

BIJLAGE BIJ DE REGELS

behorend bij:

Bestemmingsplan Zoelen, Kom

Gemeente Buren

- Staat van horecabedrijven
- Staat van bedrijfsactiviteiten
- Toelichting beschermd dorpsgezicht

**BIJLAGE BIJ DE REGELS
STAAT VAN HORECABEDRIJVEN**

Staat van horecabedrijven behorende bij het bestemmingsplan Zoelen, kom.

Horecabedrijf categorie 1:

Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, niet zijnde een horecabedrijf categorie 2, 3, 4 of 5.

Horecabedrijf categorie 2:

Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, waarbij tevens accommodatie met een dansvloer en/of gelegenheid voor studie en/of vergadering aanwezig mag zijn; niet zijnde een horecabedrijf categorie 3, 4 of 5.

Horecabedrijf categorie 3:

Een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf.

Horecabedrijf categorie 4:

Het beschikbaar stellen van accommodatie ten behoeve van congres, studie, vergadering e.d. waarbij het verstrekken van dranken en/of etenswaren daaraan ondergeschikt is.

Horecabedrijf categorie 5:

Een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het gelegenheid bieden voor dansen al dan niet in combinatie van het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse.

BIJLAGE BIJ DE REGELS

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

SBI-CODE-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	
10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN								
1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:								
1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C	10		30	2
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT								
141		Vervaardiging van kleding en -toebereiden (excl. van leer)	10	10	30		10		30	2
16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET,								
162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30		0		30	2
18	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN								
181		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0		10	1
18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30		0		30	2
1814	A	Grafische afwerking	0	0	10		0		10	1
1814	B	Binderijen	30	0	30		0		30	2
1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10		10		30	2
1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30		10		30	D 2
182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10		0		10	1
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.								
9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10		0		10	1
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10		10		30	2
322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10		30	2
32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30		0		30	2
41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID								
41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30		10		30	2
45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN;								
451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		10		30	2
45204	B	Autobeklederijen	0	0	10		10		10	1
45205		Autowasserijen	10	0	30		0		30	2
453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30		10		30	2
47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN								
952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10		10		10	1
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING								
562		Cateringbedrijven	10	0	30	C	10		30	2
49	-	VERVOER OVER LAND								
493		Taxibedrijven	0	0	30	C	0		30	2
52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER								
5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10		0		10	1
791		Reisorganisaties	0	0	10		0		10	1
5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10		0		10	D 1
53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE								
531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0		30	2
61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0		10	1
41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED								
41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10		0		10	1
77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE								
7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30		10		30	2
772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30		10		30	D 2
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIE TECHNOLOGIE								
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10		0		10	1
58, 63	B	Datacentra	0	0	30	C	0		30	2
72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK								
721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30		30	R	30	2
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10		0		10	1
74, 77, 78, 80 t/m	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING								
74, 77, 78, 80 t/m	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10		0		10	D 1
82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10		0		10	1
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING								
96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30		30	R	30	2
9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10		0		10	1
9603	0	Begravenisondernemingen:								
9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10		0		10	1
9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C	0		10	D 1

**BIJLAGE BIJ DE REGELS
TOELICHTING BESCHERMD DORPSGEZICHT**

REGISTER VAN BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN
(art. 21 Monumentenwet)

Gemeente: Buren

Plaats: Zoelen

Provincie: Gelderland

DE STAATSSECRETARIS VAN CULTUUR, RECREATIE EN MAATSCHAPPELIJK WERK
EN

DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Overwegende, dat het vroegere riviertje de Zoel bepalend is geweest voor de nederzettingsvorm van Zoelen;

dat Zoelen is opgebouwd uit twee gelijkwaardige stedenbouwkundige componenten, te weten het langgerekte, agrarische dorp en het huis Soelen, dat zich met het park en de landerijen als een buitenplaats manifesteert;

dat de buitenplaats en het gedeelte van het dorp ten zuiden van de Uiterdijk met de Molenweg een waardevolle nederzittingsstructuur vormen met een overwegend historische bebouwing en mitsdien een beeld opleveren, dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid en het karakter ervan;

Gelet op artikel 20 van de Monumentenwet;

Gehoord de Monumentenraad, de raad van de gemeente Buren, Gedeputeerde Staten van Gelderland en de Rijksplanologische Commissie;

B E S L U I T E N :

Het gebied in de gemeente Buren, zoals is aangegeven op de bij deze beschikking behorende tekening nr. 077 en zoals omschreven in de toelichting bij deze beschikking, aan te wijzen als dorpsgezicht in de zin van artikel 20 van de Monumentenwet.

Beschikking van: 18 februari 1980
Ministeries van Cultuur, Recreatie en
Maatschappelijk Werk en van
~~Afdeling~~ Volkshuisvesting en Ruimte-
lijke Ordening
~~Mrx~~ Afdeling: MMA/Mo nr. 198020 I

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
de secretaris van de Monumentenraad,
Dra. E. J. L. van Dulm
Datum van inschrijving: 20 december 1984

REGISTER VAN BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN
(art. 21 Monumentenwet)

Gemeente: Buren

Plaats: Zoelen

Provincie: Gelderland

Van deze beschikking, waarvan mededeling zal worden gedaan in de Nederlandse Staatscourant, zal afschrift worden gezonden aan de Monumentenraad, de raad van de gemeente Buren, Gedeputeerde Staten van Gelderland en de Rijksplanologische Commissie.

De Staatssecretaris van Cultuur, Recreatie
en Maatschappelijk Werk,

(G.C. Wallis de Vries)

De Minister van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening,

(Jhr.drs. P.A.C. Beelaerts van Blokland)

Beschikking van: 18 februari 1980
Ministerie van Cultuur, Recreatie en
Maatschappelijk Werk en van
Afdeling Volkshuisvesting en Ruimte-
lijke Ordening
Nxx Afdeling: MMA/MO nr. 198020 I

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
~~de secretaris van de Monumentenraad,~~
Drs. F.J.L. van Dulm

Datum van inschrijving: 20 december 1984

REGISTER VAN BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN
(art. 21 Monumentenwet)

TOELICHTING; bij de beschikking tot aanwijzing van een beschermd

dorps gezicht in

Zoelen

Gemeente: Buren

Het beschermde dorpsgezicht omvat het op bijgevoegde kaart (Rijksdienst voor de Monumentenzorg, tekening nr. 077) door een stippellijn omgrensde gebied.

Inleiding

Zoelen is opgebouwd uit twee gelijkwaardige stedenbouwkundige componenten, te weten het langgerekte, agrarische dorp en het huis Soelen, dat zich met het park en de landerijen als een buitenplaats manifesteert.

Twee nagenoeg evenwijdige wegen, die de gebogen stroombedding van het vroegere riviertje de Zoel volgen en waaraan de boerderijen liggen, vormen het dorp. Door de laanbeplantingen van beide wegen en de vele boomgaarden in het dorp heeft het geheel een opvallend gesloten karakter. Het opgaande hout van de buitenplaats direct ten westen van de Hogestraat en de Achterweg sluit het dorp aan die zijde volledig af van het polderland. Het draagt zodoende sterk bij tot deze beslotenheid. In het zuidoosten bij de Hervormde Kerk en de Kerkstraat grenst het dorp aan de uiterwaarden van de Linge en is het beeld, vooral naar buiten toe, van een grote openheid.

De monumentale laat Gotische kerk met haar markante, hoge toren, vrijstaand op een met eiken omzoomd kerkhof en de aangrenzende herberg-boerderij komen in dit open land volledig tot hun recht. Op dit punt bij de brug over de Linge is ook het huis "Soelen" - zij het gedeeltelijk - te zien. Vanaf de driesprong bij de herberg voert de Molenweg langs de boomgaard in zuidwestelijke richting naar de molen de Korenbloem en vervolgens naar de Hamsebrug.

Terugkijkend levert het geheel, met de molen op de voorgrond, een waardevol beeld op. De buitenplaats en het gedeelte van het dorp ten zuiden van de Uiterdijk met de Molenweg vormen een waardevolle nederzittingsstructuur met overwegend historische bebouwing. De relatie met het omringende landschap is nog vrijwel ongeschonden. De inrichting en het gebruik van de open ruimten is karakteristiek voor de West-Betuwe en in haar soort bijzonder gaaf. Vruchtbomen, notebomen en meidoornhagen komen nog in grote aantallen voor.

De vele aantastingen, vooral veroorzaakt door nieuwbouw, ten noorden van de Uiterdijk hebben hier het oorspronkelijke dorpsbeeld ernstig en blijvend aangetast.

Het beschermde dorpsgezicht Zoelen omvat dan ook alleen het zuidelijke gedeelte van het dorp, het huis "Soelen" met het park, alsmede enkele aangrenzende boomgaarden en landerijen, de Molenweg tot aan de Molen en de aangrenzende uiterwaarden van de Linge.

Ontstaan en ontwikkeling

Het landschap van de westelijke Betuwe wordt gekenmerkt door veel en relatief hoge oeverwallen. Naar het westen toe neemt evenwel de zichtbare invloed van de oeverwallen in het landschap af.

De rivieren en stroompjes die vóór de bedijking (omstreeks 1300) dit gebied doorkruisten, hebben de structuur van het landschap sterk bepaald.

Behoort bij de beschikking van de Minister
Staatssecretaris van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Afdeling: MMA/MO
Nr.: 1980201

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
de secretaris van de Monumentenraad,
Hts. F.J.A. van Dülm

REGISTER VAN BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN
(art. 21 Monumentenwet)

TOELICHTING; bij de beschikking tot aanwijzing van een beschermd dorpsgezicht in

Zoelen

Gemeente: Buren

Vanaf de Karolingische tijd is de West-Betuwe onafgebroken bewoond. De langgerekte dorpen, die vooral langs het stroomgebied van de Linge zijn gelegen, ontstaan in die tijd.

Het zijn gestrekte esdorpen met een min of meer planmatige aanleg.

Het verdwenen riviertje de Zoel, dat naar Zoelmond aan de Lek stroomde, is bepalend geweest voor de nederzettingvorm van Zoelen. Aan weerszijden van de gebogen stroombedding hebben zich op ongeveer 100 meter van elkaar op de oeverwallen een westelijke en een oostelijke dorpsweg gevormd, waarlangs aan weerszijden over een afstand van 1.500 meter de boerderijen werden gebouwd. De tussenliggende open ruimte, bestaande uit lagere gronden, fungeerde oorspronkelijk als een "brink" in dit gestrekte esdorp. De boerderijen langs de oostelijke weg bezaten alle een aan het huis liggend stuk land. Deze kwamen gedeeltelijk overeen met de oude cultuurgrond en werden als boomgaard gebruikt.

Ten westen van het dorp aan de westelijke weg, die gevormd wordt door de Achterweg en de Hogestraat, liggen de bezittingen van het huis Soelen, in oorsprong een 14de-eeuws versterkt huis. Niets wijst erop, dat bij het ontstaan van het huis hier al een hof aanwezig was. Waarschijnlijk is het huis voortgekomen uit het landbouwbedrijf, hetgeen normaal is in de sociale en economische geschiedenis van de West-Betuwe. Dit was ook het geval met het noordelijk hiervan gelegen, versterkte huis, de Aldenhaag.

Dit is na de verwoesting in de 16de eeuw echter niet meer opgebouwd.

Voor de verdere ontwikkeling van de nederzetting is de groei van het huis Soelen tot Kasteel en Heerlijkheid van betekenis. Door de bezittingen van het huis was de uitoefening van het zelfstandige agrarische bedrijf aan de westzijde niet langer mogelijk en veranderde ook het landschap in toenemende mate. In de 17de eeuw is de bestaande aanleg een feit. Het is opmerkelijk, dat de ontwikkeling tot buitenplaats zich heeft afgespeeld binnen de bestaande, dat wil zeggen oudere, verkaveling van het agrarische landschap.

De lanen rondom de buitenplaats zijn dan ook aangelegd op kavelscheidingen of langs bestaande paden, zoals de laan in de zuidwestelijke as van het huis.

Een ander belangrijk onderdeel van de nederzetting is de kerksituatie in het uiterste zuiden in de directe nabijheid van de Linge. Aan de noordzijde van het kerkhof, waarop de kerk volledig vrij ligt, komen de oprijlaan naar het huis Soelen, de Hogestraat en de Kerkstraat bijeen en aan de zuidzijde de Molenweg en de weg naar de brug over de Linge. Hierdoor is een centraal punt in de nederzettingsstructuur ontstaan, dat echter niet tot centrumvorming heeft geleid.

Een afzonderlijk element vormt de molen de Korenbloem aan de Molenweg. Deze 19de-eeuwse molen staat op de plaats waar vermoedelijk al in de Middeleeuwen een windmolen stond. De molen behoorde vanouds tot de goederen van het huis Soelen.

Het hierboven geschetste beeld van de nederzetting heeft tot voor kort in hoofdopzet geen wijzigingen ondergaan.

Wel werd ten behoeve van dagloners de open ruimte tussen de beide dorpswegen incidenteel opgevuld met bebouwing.

Behoort bij de beschikking van de ~~Minister~~
Staatssecretaris van Cultuur, Recreatie
en Maatschappelijk Werk en de Minister
van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Or-
dening
Afdeling: MMA/Mo Nr.: 198020 I

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
de ~~secretaris~~ van de Monumentenraad,
Drs. F.J.L. van Dulm

REGISTER VAN BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN
(art. 21 Monumentenwet)

TOELICHTING; bij de beschikking tot aanwijzing van een beschermd dorpsgezicht in

Zoelen

Gemeente: Buren

In de 18de eeuw, maar wellicht vroeger, is dit proces al begonnen. De laatste decennia is mede door ingrijpende veranderingen in de bevolkingsopbouw het ruimtelijke beeld van het dorp op vele punten gewijzigd. In het oude dorp zijn de belangrijkste wijzigingen het gevolg van een enorme toename van woonbebouwing tussen en in plaats van de oorspronkelijke agrarische bebouwing. Alleen het gedeelte ten zuiden van de Uiterdijk is deze ontwikkeling bespaard gebleven.

Onderdelen van het beschermde gezicht

De beschrijving van de onderdelen, waaruit het dorpsgezicht is opgebouwd, dient zowel ter nadere toelichting van het gestelde in de "algemene omschrijving", als ter instructie voor het bestemmingsplan, dat na de inschrijving van het beschermde dorpsgezicht door de gemeenteraad moet worden vastgesteld of herzien.

De bebouwing valt uiteen in drie categorieën, namelijk de bijzondere bebouwing, waartoe het huis Soelen met zijn poortgebouw, de Hervormde Kerk, de molen de Korenbloem en de voormalige school aan de Kerkstraat gerekend kunnen worden, de boerderijen en de woonhuizen.

Behalve de school zijn de bijzondere gebouwen beschermd als individueel monument en kan in deze Toelichting volstaan worden met een verwijzing naar de redengevende omschrijving van de monumentenlijst. Hoewel de school uit 1831 nog geen beschermde monumentale waarde heeft, is zij wel van belang, zowel bouwkundig als stedenbouwkundig, in dit gedeelte van de Kerkstraat.

De boerderijen die in zo sterke mate door hun functie het gezicht van het dorpje bepalen, behoren voor het merendeel tot de zogenaamde hallehuisgroep. Kenmerkend voor Zoelen is de T-vormige rieten kap.

Het dwarshuis, dat anderhalve verdieping bergt, is hierbij op de weg gericht. De boerderijen Uiterdijk 11 en 13 en Hogestraat 4 zijn gave voorbeelden van dit type.

De herberg-boerderij bij de Hervormde Kerk heeft als uitzondering een dubbel dwarshuis, dat met pannen is gedekt en dat twee volwaardige verdiepingen telt. Het metselwerk van de gevels is bij enkele boerderijen in de Kerkstraat gepleisterd en gewit.

De bijgebouwen, zoals schuren en hooibergen, zijn in het dorpsbeeld onmisbare elementen. Dit geldt ook voor de gebouwen uit 1921 bij de boerderij Hogestraat 4, die met de monumentale boerderij een boeiend complex vormen. De boerderijen aan de Uiterdijk worden op dit moment slechts als woning gebruikt.

Oorspronkelijk komt het afzonderlijke woonhuis in Zoelen nauwelijks voor. De daglonershuisjes liggen, voor zover nog aanwezig, in het noordelijke gedeelte van het dorp. Enigszins vergelijkbaar met dit type woonhuis zijn de huisjes aan de Molenweg bij de Molen. Zij zijn overigens als bouwwerk niet van belang voor het dorpsgezicht.

Woonhuis bij uitstek en onderdeel van de structuur van het dorp is de pastorie aan de Kerkstraat, een deftig 18de-eeuws huis, dat ook door zijn architectuur van wezenlijk belang is voor het dorpsbeeld ter plaatse.

Behoort bij de beschikking van de ~~Minister~~
Staatssecretaris van Cultuur, Recreatie
en Maatschappelijk Werk en De Minister
van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Or-
dening
Afdeling: MMA/Mo

Nr.:198020 I

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
de ~~secretaris van de~~ Monumentenraad,
Drs. F.J.L. van Dulm

REGISTER VAN BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN
(art. 21 Monumentenwet)

TOELICHTING; bij de beschikking tot aanwijzing van een beschermd dorpsgezicht in

Zoelen

Gemeente: Buren

De twee huizen op de hoek Hogestraat-Uiterdijk en aan de Molenweg bij de brug over de Linge, gebouwd respectievelijk omstreeks de eeuwwisseling en in de twintiger jaren van deze eeuw, zijn inmiddels volledig opgenomen in het totaal van de dorpsbebouwing en dienen dan ook als ondersteunend te worden gewaardeerd.

De overige - recent gebouwde - woonhuizen zijn zowel bouwkundig als stedenbouwkundig aan te merken als blijvende aantasting van het dorpsgezicht, hetgeen aanleiding is geweest om de bebouwing ten noordoosten van de Achterweg/Hogestraat buiten de omgrenzing van het dorpsgezicht te laten.

Algemeen en essentieel kenmerk van de straten is het vlakke profiel, waarbij de verharde weg zonder niveauverschil overgaat in de onverharde berm. De wegprofielen zijn voorts opgebouwd uit de volgende elementen, die sterk bepalend zijn voor de historische waarde van het dorpsgezicht: bomen (aan twee zijden van de Hogestraat en de Beemdsestraat, aan één zijde van de Molenweg en de Kerkstraat), bermsloot (langs de Hogestraat als afscheiding van het park), muur (gedeeltelijk langs de Uiterdijk en de Kerkstraat), meidoornhagen (langs de Kerkstraat en de Molenweg) en hek (langs de Hogestraat).

De eiken en de lage muur rondom het kerkhof en de oprijlaan met bomen naar het huis Soelen kunnen als aparte profielen worden genoemd.

Vóór de boerderijen is het wegprofiel uitgebreid met een grindverharding, waarin bij de boerderij geschoren linden staan.

Het gebruik van en de inrichting van de niet bebouwde terreinen is, gelet op het overwegend landelijke karakter van Zoelen, van groot belang voor de uiteindelijke waarde van het dorpsgezicht. Het huidige gebruik van de gronden als boomgaard en weiland, en bij de boerderijen en ten zuiden van de Molenweg als moestuin, is volledig in overeenstemming met het oorspronkelijke gebruik en levert, vooral ook door de goede staat van onderhoud, een waardevol dorpsbeeld op.

Bescherming van het dorpsgezicht

De bescherming van het dorpsgezicht Zoelen zal volgens artikel 37, lid 5 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening haar beslag dienen te krijgen door vaststelling of herziening van een bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan zullen de historische bouwkundige en stedenbouwkundige waarden, die in deze Toelichting zijn omschreven, voldoende moeten worden bevestigd.

Een blijvende uitoefening van het agrarische bedrijf is voor het dorpsgezicht van belang. Hiermee moet dan ook in het bestemmingsplan rekening worden gehouden.

Behalve bepalingen omtrent de bestemming, de plaatsing, de bekapping en de verschijningsvorm van de bebouwing dient het bestemmingsplan bepalingen over de inrichting en het gebruik van de openbare en private open ruimten te bevatten, alsmede bepalingen over het slopen van gebouwen, die niet als individueel monument beschermd zijn.

Behoort bij de beschikking van de ~~XXXXXX~~
Staatssecretaris van Cultuur, Recreatie
en Maatschappelijk Werk en De Minister
van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Or-
dening
Afdeling: MMA/Mo

Nr.: 198020 I

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
de secretaris van de Monumentenraad,
Drs. P.J.L. van Dulm

REGISTER VAN BESCHERMEDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN
(art. 21 Monumentenwet)

TOELICHTING; bij de beschikking tot aanwijzing van een beschermd dorpsgezicht in

Zoelen

Gemeente: Buren

Resultaten van het gevoerde overleg

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 20 van de Monumentenwet is het voorstel tot aanwijzing van het beschermde dorpsgezicht Zoelen om advies voorgelegd aan de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Zoelen, Gedeputeerde Staten van Gelderland en aan de Rijksplanologische Commissie.

De gemeenteraad van Zoelen verwierp in haar vergadering van 22 juni 1976 met algemene stemmen het voorstel tot aanwijzing, op grond van de volgende overwegingen:

- door het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied 1974 en het Bestemmingsplan Natuurgebieden 1973, welke plannen het overgrote deel van het als beschermd dorpsgezicht aan te wijzen gebied omvatten, worden zowel aan de bebouwingsmogelijkheden als aan het grondgebruik ter plaatse zodanig stringente beperkingen opgelegd, dat het niet noodzakelijk is te achten deze elementen nog verder te beperken; ook reeds met de geldende bestemmingsvoorschriften is een bescherming van het gebied voldoende gewaarborgd;
- een groot gedeelte van het hierboven genoemde gebied kenmerkt zich door een agrarische structuur; mede door de werkzaamheid van de daarin gevestigde agrarische ondernemers manifesteert dit gebied zich thans als een uit landschappelijk oogpunt zeer waardevolle omgeving; daaruit kan worden afgeleid, dat met name de agrariërs in staat zijn een landschappelijk waardevol gebied als zodanig op te bouwen en te consolideren. Door deze bevolkingsgroep zou mitsdien een aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht als een "brevet van onvermogen" kunnen worden gezien.
Afgezien van de bescherming van het gebied krachtens de geldende bestemmingsplannen kan in de agrariërs zoveel vertrouwen worden gesteld, dat een maatregel als de minister voornemens is te nemen als overbodig kan worden beschouwd;
- in de bij de stukken overgelegde "Toelichting" komt tot uiting (vide pagina 4, laatste alinea), dat het bestemmingsplan bepalingen over de inrichting en het gebruik van de openbare en private open ruimten dient te bevatten. Voor zover daarmee agrarische gronden worden bedoeld bestaat de vrees, dat dergelijke bepalingen op gespannen voet zullen staan met het gestelde in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ten aanzien van de structuur van agrarische bedrijven, zo dergelijke bepalingen daarmee al niet in strijd zullen zijn;
- een meldingsplicht, zoals neergelegd in artikel 50, leden 5 tot en met 10, van de Woningwet zal tengevolge van een daaraan onvermijdelijk verbonden langdurige procedure geweld doen aan een voortvarende en doelmatige agrarische bedrijfsvoering, zulks bovendien nog afgezien van de daaruit voortvloeiende gevolgen voor de andere inwoners, die behoefte hebben aan een bouwvergunning.

Gedeputeerde Staten deelden bij brief van 22 september 1976 mede, zich met de voorgestelde aanwijzing geheel te kunnen verenigen.

Behoort bij de beschikking van de ~~Minister~~
Staatssecretaris van Cultuur, Recreatie
en Maatschappelijk Werk en De Minister
van Volkshuisvesting en Ruimtelijke
Ordening
Afdeling: MMA/Mo

Nr.: 198020 I

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
de ~~secretaris van de~~ Monumentenraad,
Drs. F. J. L. van Duim

REGISTER VAN BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN
(art. 21 Monumentenwet)

TOELICHTING; bij de beschikking tot aanwijzing van een beschermd dorps gezicht in

Zoelen

Gemeente: Buren

Naar aanleiding van het commentaar van de gemeente Zoelen merkten Gedeputeerde Staten het volgende op:

- Met de gemeenteraad zijn wij van mening dat het bestemmingsplan "buitengebied", het bestemmingsplan "natuurgebieden", en het bestemmingsplan "dorp Zoelen" in het algemeen voldoende stringente bestemmingen en bepalingen bevatten om de bescherming van dit gebied te verzekeren. Dit betekent dan ook dat het bestemmingsplan, dat ingevolge artikel 37, lid 5, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening binnen één jaar na de inschrijving van het aangewezen gezicht in het betrokken register dient te worden vastgesteld, in vergelijking met de vigerende bestemmingsplannen geen essentiële wijzigingen zal opleveren.
- De vrees dat bepalingen over inrichting en gebruik van de openbare en private ruimten in strijd zouden zijn met artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is onzes inziens ongegrond. De toelichting zelf stelt duidelijk dat een blijvende uitoefening van het agrarisch bedrijf van belang is voor het dorpsgezicht en voorts dan de aanwijzing van dit gezicht niet behoeft te leiden tot bevrizing van het bestaande dorpsbeeld.

Vervolgens is het voorstel een aantal malen behandeld in de Rijksplanologische Commissie, subcommissie voor monumenten en natuurbescherming.

Met Gedeputeerde Staten was de commissie van mening dat in de argumenten van de gemeenteraad geen aanleiding kon worden gevonden van de aanwijzing van Zoelen als beschermd dorpsgezicht af te zien.

Wel had de commissie grote twijfels over de omvang en de juistheid van de begrenzing van het aan te wijzen gebied. Na ampele overwegingen kwam de commissie tot de conclusie dat de voorgestelde begrenzing nog net aanvaardbaar geacht kon worden. De uitvoerige discussie die daaraan vooraf ging laat zich niet samenvatten zonder aan de duidelijkheid en de verschillende standpunten onrecht te doen. Derhalve wordt het betreffende gedeelte uit het advies van de Rijksplanologische Commissie aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 18 mei 1978 hieronder integraal weergegeven. Eerst wordt ingegaan op de reactie van de gemeenteraad, vervolgens komt de kwestie van de omgrenzing aan de orde.

"...Onze commissie tekent bij deze aangelegenheid het volgende aan. Een gedeelte van het door uw ambtgenoot van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk als te beschermen dorpsgezicht voorgestelde gebied kwam onder nr. 157 "Kasteel Zoelen" voor op de lijst van natuurgebieden voor Gelderland, zulks op grond van zijn van regionale betekenis zijnde landschappelijke, alsmede zijn botanische, entomologische en ornithologische betekenis. Dit gebied wordt in genoemde lijst aangeduid als zijnde een in landschappelijk en natuurwetenschappelijk opzicht belangrijk kasteelbos, bestaande uit opgaand loofhout met vegetatietypen, die kenmerkend zijn voor oud loofhoutbos op de stroomruggen in het gebied van de grote rivieren.

Behoort bij de beschikking van de ~~Minister~~
Staatssecretaris van Cultuur, Recreatie
en Maatschappelijk Werk en De Minister
van Volkshuisvesting en Ruimtelijke
Ordening
Afdeling: MMA/Mo

Nr.: 198020 I

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
de secretaris van de Monumentenraad,
Drs. F.J.L. van Dulm

REGISTER VAN BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN
(art. 21 Monumentenwet)

TOELICHTING; bij de beschikking tot aanwijzing van een beschermd

dorps gezicht in

Zoelen

Gemeente: Buren

Het gebied ten westen van de Achterweg en de Hogestraat lag blijkens de kaart "voorlopige blokbegrenzing" binnen de begrenzing van het gebied, waarvoor een ruilverkaveling "Avezaath-Ophemert" in voorbereiding is.

In dit verband kan worden opgemerkt, dat de Natuurbeschermingsraad in zijn brief d.d. 5 september 1975 aan de toenmalige Staatssecretaris van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk in overweging gaf om onder meer het landgoed "Soelen" op de aankooplijst van dit ministerie te plaatsen. Inmiddels is blijkens een mededeling van de vertegenwoordiger van uw ambtgenoot van Landbouw en Visserij de begrenzing van de voorgenomen ruilverkaveling zodanig gewijzigd, dat uitsluitend het meest zuidelijke deel van het als beschermd dorpsgezicht aan te wijzen gebied binnen de blokgrens valt.

De raad van de gemeente Zoelen, die de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht afwijst, doet dit niet op grond van een betwiste waarde als dorpsgezicht. De raad stelt slechts, dat de geldende plannen zowel aan de bebouwingsmogelijkheden als aan het grondgebruik zodanig stringente beperkingen opleggen, dat het niet noodzakelijk is deze elementen nog verder te beperken; hij acht de bescherming van het gebied voldoende gewaarborgd. Gedeputeerde Staten onderschrijven, dat de vigerende bestemmingsplannen in het algemeen voldoende stringente bepalingen bevatten ter bescherming van het gebied, zodat naar hun mening een bestemmingsplan ex artikel 37, lid 5, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening na de inschrijving van een aanwijzing geen essentiële wijzigingen zal opleveren. Zij vinden hierin evenwel geen aanleiding van een aanwijzing af te zien.

Naar het onze commissie voorkomt wijst de raad van Zoelen de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht in de eerste plaats af, omdat hij van het minder juiste standpunt uitgaat, dat een aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht "nog verdere beperkingen" ten gevolge heeft, zonder evenwel deze beperkingen verder te omschrijven. Dit behoeft evenwel geenszins het geval te zijn. Indien de vigerende bestemmingsplannen reeds met de historische waarde van het aan te wijzen gebied rekening houden, zal de vaststelling van een bestemmingsplan ex artikel 37, 5e lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening geen essentiële wijzigingen met zich behoeven te brengen. Anderzijds waarborgt een aanwijzing, dat ook in de toekomst bij eventuele herziening van de bestemmingsplannen de waarde van het dorpsgezicht blijvend in de beschouwingen wordt betrokken, zonder dat dit nochtans wijzigingen onmogelijk maakt.

De tweede overweging van de raad is, dat een groot gedeelte van het aan te wijzen gebied een agrarische structuur heeft en dat de agrariërs in staat zijn een landschappelijk waardevol gebied als zodanig op te bouwen en te be-
waren.

Behoort bij de beschikking van de ~~Minister~~
Staatssecretaris van Cultuur, Recreatie
en Maatschappelijk Werk en De Minister
van Volkshuisvesting en Ruimtelijke
Ordening

Afdeling: MMA/Mo

Nr.: 198020 I

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
de secretaris van de Monumentenraad,

Mrs. E.J.H. van Dûlm

REGISTER VAN BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN
(art. 21 Monumentenwet)

TOELICHTING; bij de beschikking tot aanwijzing van een beschermd dorps gezicht in

Soelen

Gemeente: Buren

Ook hier lijkt een misverstand bij de raad te bestaan: bij de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht gaat het niet om de vraag of hierbij een landschappelijk waardevol gebied in het geding is, doch om de vraag of hier sprake is van een historisch waardevol dorpsgezicht en of het daarin opgenomen "buitengebied" een essentieel deel uitmaakt van het gezicht van en/of op het dorp.

In de bij het voorstel behorende toelichting wordt op de betekenis van het buitengebied uitvoerig ingegaan; van de zijde van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg is daarbij in een der vergaderingen van onze commissie nog opgemerkt, dat het hier in het geding zijnde buitengebied - dat men liever zou willen aanduiden als "buitenplaatsgebied" - gezien zijn structuur niet los gezien kan worden van het kasteel Soelen en dat er sprake is van een duidelijke relatie, ook met het gedeelte van de dorpsbebouwing ten zuiden van de Uiterdijk.

Voorts speelt hierbij mede een rol het gebruik en de inrichting van het gebied, waarbij de wijze waarop dat geschiedt, bepalend is voor de waarde van het gezicht.

Wat betreft de opmerking van de raad, dat een aanwijzing als een "brevet van onvermogen" voor de agrarische bevolking zou kunnen worden gezien, meent onze commissie dat een aanwijzing op grond van de Monumentenwet onmogelijk als zodanig beschouwd kan worden en zeker niet die strekking heeft.

Ten aanzien van de derde overweging van de raad, dat de vrees bestaat dat bepalingen (in het te maken bestemmingsplan) over de inrichting en het gebruik van de openbare en private ruimten in strijd zullen komen met artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, wijzen Gedeputeerde Staten er reeds op, dat deze vrees ongegrond is, terwijl in de toelichting nadrukkelijk is gesteld, dat een blijvende uitoefening van het agrarische bedrijf voor het dorpsgezicht van belang is.

De vrees van de raad, dat een meldingsplicht als bedoeld in artikel 50, leden 5 tot en met 10 van de Woningwet, geweld zal doen aan een voortvarende en doelmatige agrarische bedrijfsvoering, komt onze commissie overtrokken voor. Bovendien kan de termijn, waarvoor een "meldingsplicht" als door de raad bedoeld van kracht is, zeer kort zijn, indien de bestaande bestemmingsplannen op korte termijn worden verwerkt in een bestemmingsplan ex artikel 37, vijfde lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Zoals u uit het vorenstaande zal zijn gebleken is onze commissie met Gedeputeerde Staten van Gelderland van mening, dat in de argumenten van de raad geen aanleiding kan worden gevonden van de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht van Soelen af te zien. Naar de mening van onze commissie dient de vraag, of hier sprake is van een fraai en historisch dorp dat voor aanwijzing als beschermd dorpsgezicht in aanmerking komt, zonder meer bevestigend te worden beantwoord.

Behoort bij de beschikking van de ~~Minister~~
Staatssecretaris van Cultuur, Recreatie
en Maatschappelijk Werk en De Minister
van Volkshuisvesting en Ruimtelijke
Ordening
Afdeling: MMA/Mo

Nr.:198020 I

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
de secretaris van de Monumentenraad,
Mrs. J. J. L. van Dülm

REGISTER VAN BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN
(art. 21 Monumentenwet)

TOELICHTING; bij de beschikking tot aanwijzing van een beschermd dorpsgezicht in
Zoelen Gemeente: Buren

Zowel van binnen als van buiten af vormen dorp en buitenplaats een eenheid, die alleszins waard is als zodanig bewaard te blijven.

Wel heeft onze commissie zich uitvoerig beraden over de begrenzing van het aan te wijzen gebied. Zij nam daarbij in aanmerking, dat in de toelichting bij het voorstel het dorp Zoelen gekarakteriseerd wordt als een langgerekt, agrarisch dorp, dat ontstaan is langs de stroombedding van het vroegere riviertje de Zoele.

Het viel de commissie daarbij op dat het gedeelte van het eigenlijke dorp, dat binnen de begrenzing is gebracht, slechts gering is en dat zowel in het binnen de begrenzing gelegen gedeelte van het dorp, als in het overige gedeelte van het dorp de kwaliteit van de bebouwing uit historisch oogpunt niet van bijzondere aard is, met uitzondering van de in de toelichting genoemde panden. De commissie vroeg zich af of de structuur van het dorp, die blijkens de toelichting van zo overwegende betekenis is, niet in het aan te wijzen gebied terug diende te worden gevonden.

Na een uitvoerige discussie besloot onze commissie de Monumentenraad te verzoeken een nader onderzoek in te stellen naar dit aspect van de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht van Zoelen.

Bij brief d.d. 21 oktober 1977 deelde de secretaris van de Monumentenraad aan onze commissie mede, dat de mening is gevraagd van genoemde Raad over de door onze commissie gedane suggestie inzake de uitbreiding van het te beschermen dorpsgezicht Zoelen. Na heroverweging is de Raad tot de volgende conclusie gekomen:

1. De terreinen van de buitenplaats kunnen niet worden aangemerkt als "normaal buitengebied". De grens van de buitenplaats wordt bepaald door de formele aanleg rond het Huis Soelen. Dit kwalitatieve uitgangspunt is bepalend voor de grootte van dit deel van het dorpsgezicht.
2. Op meerdere plaatsen wordt in de Toelichting gewezen op de waarde van de historische (dorps)nederzetting in samenhang met de buitenplaats. Zij begint zelfs daarmede.

Het gedeelte van het dorp dat in het voorstel is begrepen is een volwaardig deel van het gehele dorp.

De belangrijkste structuurbepalende elementen liggen geheel of voor een deel binnen de grens. De waarde van de twee evenwijdige straten in historisch-geografisch opzicht is voldoende en zorgvuldig omschreven in de Toelichting; de historische kwaliteit van zowel de bebouwing als de openbare ruimte ontbreekt echter ten enen male, zodat een bescherming op grond van artikel 20 van de Monumentenwet voor het gehele dorp, inclusief het noordelijke deel, niet gerechtvaardigd is. De aantasting van die kwaliteit is dermate indringend, dat deze naar de mening van de Monumentenraad als permanent moet worden aanvaard.

Behoort bij de beschikking van de Minister
Staatssecretaris van Cultuur, Recreatie
en Maatschappelijk Werk en De Minister
van Volkshuisvesting en Ruimtelijke
Ordering
Afdeling: MMA/Mo Nr.: 198020 I

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
de secretaris van de Monumentenraad,
Drs. F. J. L. van Duim

REGISTER VAN BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN
(art. 21 Monumentenwet)

TOELICHTING; bij de beschikking tot aanwijzing van een beschermd dorpsgezicht in

Zoelen

Gemeente: Buren

Het komt onze commissie voor, dat de voren weergegeven brief van de Monumentenraad in feite voorbij gaat aan het probleem dat naar de mening van onze commissie bij de hier in het geding zijnde aanwijzing een rol speelt, namelijk de vraag of hier sprake is van discrepantie tussen de twee elementen, waaruit het onderhavige dorpsgezicht is opgebouwd. Uit de toelichting komen namelijk twee componenten duidelijk naar voren, te weten het dorp als zodanig en het Huis Soelen. Deze toelichting geeft een uitvoerige beschrijving van het gehele dorp. Zij wekt de indruk, dat het daarbij gaat om te beschermen gebied.

Vele delen, die in de toelichting als belangrijk worden aangegeven, vallen evenwel buiten de aanwijzing. Daarmee wekt deze toelichting verwachtingen ten aanzien van de omvang van het aan te wijzen gebied, die in de begrenzing niet gehonoreerd worden.

Nu naar de mening van de Monumentenraad de historische kwaliteit van zowel de bebouwing als de openbare ruimte van het grootste (noordelijke) deel van het dorp niet van dien aard is, dat een bescherming op grond van artikel 20 van de Monumentenwet gerechtvaardigd is, dringt zich in sterkere mate de vraag op, of er dan niet teveel "buitenplaatsgebied" binnen de begrenzing is opgenomen. Ook na vergelijking met in het verleden plaatsgevonden aanwijzingen blijft deze vraag naar het onze commissie voorkomt bestaan.

De Monumentenraad stelt, dat de grens in het geval Zoelen bepaald wordt door de formele aanleg rond het Huis Soelen. Van de zijde van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg wordt hierbij aangetekend, dat hier een directe relatie bestaat tussen het Huis en de daarbij gelegen agrarische gronden.

Zoals u uit het vorenstaande zal zijn gebleken kan naar het onze commissie voorkomt niet zonder meer worden gezegd, dat de onderlinge verhouding tussen dorp en buitengebied (hier aangeduid als kasteel en buitenplaats) een eenheid vormt zoals de Monumentenwet die ziet, temeer daar uit het kaartbeeld de indruk ontstaan kan, dat het vooral gaat om de bescherming van de buitenplaats.

Gezien het standpunt van de Monumentenraad en in aanmerking genomen dat, zoals reeds eerder is gesteld, hier sprake is van een op zich fraai gedeelte van een aantrekkelijk en historisch dorp, dat haars inziens voor aanwijzing als beschermd dorpsgezicht in aanmerking komt, is onze commissie na ampele overweging tot de conclusie gekomen dat in het onderhavige geval de onderlinge verhouding tussen de omvang van buitengebied en dorp binnen de voorgestelde begrenzing nog net aanvaardbaar is te achten.

Behoort bij de beschikking van de ~~Minister~~
Staatssecretaris van Cultuur, Recreatie
en Maatschappelijk Werk en De Minister
van Volkshuisvesting en Ruimtelijke
Ordening
Afdeling: MMA/Mo

Nr.: 198020 I

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
de secretaris van de Monumentenraad,
Drs. F. J. L. van Dulm

REGISTER VAN BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN
(art. 21 Monumentenwet)

TOELICHTING; bij de beschikking tot aanwijzing van een beschermd dorpsgezicht in

Zoelen

Gemeente: Buren

Het vorenstaande in aanmerking genomen geeft onze commissie u in overweging aan de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht van Zoelen overeenkomstig het voorstel van uw ambtgenoot van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk medewerking te verlenen, doch uw ambtgenoot in overweging te geven de toelichting bij de aanwijzing nog eens kritisch te bezien, omdat deze verwachtingen wekt ten aanzien van de omvang van het aan te wijzen gebied, die in de begrenzing niet gehonoreerd worden.

Na enige redactionele aanpassing van de toelichting werd Zoelen bij gezamenlijke beschikking van de Ministers van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 18 februari 1980 aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Tegen deze aanwijzing werd door een inwoner van Zoelen beroep aangetekend bij de Kroon.

De betrokkene was van mening dat de aanwijzing van het beschermde dorpsgezicht en de daaropvolgende vaststelling van een beschermend bestemmingsplan wel eens grote beperkingen zou kunnen meebrengen met betrekking tot een moderne en adequate bedrijfsvoering van zijn agrarische bedrijf, in het bijzonder bij eventuele aanpassing of uitbreiding in de toekomst.

Bij brief van 23 december 1981 trok de appellant het beroep weer in, omdat zijn agrarisch bedrijf in het kader van de ruilverkaveling naar elders werd verplaatst. Thans kan derhalve de inschrijving in het register van beschermde stads- en dorpsgezichten ex artikel 21 van de Monumentenwet plaatsvinden.

Behoort bij de beschikking van de Minister
Staatssecretaris van Cultuur, Recreatie
en Maatschappelijk Werk en De Minister
van Volkshuisvesting en Ruimtelijke
Ordening

Afdeling: MMA/Mo

Nr.: 198020 I

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
de secretaris van de Monumentenraad,

Dr. P. J. L. van 'Dulm