet blijvend onevenredig worden geschaad;
- b. geen strijdigheid ontstaat met de aan het plan ten grondslag liggende Structuurvisie Buren 2009-2019, vastgesteld op 27 oktober 2009;
- c. gehoord de betrokken rivierbeheerder, is gebleken dat hierdoor de waterstaatkundige belangen, de Beleidslijn grote rivieren mede in acht genomen, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met in het plan aan de grond gegeven bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het telen, bewerken en verhandelen van soft- en harddrugs;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen en bedrijfsgebouwen voor bewoning;
- c. gebruik als seksinrichting, escortbedrijf, sekswinkel, smartshop en coffeeshop;
- d. gebruik als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 vrijwaringszone - dijk - 1

1. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering.
2. Ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' mag niet worden gebouwd, behoudens ondergrondse verankeringselementen ten behoeve van de dijkverbetering.
3. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van lid 8.1 lid 2, met inachtneming van de volgende regels:
 - a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
 - b. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

8.2 vrijwaringszone - dijk - 2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering

Artikel 9 Overige regels

Het plan 'Dijkverbetering Hagestein - Opheusden' als vastgesteld d.d. 20 september 2013 en met nummer NL.IMRO.0000.IMip12DijkverbHOP-3001 en het plan 'Dijkverbetering Hagestein - Opheusden' als vastgesteld op 22 mei 2013 en met nummer NL.IMRO.0000.IMip12DijkverbHOP-3000 zijn van toepassing ter plaatse van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' en de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' en 'vrijwaringszone - dijk - 2

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 10.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 10.1 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 10.2, 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;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 10.2, 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;
4. Het eerste lid onder artikel 10.2 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 11 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Lienden - Marsdijk 33.



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu