

Planregels wijzigingsplan “Koopsestraat 2”

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:
- 1.2 wijzigingsplan:
- 1.3 bestemmingsplan Buitengebied Buren:
- 1.4 verbeelding

Artikel 2 Wijze van meten

- 2.1 afstand tot de bouwperceelgrens
- 2.2 de dakhelling
- 2.3 de goothoogte van een bouwwerk:
- 2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk
- 2.5 de inhoud van een bouwwerk
- 2.6 de oppervlakte van een bouwwerk
- 2.7 peil:
- 2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Hoofdstuk 2 bestemmingsregels

Artikel 13 bedrijf – beperkt

- 13.1 bestemmingsomschrijving
- 13.2 bouwvoorschriften

hoofdstuk 3 algemene regels

artikel 19 anti-dubbeltelbepaling

artikel 20 algemene bouwregels

- 20.1 Situering gebouwen
- 20.2 Situering woningen
- 20.3 Omgevingsvergunning bouwen buiten bouwgrens

artikel 21 algemene gebruiksregels

artikel 22 algemene afwijkingsregels

- 22.1 Bed & breakfast
- 22.2 Erkers
- 22.3 Evenementen
- 22.4 Grenzen en aanduidingen
- 22.5 Mantelzorg
- 22.6 Omgevingsvergunning extra woning
- 22.7 Nutsvoorzieningen
- 22.8 Kleinschalige voorzieningen in de toeristische en recreatieve sector

artikel 23 algemene wijzigingsregels

hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels

artikel 24 overgangsrecht

- 24.1 Overgangsrecht bouwwerken
- 24.2 Overgangsrecht gebruik

artikel 27 slotregel

Bijlagen

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1 BEGRIPPEN

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

Het bestemmingsplan 'Koopsestraat 2' met het identificatienummer NL.IMRO.0214.ZOEKoopsestraat2-BON1 van de gemeente Buren.

1.2 wijzigingsplan:

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

1.3 bestemmingsplan Buitengebied Buren:

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren', met identificatiecode NL.IMRO.02140000BPBUITENGEBIED- van de gemeente Buren, vastgesteld op 29 september 2009.

1.4 verbeelding

De verbeelding van het wijzigingsplan Koopsestraat 2, bestaande uit de kaart met nr. NL.IMRO.0214.ZOEKoopsestraat2-BON1.

Voor het overige blijven de begrippen behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' onverkort van toepassing.

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

2.1 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;

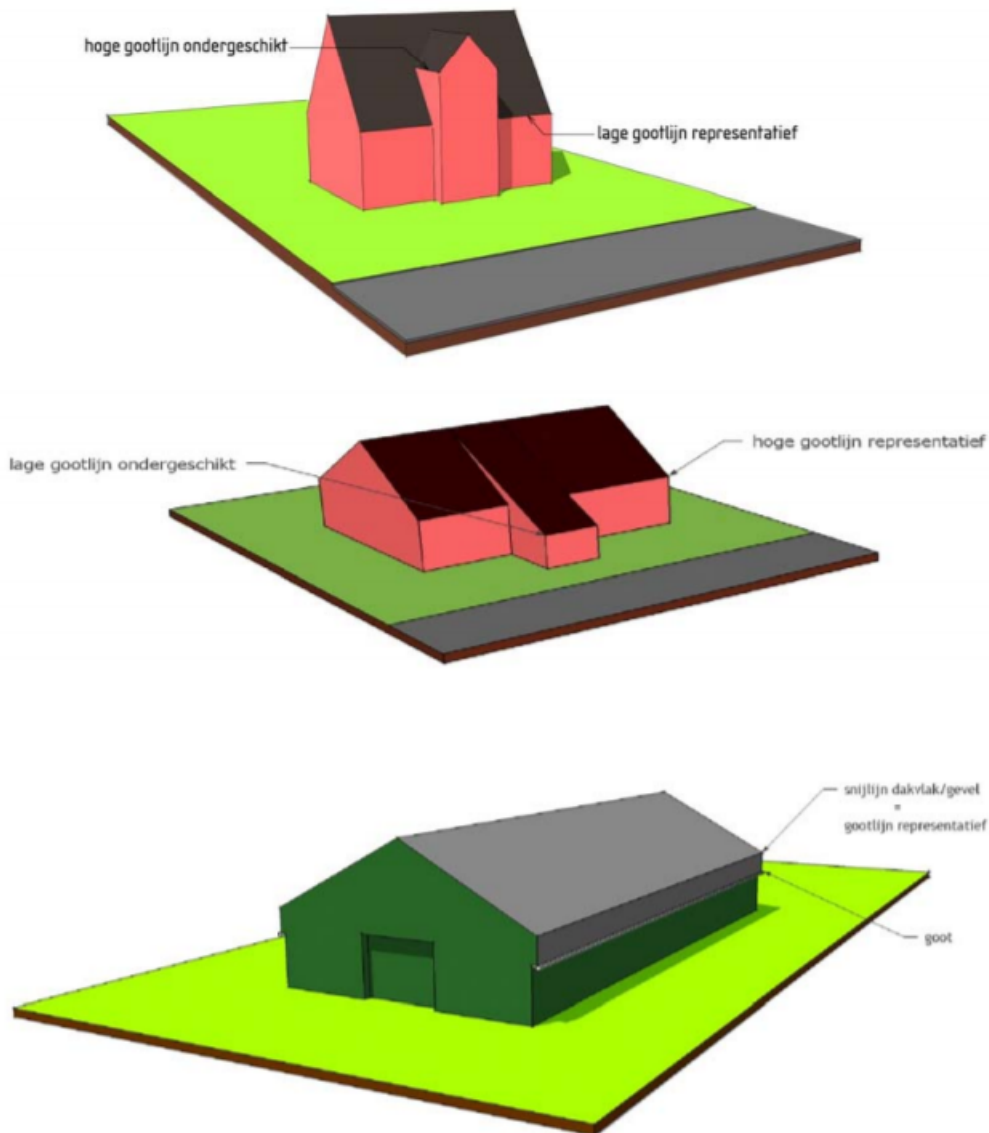
2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

Toelichting bij de goothoogte:

Als gootlijn wordt aangemerkt het snijpunt van het verticale gevelvlak met de bovenzijde van het aansluitende dakvlak.

De te toetsen goothoogte is die hoogte die representatief kan worden geacht voor de hoofdmassa. Onderstaande figuur toont voorbeelden wat onder de representatieve goothoogte wordt verstaan en wat onder ondergeschikte delen wordt verstaan. De ondergeschikte goothoogte mag niet meer dan 1/3e deel van de breedte van het dakvlak bedragen.



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 scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 peil:

1. Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, oorspronkelijke maaiveld.

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, 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 13 BEDRIJF – BEPERKT

13.1 bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Bedrijf - Beperkt" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de niet-agrarische bedrijvigheden die gebruik maken van bestaande (vrijgekomen agrarische bedrijfs-)gebouwen, zoals deze voor de desbetreffende gronden met een lettercombinatie op de plankaart zijn aangeduid en in onderstaande tabel met de bijbehorende bestemmingsfunctie zijn benoemd, met in acht name van de opgenomen beperking van de bedrijfsvloeroppervlakte daarvan binnen de bestaande bedrijfsgebouwen;
- b. bijbehorende voorzieningen;
- c. bijbehorende bewoning;
- d. landschappelijke beplanting.

Aanduiding op de plankaart	Bestemmingsfunctie	Bedrijfsvloeroppervlakte-beperking
trb	transportbedrijf	max. 300 m ²

13.2 bouwvoorschriften

13.2.1 Op de gronden met de bestemming "Bedrijf - Beperkt" mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van de bestemming;
- b. één woning per bestemmingsvlak dan wel, in geval reeds meerdere woningen aanwezig zijn, het bestaande aantal woningen;
- c. bijgebouwen ten behoeve van de woning;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming.

13.2.2 Bij de bouw van de in lid 6 bedoelde bouwwerken, voorzover het betreft gebouwen, dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:

- a. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m;
- b. deze bouwwerken uitsluitend mogen worden gebouwd op gronden die op de plankaart niet zijn aangewezen voor "Uitstralingszone verkeer" (artikel 47).

13.2.3 Bij de bouw van de in lid 6 sub a bedoelde bedrijfsgebouwen dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:

- a. per bestemmingsvlak mag het bebouwd oppervlak niet meer bedragen dan het bestaande bebouwd oppervlak;
- b. bij algehele vernieuwing mogende gebouwen uitsluitend op dezelfde plaats worden herbouwd;
- c. de hoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande hoogte;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte.

13.2.4 Bij de bouw van de in lid 6 sub b bedoelde woningen dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:

- a. de inhoud van woningen met een bestaande inhoud tot 300 m³ mag niet meer bedragen dan 400 m³;
- b. de inhoud van de overige woningen met een bestaande inhoud van meer dan 300 m³ mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met 100 m³ en niet meer dan 750 m³;
- c. de hoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.

met dien verstande dat, indien de bestaande inhoud, hoogte of goothoogte groter respectievelijk hoger is, deze grotere of hogere maat maatgevend is.

13.2.5 Bij de bouw van de in lid 6 sub c bedoelde bijgebouwen dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:

- a. per woning mogen niet meer dan 2 vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd en mag het totale oppervlak van de bijgebouwen niet meer bedragen dan 75 m²;
- b. de hoogte mag niet meer bedragen dan 7 m;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

13.2.6 Bij de bouw van de in lid 6 sub d bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 19 ANTI-DUBBELTELBEPALING

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 20 ALGEMENE BOUWREGELS

20.1 Situering gebouwen

Gebouwen dienen binnen een bouwvlak gebouwd te worden.

20.2 Situering woningen

Hoofdgebouwen dienen, voor zover het woningen betreffen, met een naar de weg gekeerd gevelvlak in de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak geplaatst te worden.

20.3 Omgevingsvergunning bouwen buiten bouwgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 20.2, ten behoeve van het niet bouwen in de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak, indien en voor zover de overschrijding van de betreffende bouwgrens niet meer bedraagt dan 1 m en de terugplaatsing ten opzichte van die bouwgrens niet meer bedraagt dan 1 m.

ARTIKEL 21 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

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

- a. gebruik als seksinrichting, zijnde een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotischpornografische aard plaatsvinden en waaronder in elk geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- b. gebruik als escortbedrijf, zijnde een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;
- c. gebruik als smartshop, zijnde een ruimte waarin detailhandel plaatsvindt in psychotrope stoffen;
- d. gebruik als coffeeshop, zijnde een alcoholvrije horecagelegenheid waar handel in en gebruik van softdrugs plaatsvindt;
- e. gebruik als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik.

ARTIKEL 22 ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS

22.1 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor de inrichting en het gebruik van woningen ten behoeve van bed & breakfast,

waaronder wordt verstaan een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt en bedoeld voor kortstondig, wisselend recreatief verblijf, indien en voor zover:

- a. het betreft een woning, die tevens bewoond blijft;
- b. geen groter vloeroppervlak dan 60 m² ten behoeve van bed & breakfast in beslag wordt genomen;
- c. niet meer dan 3 slaapkamers, ten behoeve van maximaal 6 personen, van de betreffende woning worden ingericht en gebruikt voor bed & breakfast;
- d. de bed & breakfast voorziening niet functioneert als een zelfstandige woning;
- e. parkeren plaats vindt op eigen terrein;
- f. van tevoren in voldoende mate is verzekerd dat het beoogde gebruik geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen of voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

22.2 Erkers

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van de bouw van erkers buiten een bouwvlak mits de overschrijding van bouwgrens niet meer bedraagt dan 1,5 m, in geval de erker aan de wegzijde van het bouwvlak wordt gebouwd, de afstand tot de bestemmingsgrens tenminste 2 m dient te bedragen en de erker ten hoogste 2/3 van de breedte van de gevel waaraan de erker wordt gebouwd, in beslag neemt.

22.3 Evenementen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het gebruik van gronden voor het houden van meerdaagse evenementen, waaronder worden verstaan kermissen, jaarmarkten, tentfeesten en daarmee vergelijkbare evenementen.

22.4 Grenzen en aanduidingen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van:

- a. het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- b. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m.

22.5 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor de verbouw van een woning in verband met het verlenen van mantelzorg, indien en voor zover:

- a. er, ingeval er geen ouder/kind relatie is, sprake is van een vastgestelde medische indicatie;
- b. de verbouw noodzakelijk is om te voorzien in de behoefte aan inwoning ten behoeve van mantelzorg;
- c. de inwoning plaats vindt in het hoofdgebouw en geen groter vloeroppervlak in beslag neemt dan 75 m²;
- e. er sprake is van een gemeenschappelijke entree;
- f. het verbouwde gedeelte voor inwoning technisch/functioneel altijd weer bij de oorspronkelijke woning kan worden betrokken;
- g. indien in voldoende mate aangetoond kan worden dat geen (volledig) gebruik kan worden gemaakt van de woning, mag naast of in plaats van inwoning door verbouw van de woning ook inwoning plaats vinden in een bestaand bijgebouw, mits voldaan wordt aan het volgende:
 1. de vloeroppervlakte in gebruik ten behoeve van mantelzorg mag niet meer bedragen dan 60 m²,
 2. de afstand van het bijgebouw tot de woning mag niet meer bedragen dan 12 m;
 3. de getroffen functionele voorzieningen worden na afloop van het gebruik verwijderd.

22.6 Omgevingsvergunning extra woning

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor de realisering van één extra woning, indien en voor zover:

- a. de extra woning wordt gerealiseerd binnen een bestaande woning met een grotere inhoud dan 1000 m³, en;
- b. de extra woning een inhoud heeft van tenminste 300 m³.

22.7 Nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van de bouw van bouwwerken voor nutsvoorzieningen zoals pompgemalen, verdeel-, regel- of transformatorruimten, telefooncentrales, telefooncellen, geldautomaten enabri's, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 50 m³ en de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, alsmede voor beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen met geen grotere hoogte dan 6 m en lichtmasten en vlaggenmasten met geen grotere hoogte dan 10 m.

22.8 Kleinschalige voorzieningen in de toeristische en recreatieve sector

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalige voorzieningen in de toeristische en recreatieve sector, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. de voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in het achtererfgebied;
- b. op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu;

- d. er vindt geen milieubelemmering plaats voor omliggende functies en bedrijven;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersveiligheid;
- f. er ontstaat geen onevenredige verkeers- en parkeeroverlast voor de omgeving.

ARTIKEL 23 ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS

23.1 Burgemeester en wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen waarbij gronden worden bestemd voor de bouw van bouwwerken voor verdeel-, regel- en transformatorruimten, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- b. de inhoud niet meer dan 150 m³ mag bedragen.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 24 OVERGANGSRECHT

24.1 Overgangsrecht bouwwerken

24.1.1 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.

24.1.2 Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 24.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 24.1.1 met maximaal 10 %.

24.1.3 Het bepaalde in 24.1.1 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.

24.2 Overgangsrecht gebruik

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

24.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 24.2.1, 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.

24.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 24.2.1, 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.

24.2.4 Het bepaalde in 24.2.1 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 27 SLOTREGEL

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan “Koopsestraat 2 Zoelen”

BIJLAGEN

Bijlage 1: Toelichting

Bijlage 2: Verbeelding