

**BESTEMMINGSPLAN LANDGOED BLOEMFONTEIJN**  
Gemeente Neerijnen

Planstatus: ontwerp  
Datum: 2013-03-01  
Plan identificatie: NL.IMRO.0304.varBloemfonteijn-1302  
Auteur(s): Ron Visscher en Renate van de Ven

**Historie**

Concept  
Voorontwerp  
Ontwerp  
Vastgesteld

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| <b>1 Inleidende regels</b>           | <b>4</b>  |
| Artikel 1 Begrippen                  | 4         |
| Artikel 2 Wijze van meten            | 6         |
| <b>2 Bestemmingsregels</b>           | <b>7</b>  |
| Artikel 3 Maatschappelijk            | 7         |
| Artikel 4 Natuur                     | 8         |
| Artikel 5 Water                      | 10        |
| Artikel 6 Waarde - Archeologie 2     | 11        |
| Artikel 7 Waarde - Archeologie 3     | 13        |
| Artikel 8 Waterstaat - Waterkering   | 15        |
| <b>3 Algemene regels</b>             | <b>16</b> |
| Artikel 9 Anti-dubbeltelregel        | 16        |
| Artikel 10 Algemene gebruiksregels   | 16        |
| Artikel 11 Algemene afwijkingsregels | 16        |
| Artikel 12 Overige regels            | 17        |
| <b>4 Overgangs- en slotregels</b>    | <b>18</b> |
| Artikel 13 Overgangsrecht            | 18        |
| Artikel 14 Slotregel                 | 18        |



## 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**plan:**

Het bestemmingsplan "Landgoed Bloemfontein" van de gemeente Neerijnen.

**bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0304.varBloemfontein-1302 met de bijbehorende regels.

**aanduiding:**

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

**aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**aan-huis-verbonden beroep:**

een dienstverlenend beroep, dat door een bewoner van een woning in of vanuit deze woning of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

**bebouwing:**

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

**bedrijfswoning:**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, te bewonen door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of het terrein in overeenstemming met de bestemming.

**bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**bouwperceel:**

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

**bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**bijgebouw:**

een vrijstaand of aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat vanuit het hoofdgebouw niet rechtstreeks toegankelijk is.

**bouwen:**

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

**bouwvlak:**

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

**bouwwerk:**

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

**dagbesteding:**

dagactiviteiten met een therapeutisch karakter.

**dierenverblijf:**

een gebouw met dierenweide waar dieren worden gehouden ten behoeve van de dagopvang van cliënten en educatie van kinderen.

**escortbedrijf:**

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

**extensief recreatief medegebruik:**

een aan de bestemming ondergeschikt gebruik voor dagrecreatie gericht op het rustig beleven en gebruikmaken van aanwezige specifieke omgevingskwaliteiten in de vorm van wandelen, fietsen, vissen en dergelijke.

**gebouw:**

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

**hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

**theeschenkerij:**

een ondergeschikte horecavoorziening die uitsluitend tot hoofddoel heeft het verstrekken van niet-alcoholische dranken en versnaperingen;

**zorgpaviljoen:**

een complex van ruimten, geschikt voor niet-zelfstandige bewoning door personen die 24-uurs zorg nodig hebben.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **gothoogte van een bouwwerk:**

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

### **inhoud van een bouwwerk:**

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

### **bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **peil:**

voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m; in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

## 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Maatschappelijk

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Maatschappelijk](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk-zorgpaviljoen": een zorgpaviljoen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning": een bedrijfswoning ;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. bijbehorende voorzieningen zoals: paden, wegen, tuinen, verhardingen nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgen bepalingen:

- a. gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

## Artikel 4 Natuur

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Natuur](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van landschappelijke waarden en natuurwaarden;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'speciale vorm van natuur - dierenverblijf': een dierenverblijf
- f. ter plaatse van de aanduiding 'speciale vorm van natuur - theeschenkerij': een theeschenkerij met uitkijktoren;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een ontsluitingsweg.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen niet worden gebouwd, met uitzondering ter plaatse van de aanduidingen 'dierenverblijf' en 'theeschenkerij'.

- a. ter plaatse van de aanduiding 'speciale vorm van natuur - dierenverblijf':
  - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven aanduidingsvlak worden gebouwd;
  - b. de bebouwing mag een maximale oppervlakte hebben van 75m<sup>2</sup>;
  - c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter;
  - d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
  - e. de afstand van de bebouwing tot de perceelgrenzen bedraagt tenminste 5 meter;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'speciale vorm van natuur - theeschenkerij':
  - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven aanduidingsvlak worden gebouwd;
  - b. de bebouwing mag een maximale oppervlakte hebben van 100m<sup>2</sup>;
  - c. de bouwhoogte van de theeschenkerij mag niet meer bedragen dan 3 meter, uitgezonderd een uitkijktoren van maximaal 10 meter hoogte;
  - d. de afstand van de bebouwing tot de perceelgrenzen bedraagt tenminste 10 meter;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.



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

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

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeesters en wethouders de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen);
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- c. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- e. het vellen van bos;
- f. het aanbrengen van niet-omkeerbare verharding en/of verharde oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- g. het aanleggen en/of verharderen van wegen, fiets-, wandel- en ruiterspaden.

#### 4.3.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 4 lid 3.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd of het tijdstip van het kracht worden van dit plan;
- c. noodzakelijk zijn in verband met de realisering van de bestemming en/of het landgoed;
- d. noodzakelijk zijn in verband met de realisering van een ontsluiting binnen 20 meter aan weerszijden van de aanduiding 'ontsluiting' op de verbeelding.

#### 4.3.3 Toelaatbaarheid

De in [artikel 4 lid 3.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden en natuurwaarden van de gronden.

## **Artikel 5 Water**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor [Water](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. taluds en natuurvriendelijke oevers;
- c. voorzieningen, zoals kunstwerken, bruggetjes en andere waterstaatwerken, en ten behoeve van de waterafvoer en waterberging.

### **5.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 4 m.

## Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Waarde - Archeologie 2](#) aangewezen gronden zijn, naast andere bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de hierboven genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die voor aanvullend definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

#### 6.2.2

- a. Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien daarvoor een omgevingsvergunning is verleend door burgemeester en wethouders is verleend. Bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a, is niet vereist, indien:
  1. Op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
  2. Het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
  3. Het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 250 m<sup>2</sup> en de verstoring minder diep dan 50 cm is.
- c. Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden verbonden aan de omgevingsvergunning.
- d. Indien een omgevingsvergunning is verleend is het ten tijde van de bouwwerkzaamheden aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen.

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

- a. Het is verboden op of in de in het plangebied gelegen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en over een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
  2. het verlagen van het waterpeil;
  3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten.
- b. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod als bedoeld onder a 1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c. Het verbod als bedoeld onder a, is niet van toepassing, indien:
  1. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
  2. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
  3. de werken en werkzaamheden:
    - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
  4. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.
- d. Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld onder a, winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.
- e. In geval van omgevingsvergunningverlening is het aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van het uit te voeren werk.

## Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Waarde - Archeologie 3](#) aangewezen gronden zijn, naast andere bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de hierboven genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die voor aanvullend definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

#### 7.2.2

- a. Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien daarvoor omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders is verleend. Bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a, is niet vereist, indien:
  1. Op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
  2. Het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
  3. Het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 5000 m<sup>2</sup> en de verstoring minder diep dan 50 cm is.
- c. Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a, winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden verbonden aan de omgevingsvergunning.
- d. Indien een omgevingsvergunning is verleend is het ten tijde van de bouwwerkzaamheden aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen.

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

- a. Het is verboden op of in de in het plangebied gelegen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en over een oppervlakte groter dan 5000 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
  2. het verlagen van het waterpeil;
  3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten.
- b. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod als bedoeld onder a geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c. Het verbod als bedoeld onder a, is niet van toepassing, indien:
  1. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
  2. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
  3. de werken en werkzaamheden:
    - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
  4. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.
- d. Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 1, winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.
- e. In geval van omgevingsvergunningverlening is het aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van het uit te voeren werk.

## **Artikel 8 Waterstaat - Waterkering**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor [Waterstaat - Waterkering](#) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water;
- b. aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering;
- c. verhardingen;
- d. groenvoorzieningen.

### **8.2 Bouwregels**

#### **8.2.1 Gebouwen**

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, uitgezonderd het bouwen in overeenstemming met bepaalde in artikel 3 t/m 5.

#### **8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk voor het beheer en onderhoud van de waterkering worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 m.

### 3 ALGEMENE REGELS

#### Artikel 9 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 10 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig als bedoeld in 2.1 lid 1 onder c van de Wabo wordt in ieder geval verstaan het gebruik of het laten gebruiken van gebouwen en/of onbebouwde gronden als:

- a. het gebruik of laten gebruiken van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

#### Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. de planregels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de planregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
  1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 55 m<sup>3</sup> zal bedragen;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter zal bedragen;
- c. de planregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
  1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouw zijnde, tot maximaal 40 meter ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 meter;
  2. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter.

Voor zover de afwijking betrekking heeft op het bouwen waarschuwings- en/of communicatiemasten met een bouwhoogte van meer dan 45,5 meter, dient vooraf advies ingewonnen te worden van de Eerstaanwendend Ingenieur van de Dienst Vastgoed Defensie van het Ministerie van Defensie.



## **Artikel 12 Overige regels**

### **12.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening**

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

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

### **12.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerpbestemmingsplan.

## 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### 13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. 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.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Landgoed Bloemfontein"