

## **Clubgebouw Blikkenburg**



## Inhoudsopgave

<b>REGELS</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	7
<b>Hoofdstuk2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>8</b>
Artikel 3	Sport	8
Artikel 4	Waarde - Archeologie - 2	10
Artikel 5	Waarde - Cultuurhistorie - 1	12
<b>Hoofdstuk3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>14</b>
Artikel 6	Anti-dubbelregel	14
Artikel 7	Algemene bouwregels	15
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	16
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	18
<b>Hoofdstuk4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>19</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	19
Artikel 12	Slotregel	20

## REGELS

behorende bij het bestemmingsplan Clubgebouw Blikkenburg

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 plan

het bestemmingsplan Clubgebouw Blikkenburg met identificatienummer NL.IMRO.0355.ClbgBlikkenburg-OW01 van de gemeente Zeist;

#### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0355.ClbgBlikkenburg-OW01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

#### 1.3 aanduiding

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

#### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.5 bebouwing

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

#### 1.6 bebouwingspercentage

de oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak, het woningvlak of, bij afwezigheid daarvan, het bestemmingsvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak;

#### 1.7 bestaand gebouw, inhoud, omvang

gebouw, inhoud, omvang, zoals die of dat bestaat of rechtens mag bestaan op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het plan;

#### 1.8 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

#### 1.9 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### 1.10 bevoegd gezag

het bestuursorgaan zoals bedoeld in artikel 1.1, lid 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dan wel bij het ontbreken van een bestuursorgaan als bedoeld in dat artikellid, burgemeester en wethouders;

#### 1.11 bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen / aan- en uitbouwen)

uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

#### 1.12 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;

#### 1.13 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

**1.14 bouwlaag**

een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat aan de onder- en bovenzijde door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren wordt begrensd;

**1.15 bouwperceel**

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

**1.16 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

**1.17 bouwvlak**

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

**1.18 bouwwerk**

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

**1.19 gebouw**

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

**1.20 hoofdgebouw**

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

**1.21 maatschappelijke voorzieningen**

voorzieningen ter zake van religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, kinderopvang, gezondheidszorg, bejaardenzorg en andere openbare en bijzondere dienstverlening en voorzieningen;

**1.22 onderbouw**

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen;

**1.23 peil**

- a. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen;
- c. indien in, op, of over het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterpeil;
- d. indien de onder a tot en met c genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheid, een door of namens het bevoegd gezag aan te wijzen peil;

**1.24 verwante functies**

aan openbare dienstverlening of andere maatschappelijke voorzieningen verwante detailhandels-, kantine- en serviceverleningsfuncties, en sportvoorzieningen, die in omvang ondergeschikt zijn aan deze openbare dienstverlening of andere maatschappelijke voorziening en geen zelfstandige functie vormen;

**1.25 voorgevel**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

**1.26 voorgevelrooilijn**

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen;

**1.27 zijdelingse perceelsgrenzen**

de grenzen van een bouwperceel aan de zijkanten van het bijbehorende hoofdgebouw.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.2     de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.3     de goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.4     de inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.5     de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het diepste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals liftschachten, trappenhuizen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.6     de oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.7     het bebouwingspercentage**

de som van de oppervlakten van alle bouwwerken binnen een bouwvlak, uitgedrukt in een percentage van dat vlak.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Sport

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- sport en recreatie, niet zijnde verblijfsrecreatie;
- buitenschoolse opvang;
- de daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en tuinen; en
- de daarbij behorende verwante functies.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- gebouwen; en
- bij een en ander behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals reclametekens, licht-, vlaggen- en andere masten, en beeldende kunstwerken.

##### 3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 3.2.1, gelden de volgende eisen:

- gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag het aangeduide percentage voor het bouwvlak of het aangeduide gedeelte van het bouwvlak niet worden overschreden;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag de aangeduide hoogte niet worden overschreden;
- in afwijking van het bepaalde onder a, mogen buiten het bouwvlak bergingen, fietsenstallingen en andere ondergeschikte gebouwen worden gebouwd, tot bij elke vestiging een gezamenlijke oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van 3 m;
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
licht- en andere masten	18 m
beeldende kunstwerken en tribunes	10 m
ballenvangers	8 m
luifels	4 m
erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw	2 m
overige erf- of perceelafscheidings	1 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

#### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de stedenbouwkundige, landschappelijke inpassing en ligging van gebouwen buiten bouwvlakken als bedoeld in lid 3.2.2.

#### 3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder b voor een groter bebouwingspercentage, mits:



- a. de bouwhoogte van alle bebouwing binnen het bouwvlak maximaal 3,5 meter is;
- b. met het plan wordt voorzien in de al dan niet benodigde watercompensatie, waar vooraf advies over ingewonnen dient te worden bij het waterschap.

## **Artikel 4 Waarde - Archeologie - 2**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

### **4.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### *4.2.1 Verbod*

Op de voor Waarde - Archeologie - 2 mede bestemde gronden is het verboden om zonder een afwijking zoals bedoeld in 4.3 te bouwen of te laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

#### *4.2.2 Uitzonderingen*

Het onder 4.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
- b. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- c. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
  1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
  2. de bestaande oppervlakte met niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid, of;
- d. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.000 m<sup>2</sup> en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *4.3.1 Afwijking*

Het bevoegd gezag kan afwijken van het verbod in 4.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

#### *4.3.2 Beperkingen*

Het bevoegd gezag kan onder beperkingen afwijken en de volgende voorschriften aan de afwijking verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

#### *4.3.3 Advies*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de afwijking archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de afwijking moeten worden verbonden.

### **4.4 Nadere eisen**

In geval van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, mede als 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden:

- a. dient in het belang van de archeologische monumentenzorg door aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen een rapport te worden overgelegd waarin de archeologische

waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, en

- b. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de vergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

##### *4.5.1 Vergunningplicht*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 4.1 bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, anders dan normaal spit en ploegwerk, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- b. het ophogen en egaliseren van de gronden, waaronder het aanleggen van geluid- en andere wallen;
- c. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. het verlagen van het grondwaterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- e. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden (incl. diepploegen, ontginnen en het aanleggen van drainage) dieper dan 0,3 meter onder maaiveld vanaf een oppervlakte van meer dan 1000 m<sup>2</sup>;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen.

##### *4.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in lid 4.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige.
- c. het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen;
- d. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het plan.

##### *4.5.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden*

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 4.5.1, zijn slechts toelaatbaar:

- a. indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,
  1. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
  2. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- b. indien door aanvrager van de vergunning een rapport is overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

#### **4.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2', de regels van het plan te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voorzover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

## Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie - 1

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermde stads- en dorpsgezicht 'Slot Zeist e.o.'.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 *Verbod*

Het is verboden om zonder afwijking bij een omgevingsvergunning te bouwen of laten bouwen op de in 5.1 bedoelde gronden.

#### 5.2.2 *Uitzonderingen*

Het verbod in 5.2.1 is niet van toepassing op het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de in lid 5.1 aangegeven doeleinden, zoals terreinafscheidingen en informatie- en aanwijsborden.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 voor bouwen binnen het beschermde stadsgezicht 'Slot Zeist e.o.', mits de herkenbaarheid van het slotcomplex daardoor niet wordt aangetast, bestaande uit:

- het monumentale Slot Zeist met bijbehorende parktuin en slotgracht;
- een centrale as met een aantal dwarsassen haaks daarop, die voor een geleding zorgen in verschillende landschapskamers;
- het broeder- en zusterplein met monumentale gebouwen;
- de begraafplaats van de Evangelische Broedergemeente;

mits daaromtrent vooraf advies is ingewonnen bij de gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit en bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed bij adviesplichtige plannen.

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

#### 5.4.1 *Vergunningplicht*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 5.1 bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- het ophogen en egaliseren van de gronden, waaronder het aanleggen van geluid- en andere wallen;
- aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben.

#### 5.4.2 *Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in 5.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige.
- het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen;
- waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het plan.

#### 5.4.3 *Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden*

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 5.4.1, zijn slechts toelaatbaar:

- indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

1. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
  2. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- b. indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:
1. daardoor de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermde stads- en dorpsgezicht niet onevenredig wordt aangetast, en
  2. ter zake advies is ingewonnen bij de Monumentencommissie van de gemeente Zeist;

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 6    Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## Artikel 7 Algemene bouwregels

### 7.1 Bestaande en afwijkende maatvoering en situering

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels in artikel 7.2 zijn voorgescreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen;
- b. Het bepaalde onder a geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### 7.2 Onderkelding van gebouwen

Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de bouwdiepte mag maximaal 4 meter bedragen;
- b. de ondergrondse bebouwing of halfverdiepte bebouwing mag uitsluitend onder het gebouw worden gerealiseerd, met uitzondering van ingangspartijen en voorzieningen voor de toetreding van daglicht;
- c. de bouwhoogte van keermuren ten behoeve van ingangspartijen mag niet meer dan 1.20 meter bedraagt;
- d. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 meter uit de gevel worden gebouwd.

### 7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan in de omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de situering en de omvang van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. het woon- en leefklimaat;
- c. de verkeersveiligheid.

## **Artikel 8      Algemene gebruiksregels**

Als gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van:

- a. gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting;
- b. onbebouwde gronden:
  - 1. als stand- of ligplaats van onderkomens;
  - 2. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;

een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.



## **Artikel 9      Algemene afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag kan afwijken van het plan:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. indien en voorzover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en van aanduidingsgrenzen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 1 m bedragen;
- c. ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot vanaf peil een bouwhoogte van 40 m, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, lichtmasten of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie;
- d. voor een overschrijding van de in de regels voorgeschreven maten, afmetingen, en percentages, tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages.

## **Artikel 10 Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen zodanig, dat:

- a. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en
- b. geen van de grenzen met meer dan 10 m wordt verschoven.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen wordt gedaan binnen 2 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 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 overgangsregels van dat plan.

#### 11.2 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 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 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 overgangsregels van dat plan.

## **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Clubgebouw Blikkenburg.