

Regels

bestemmingsplan “Landgoed Bloemfontein”

Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.1960.HEEBloemfontein-ONT1

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	6
2 Bestemmingsregels.....	7
Artikel 3 Maatschappelijk.....	7
Artikel 4 Natuur	8
Artikel 5 Water	10
Artikel 6 Wonen.....	11
Artikel 7 Waarde - Archeologie 2	14
Artikel 8 Waarde - Archeologie 3	16
Artikel 9 Waarde - Archeologie 4	18
Artikel 10 Waterstaat - Waterkering.....	19
3 Algemene regels	21
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel.....	21
Artikel 12 Algemene bouwregels	21
Artikel 13 Algemene gebruiksregels.....	21
Artikel 14 Algemene aanduidingsregels.....	22
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 16 Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 17 Overige regels	24
4 Overgangs- en slotregels.....	25
Artikel 18 Overangsrecht.....	25
Artikel 19 Slotregel	25

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

Het bestemmingsplan "Landgoed Bloemfontein" van de gemeente West Betuwe.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1960.HEEBloemfontein-ONT1 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:

goothoogte 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 scheidsmuren, 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, waterhuishoudkundige voorzieningen 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 bouwvlakken mogen volledig bebouwd worden
- c. In afwijking van het gestelde onder b mogen bouwvlakken waar op de verbeelding een maximum aantal vierkante meters aan bebouwing is aangegeven, het oppervlak van de gebouwen op maaiveld niet meer bedragen dan het aangegeven maximum aantal vierkante meters.
- d. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen 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.

3.3 Specifieke gebruiksregel

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk-zorgpaviljoen" dient, bij langdurig verblijf van zeer kwetsbare personen, in de bebouwing een functionerend centraal-afschakelbaar mechanisch ventilatiesysteem aanwezig te zijn.

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 'ontsluiting' een ontsluitingsweg.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen niet worden gebouwd, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'dierenverblijf'. Hierbij geldt dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'speciale vorm van natuur - dierenverblijf:
- b. gebouwen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven aanduidingsvlak mogen worden gebouwd;
- c. de bebouwing een maximale oppervlakte mag hebben van 75m²;
- d. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 meter;
- e. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
- f. de afstand van de bebouwing tot de perceelgrenzen tenminste 5 meter bedraagt;
- g. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde niet meer mag bedragen dan 1,5 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Voorwaardelijke verplichting - natuurcompensatie gnn

De gronden van het bestemmingsplan mogen niet gebruikt worden indien de gronden aangeduid met de nadere aanduiding 'Voorwaardelijke verplichting - natuurcompensatie gnn', niet binnen 2 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan, ingericht zijn en in stand gehouden worden met ten minste de natuurdoeltypen en bijbehorende oppervlakten als onderstaand opgesomd:

- a. Type L01.09 - Hoogstamboomgaard: 0,13 ha
- b. Type N14.03 - Haagbeuken- en essenbos: 0,41 ha
- c. Type N16.04 - Vochtig bos met productie: 0,95 ha
- d. Type N17.03 - Park- en stinzenbos: 0,07 ha

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of 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 herprofileren 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 m²;
- g. het aanleggen en/of verharderen van wegen, fiets-, wandel- en ruitpaden.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 4 lid 4.1 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.

4.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 4 lid 4.1 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 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. bed and breakfast;
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. parkeren
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Indien een bouwvlak is opgenomen, mag het hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het aantal hoofdgebouwen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan één;
- c. De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 m;
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;
- f. In afwijking van het gestelde in lid c, d en e geldt ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' dat de goothoogte maximaal 4,5, de bouwhoogte maximaal 6,5 meter, de inhoud maximal 1.000 m³ mag bedragen, dat de uitwerking dient te voldoen aan het beeldkwaliteitplan opgenomen als bijlage 1 bij de regels en de vereisten gesteld in artikel 6 lid 3.6 blijven onverminderd van toepassing.
- g. De afstand tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 3 m, geldt deze afstand als minimale afstand.

6.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met dien verstande dat aanbouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd indien een bouwvlak aangegeven;
- b. Indien een aanduiding 'bijgebouwen' is opgenomen zijn de bijgebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van die aanduiding;
- c. De maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 150 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' de maximum oppervlakte aan bijgebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven.
- d. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- e. De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- f. In afwijking van het bepaalde b, mag op de gronden voor de voorgevellijn per woning één aanbouw, zoals een portaal of erker worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan maximaal 6 m²;
 2. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;

3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
4. de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de gevel.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken geen gebouwen 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, achter de voorgevellijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat:
- c. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van overkappingen niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van kinderspeelwerktuigen niet meer dan 3 m mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen;
- g. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevellijn mag niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat:
- h. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
- i. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen.
- j. de bouwhoogte van poeren en poorten mag niet meer bedragen dan 2 m.

6.2.4 Paardenbakken

Voor het bouwen van paardenbakken gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m².
- b. lichtmasten zijn niet toegestaan.
- c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen ten behoeve van paardenbakken mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan van goederen van derden en het stallen van caravans;
- b. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

6.3.2 Aan-huis-verbonden-beroepen

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan als nevenschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing.
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. detailhandel is niet toegestaan.
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

6.3.3 Bed and Breakfast

Bed and breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande woning.
- b. de exploitatie van de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
- c. per woning is sprake van niet meer dan 3 bed & breakfast eenheden tot een oppervlakte van maximaal 150 m².
- d. in afwijking van het bepaalde onder a en c zijn ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' in het bijgebouw niet meer bed & breakfast-eenheden toegestaan dan het bestaande vergunde aantal eenheden.
- e. de woonfunctie van de woning blijft behouden.
- f. parkeren geschiedt op eigen terrein.

6.3.4 Aan huis verbonden bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bepaalde in artikel 6 lid 3.2 ten behoeve van voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m².
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. detailhandel is niet toegestaan.
- d. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

6.3.5 Voorwaardelijke verplichting - ecologisch onderzoek

Op de gronden van met de specifieke aanduiding 'voorwaardelijke verplichting - ecologisch onderzoek' mogen geen activiteiten uitgevoerd worden, waaronder verwijderen van beplanting en bouwen van een woning, alvorens middels een ecologisch onderzoek aangetoond is dat de werkzaamheden geen nadelige effecten opleveren voor beschermde soorten. Bij deze voorwaarde is tevens van toepassing dat de natuurcompensatie zoals beschreven in artikel 4 lid 3.1 niet in omvang dan wel natuurdoeltype afneemt.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen terreinen zijn, naast andere bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

- a. op deze terreinen mogen ten behoeve van de in artikel 7 lid 1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a mogen bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien:
- c. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- d. de totale bodemingreep kleiner is dan 250 m² en de verstoring minder diep dan 50 cm is.

7.3 Afwijken van de bouwregels

- a. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 2 voor bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.
- b. de afwijking wordt verleend, indien op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
 1. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
 2. op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn.
- c. alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een afwijking als bedoeld in sub a, wint 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 voor het bouwen is verleend is het ten tijde van de bouwwerkzaamheden aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. het is verboden op of in deze gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en over een oppervlakte groter dan 250 m², 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, met uitzondering van het vervangen van een bestaande 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 van sub 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, zoals in sub a bedoeld, 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. het gaat om gronden die (vergund) geroerd zijn en op gronden die binnen 5 m van bestaande funderingen zijn gelegen;
 3. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 4. de werken en werkzaamheden:
 - i. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - ii. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
 5. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.
- d. alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a, wint 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 Waarde - Archeologie 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen terreinen zijn, naast andere bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

- a. op deze terreinen mogen ten behoeve van de in artikel 7 lid 1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a mogen bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien:
- c. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- d. de totale bodemingreep kleiner is dan 5.000 m² en de verstoring minder diep dan 50 cm is.

8.3 Afwijken van de bouwregels

- a. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 2 voor bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.
- b. de afwijking wordt verleend, indien op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
 1. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
 2. op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn.
- c. alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een afwijking als bedoeld in sub a, wint 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 voor het bouwen is verleend is het ten tijde van de bouwwerkzaamheden aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. het is verboden op of in deze gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en over een oppervlakte groter dan 5.000 m², 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, met uitzondering van het vervangen van een bestaande 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 van sub 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, zoals in sub a bedoeld, 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. het gaat om gronden die (vergund) geroerd zijn en op gronden die binnen 5 m van bestaande funderingen zijn gelegen;
 3. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 4. de werken en werkzaamheden:
 - i. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - ii. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
 5. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.
- d. alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a, wint 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 9 Waarde - Archeologie 4

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden dienen alleen bij projecten in het kader van de Tracéwet en projecten met een bodemingreep/ verstorende werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 10.000 m² te worden onderzocht op eventuele archeologisch waardevolle resten.

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, het beheer en de bescherming van de waterkering.

Eén en ander onder de navolgende voorwaarden en regels.

10.2 Bouwregels

Op de in artikel 10 lid 1 bedoelde gronden mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de waterkering, waaronder constructies, merktekens en keermuren met een maximale bouwhoogte van 1,5 m boven maaiveld.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10 lid 2 ten behoeve van op grond van de andere daar voorkomende bestemmingen toegestane bebouwing, mits het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad en in dit kader de beheerder van de waterkering wordt gehoord.

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.4.1 omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op en in de in artikel 10 lid 1 bedoelde

gronden de volgende werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen en paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het planten, vellen of rooien van houtgewas en bomen;
- d. het aanleggen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- f. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, aanlegplaatsen of verhardingen ten behoeve van de watersport.

10.4.2 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10 lid 4.1 moet worden geweigerd:

- a. indien door de uitvoering van de werken of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, tijdelijk of blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het beheer en het functioneren van de waterkering en daaraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen;

- b. indien is gebleken dat de in artikel 10 lid 4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan, zullen leiden tot een inbreuk op het beheer en het functioneren van de waterkering.

10.4.3 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10 lid 4.1 is vereist voor:

- a. werken en/of werkzaamheden voor zover het werkzaamheden betreft die door de beheerder van de waterkering worden uitgevoerd;
- b. werken en/of werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- c. werken en/of werkzaamheden welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 Maatvoering

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige aanduiding van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Algemene gebruiksregels

In die gevallen dat het bestaande gebruik, dat in overeenstemming met een verleende vergunning tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de gebruiksregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt dat gebruik in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

13.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- c. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing als opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden voor het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het gebruiken van gebouwen ten behoeve van de huisvesting van de verzorgers van paarden;
- f. evenementen tenzij uitdrukkelijk toegestaan.

13.2 Voorwaardelijke verplichting - windhaag

Ter plaatse van de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting – windhaag' is het niet toegestaan:

- a. de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' te gebruiken indien op posities waar de afstand tussen de bestemming 'Maatschappelijk' en een agrarische bestemming in een belendend bestemmingsplan en/of een feitelijk aanwezige boomgaard, 10 meter of minder bedraagt en hier geen windhaag in de vorm van wintergroene windhaag of een dubbele bladverliezende windhaag aanwezig is die tenminste 1 meter hoger is dan het gewas dat op de bedoelde agrarische percelen aanwezig is en in stand wordt gehouden.
- b. De gronden te gebruiken ten behoeve van extensief recreatief medegebruik zoals bedoeld in artikel 3 lid 1 sub c en artikel 4 lid 1 sub d.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 vrijwaringszone - dijk 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;

- a. Ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' mag niet worden gebouwd met uitzondering van verankering ten dienste van de waterkering;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van artikel 14 lid 1 sub a, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
 2. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

14.2 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 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de inhoud van een (bedrijfs)woning, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b. van deze regels en toestaan dat de afstand van gebouwen tot de as van de weg niet minder mag bedragen dan 10 m, met dien verstande dat:
 1. de afwijking stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is;
 2. er geen onevenredige hinder ontstaat voor omliggende functies.

- c. van deze regels en toestaan dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens met derden niet minder mag bedragen dan 2 m, met dien verstande dat:
 - 1. de afwijking stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is;
 - 2. er geen onevenredige hinder ontstaat voor omliggende functies.
- d. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft.
- e. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.
- f. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevellijn of voorgevelrooilijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 - 1. de overschrijding van de voorgevellijn of voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
 - 2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- g. van deze regels 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, met dien verstande dat:
 - 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- h. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 - 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
 - 2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
 - 3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- i. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 - 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 - 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 Wijzigen waarde - Archeologie 2/3/4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' of 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' of 'Waarde - Archeologie 4' toe te kennen indien uit aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze

medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

16.2 Wijzigen naar de bestemming Bos, Natuur of Water

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden binnen dit bestemmingsplan te wijzigen in de bestemming 'Bos', 'Natuur' en / of 'Water' ten behoeve van behoud en / of ontwikkeling van bos, natuur en / of water, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging mag uitsluitend plaatsvinden voor de realisatie van waterberging, de ecologische hoofdstructuur, ecologische verbindingzones en / of landschappelijk raamwerk ten behoeve van bos- natuur- of landschapscompensatie aansluitend aan deze zones.
- b. de wijziging pas plaatsvindt nadat aankoop / overdracht in voldoende mate is verzekerd of al heeft plaatsgevonden.
- c. de wijziging is uitsluitend toegestaan als de aanwezige gebiedswaarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 17 Overige regels

17.1 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 terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 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 bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a 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.

18.2 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 bepaalde onder a, 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 bepaalde onder a, 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 bepaalde onder a 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 19 Slotregel

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