



# **PLANREGELS**

## **ONTWERP**

**partiële herziening  
bestemmingsplan  
Rietkampen-West  
“omgeving Stevinlaan”**

## INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS.....	3
1.	Begrippen .....	3
2.	Wijze van meten .....	8
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS.....	10
3.	Bedrijventerrein.....	10
4.	Groen.....	12
5.	Verkeer en verblijf.....	13
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS .....	14
6.	Anti-dubbeltelbepaling .....	14
7.	Algemene ontheffing van de bouwregels .....	14
8.	Algemene wijzigingsbevoegdheid .....	15
9.	Procedureregeling .....	15
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS .....	16
10.	Overgangsrecht .....	16
11.	Slotregel.....	17

# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

## 1. Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**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;

**aanbouw:**

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt en te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

**achtergevelrooilijn:**

- de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;
- indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan;

**agrarisch bedrijf:**

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waaronder begrepen bomen en heesters en/of het houden van dieren, waarbij alleen opslag van door het bedrijf voortgebrachte producten is toegestaan;

**bebouwing:**

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

**bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

**bedrijfswoning/dienstwoning:**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

**beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:**

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

**bestaande situatie:**

- ten aanzien van bebouwing:  
bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- ten aanzien van gebruik:  
het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop dit bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen;

**bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen indien van toepassing);

**bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**bijgebouw:**

een vrijstaand gebouw dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan en hoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

**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 en het vergroten van een standplaats;

**bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

**bouwmassa:**

een verzameling bij elkaar horende gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;

**bouwperceel:**

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

**bouwperceelsgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**bouwvlak:**

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

**Planregels**

Partiële herziening van het bestemmingsplan  
Rietkampen-West "omgeving Stevinlaan " te Ede

**bouwwerk:**

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

**detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:**

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van prostitutie;

**eerste bouwlaag:**

de bouwlaag op de begane grond;

**erf:**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

**functie:**

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

**gebouw:**

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

**geluidbelasting vanwege het wegverkeer:**

de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh);

**geluidsgevoelige functies:**

functies zoals bedoeld in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen;

**geluidzoneringsplichtige inrichting:**

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;

**hoofdfunctie:**

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

**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;

**Planregels**

Partiële herziening van het bestemmingsplan  
Rietkampen-West "omgeving Stevinlaan " te Ede

**kantoor- en/of praktijkruimte:**

een ruimte die door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, (para)medische en/of ontwerptechnische arbeid;

**kelder:**

een geheel ondergronds gelegen ruimte die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk, en waarvan de bovenkant van de vloer zich op ten minste 1,75 meter onder peil bevindt;

**kunstwerk:**

werk van schone kunst of een product van de techniek, vooral (in de weg- en waterbouw) werk dat van andere materialen is vervaardigd dan uitsluitend aarde en zand, zoals tunnels, bruggen en sluizen;

**lichte bedrijvigheid:**

het op ambachtelijke wijze vervaardigen, herstellen, onderhouden of bewerken van producten en/of diensten in de vorm van bedrijven die voorkomen in categorie 1 van de van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten;

**nevengeschikte functie:**

functie waarvoor maximaal 50% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

**onderbouw:**

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen;

**ondergeschikte detailhandel:**

bepaalde op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

**ondergeschikte functie:**

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

**open bebouwing:**

bebouwing bestaande uit overwegend vrijstaande hoofdgebouwen;

**plan:**

het bestemmingsplan Rietkampen-West 'omgeving Stevinlaan' van de gemeente Ede;

**plangrens:**

de aangegeven begrenzing van het bestemmingsplan;

**productiegebonden detailhandel:**

bepaalde op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een bedrijf dat die goederen vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

**Planregels**

Partiële herziening van het bestemmingsplan  
Rietkampen-West "omgeving Stevinlaan" te Ede

**publiekverzorgend ambacht en dienstverlening:**

een ambachtelijk c.q. dienstverlenend bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een goudsmid, schoenmaker, kapper en videotheek, alsmede commerciële en medische dienstverlening, met dien verstande dat de detailhandelsfunctie ondergeschikt en gerelateerd is aan het bedrijf;

**ruimtelijke kwaliteit:**

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte;

**stedenbouwkundig beeld:**

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld, inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n);

**verbeelding:**

de bij dit bestemmingsplan horende verbeelding met tekeningnummer E 06020 d.d. 2 juni 2009;

**verkoopvloeroppervlakte (vvo):**

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;

**voorgevellijn:**

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

**voorgevelrooilijn:**

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;

**winkel:**

een gebouw dat een ruimte omvat die door zijn indeling kennelijk is bedoeld om te worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel;

**woning:**

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

bereide etenswaren en/of het verstrekken van drank voor consumptie ter plaatse mogelijk is;

**zeer open bebouwing:**

bebouwing bestaande uit uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen;

**zelfstandig kantoor:**

een kantoor met minder dan 40 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak per werknemer

## 2. Wijze van meten

### 2.1. Algemeen

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

**afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**

de kortste afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

**bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

**bebouwingspercentage:**

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

**breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:**

overeenkomstig de omtreklijn van de horizontale projectie van alle delen van die bouwwerken;

**breedte, diepte c.q. lengte van een gebouw:**

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

**dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

**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;

**bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil verticaal 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;

**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;

**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;

**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 meter;

## Planregels

Partiële herziening van het bestemmingsplan  
Rietkampen-West "omgeving Stevinlaan " te Ede

in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein, vermeerderd met 0,20 meter.

## **2.2. Ondergronds bouwen**

Bij het berekenen van het bebouwingspercentage of de te bebouwen oppervlak wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen, voor zover deze zijn gelegen buiten de buitenwerkse gevelvlakken van de het bijbehorende bovengrondse gebouwen.

## **2.3. Ondergeschikte bouwdelen**

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter.

## **2.4. 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 dit bestemmingsplan.

## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### 3. Bedrijventerrein

#### 3.1. Bestemmingsomschrijving

De als 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven en inrichtingen die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de categorieën 1 en 2 en 3.1 met uitzondering van:
  - 1 geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
  - 2 zelfstandige kantoren;
- b bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de categorie 3.2 indien de afstand tussen de te realiseren bedrijfbouw en de woonbouw van de aan dit plan grenzende woonwijk Rietkampen groter is dan 100 meter met uitzondering van:
  - geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- c toegangswegen ten behoeve van het ontsluiten van bedrijven vanaf de in de bestemming "Verkeer en Verblijf" begrepen wegen;
- d parkeervoorzieningen;
- e tuinen, erven en verhardingen;
- f groenvoorzieningen;
- g water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h de uitoefening van detailhandel is op de gronden met de bestemming "bedrijventerrein" niet toegestaan.

#### 3.2. Bouwregels

##### 3.2.1. BEDRIJFSGEBOUWEN

Voor het bouwen van bedrijven en inrichtingen als bedoeld in artikel 3.1 sub a en b gelden de volgende bepalingen:

- a Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 60%.
- b Bedrijven en inrichtingen als bedoeld in artikel 3.1 sub a en b mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- c De hoofdkantoorbebouwing/showroom moet gericht zijn op de A12;
- d Tussen de voorgevelrooilijn van de kantoorbebouwing/showroom en de voorgevelrooilijn van de bedrijfshallen dient een afstand van minimaal 5 meter te liggen.
- e Tussen de afzonderlijke bouwpercelen moet op een afstand van ten minste 10 meter uit de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
- f Bij de projectie van de bebouwing dient een zodanige verhouding tussen bebouwde en onbebouwde gronden te worden gehandhaafd dat in de parkeerbehoefte van het bedrijf op eigen terrein kan worden voorzien.
- g Voor het gehele perceel geldt dat minimaal 85 % van de kavelbreedte – evenwijdig aan de A12 – bebouwd dient te worden, zulks ten behoeve van het fungeren als geluidsafschermdende voorziening voor de achterliggende woonwijk.

### **3.2.2. BEDRIJFSWONINGEN**

Er mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd.

### **3.2.3. BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE**

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

- a. De (nok) hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- b. De (nok)hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 5 meter.
- c. De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

### **3.3. Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a. Van het bepaalde in artikel 3.2.1 sub a teneinde maximaal 65 % van het tot een bedrijfsvestiging behorend perceel te bebouwen, mits door de realisering van de bouwwerken geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de visuele en natuurlijke kwaliteiten van het landschap en de stedenbouwkundige opzet van het plan. Bij de beslissing over de ontheffing worden de – eventuele belemmeringen voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en in algemene zin de belangen van de gebruikers van die gronden meegewogen.
- b. Voor 50% van het bebouwingsvlak – daar waar de maximale bouwhoogte is bepaald op 12 meter – voor de realisatie van een bouwhoogte tot maximaal 15 meter.

### **3.4. Specifieke gebruiksregels**

Op de op de verbeelding als “Bedrijventerrein met de specifieke bouwaanduiding – zonder bebouwing” aangewezen gronden mag geen opslag en uitstalling, alsmede de oprichting van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, plaatsvinden.

### **3.5. Overige ontheffingen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd:

- a. ontheffing te verlenen van dit plan ten behoeve van de realisering van bouwwerken indien deze bouwwerken gelet op de aanwezige milieugevoelige functies qua milieubelasting aanvaardbaar dan wel wenselijk en noodzakelijk zijn te achten.
- b. ontheffing te verlenen voor het wijzigen van de lijst van Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) ten behoeve van aanpassingen die noodzakelijk zijn op grond van technologische verandering van niet op de lijst voorkomende bedrijven die naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met een op de gewenste plek volgens de lijst wel toegelaten bedrijf; alvorens burgemeester en wethouders over een dergelijke wijziging beslissen.

## **4. Groen**

### **4.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b bermen en beplantingen;
- c water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d voorzieningen voor langzaamverkeer;
- e nutsvoorzieningen;
- f toegangswegen als bedoeld in artikel 3.1 sub c.

### **4.2. Bouwregels**

#### **4.2.1. GEBOUWEN**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **4.2.2. BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de (nok)hoogte maximaal 2 meter mag zijn.

### **4.3. Aanlegvergunning**

#### **4.3.1. AANLEGVERGUNNING**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas;
- b het aanleggen van verhardingen met een oppervlakte groter dan 5% van de in deze bestemming opgenomen aaneengesloten gronden;
- c het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden.

#### **4.3.2. UITZONDERINGEN**

Het in lid 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### **4.3.3. TOELAATBAARHEID**

De in lid 4.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden.

## **5. Verkeer en verblijf**

### **5.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer en verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b parkeervoorzieningen;
- c groenvoorzieningen;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **5.2. Bouwregels**

#### **5.2.1. GEBOUWEN**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **5.2.2. BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE**

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

- a De (nok)hoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 7 meter.
- b De bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan binnen deze bestemming.

## HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

### 6. Anti-dubbeltelbepaling

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

### 7. Algemene ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b de regels en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 2 meter wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c de regels voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, mits:
  - 1 de diepte gemeten vanuit de voorgevel niet meer bedraagt dan 3 meter;
  - 2 de hoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
  - 3 er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- d de 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, mits:
  - 1 de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 60 m<sup>3</sup>;
  - 2 de bouwhoogte niet meer dan bedraagt 3 meter;
- e de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
  - 1 ten behoeve de bouw van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 6 meter;
  - 2 ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 20 meter;
  - 3 ten behoeve van de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 6 meter.
- f het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten wordt vergroot, mits:
  - 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
  - 2 de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw.

## **8. Algemene wijzigingsbevoegdheid**

- a Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
- b Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bouwvlakken te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bouwvlakgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

## **9. Procedureregeling**

- a Met betrekking tot de voorbereiding van een wijziging of uitwerking ingevolge artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening is Afdeling 3.4 (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.
- b Vóór het stellen van nadere eisen of het verlenen van een ontheffing ingevolge artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening worden belanghebbenden gedurende een periode van twee weken in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Hiertoe wordt het ontwerp besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, ter inzage gelegd. Voorafgaande aan de terinzegelgging geeft het bestuursorgaan in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis van het ontwerp.

## HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### 10. Overgangsrecht

#### 10.1. Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt ingediend binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

#### 10.2. Ontheffingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 10.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder lid a met maximaal 10 %.

#### 10.3. Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

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

#### 10.4. Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 10.3, 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.

#### 10.5. Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 10.3, na de 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.

#### 10.6. Uitzonderingen op het overgangsrecht

##### 10.6.1. UITZONDERING TEN AANZIEN VAN BOUWWERKEN

Het bepaalde in artikel 10.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

##### 10.6.2. UITZONDERING TEN AANZIEN VAN GEBRUIK

Het bepaalde in artikel 10.3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **10.7. Hardheidsclausule**

Voor zover toepassing van het overgangsrecht voor bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing verklaren.

### **11. Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

‘Regels van het bestemmingsplan Rietkampen-West ‘omgeving Stevinlaan’ van de gemeente Ede’.