



**PLANREGELS**

**ONTWERP**

**HET BESTEMMINGSPLAN  
PARKWEG-WEST  
“PARKWEG 125” TE EDE**

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	<b>1</b>
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	6
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>8</b>
Artikel 3	Wonen	8
Artikel 4	Tuin	10
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b>	<b>11</b>
Artikel 5	Anti-dubbeltelbepaling	11
Artikel 6	Algemene ontheffing van de bouwregels	11
Artikel 7	Algemene wijzigingsbevoegdheid	12
Artikel 8	Procedureregeling	12
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>13</b>
Artikel 9	Overgangsrecht	13
Artikel 10	Slotregel	15

# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 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;

**aan-huis-verbonden beroep:**

de uitoefening van een dienstverlenend beroep aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein alsmede een beroep op het terrein van persoonlijke verzorging, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt;

**aanbouw:**

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht on-dergeschikt 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;

**bebouwing:**

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

**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:**

het bestemmingsplan 'Parkweg-West "Parkweg 125 " te Ede' van de gemeente Ede

**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.

**bijzondere woonruimte:**

woonruimte waarin, al dan niet zelfstandige, woningen zijn opgenomen met gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een bejaardenhuis, woonzorg-complex of daarmee gelijk te stellen voorziening;

**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;

**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;

**carport:**

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden, dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, bedoeld voor de stalling van een motorvoertuig.

**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;

**galerie:**

ruimte voor het exposeren en verkopen van kunstwerken;

**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);

**geluidbelasting vanwege het spoorwegverkeer:**

de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in het Besluit spoorweglawaai;

**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;

**gesloten bebouwing:**

bebouwing bestaande uit aaneengebouwde hoofdgebouwen;

**gestapelde bebouwing:**

bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten;

**halfopen bebouwing:**

bebouwing bestaande uit overwegend vrijstaande, halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen en aaneengebouwde (maximaal 3 aaneen) hoofdgebouwen;

**hoofd functie:**

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;

**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 m onder peil bevindt;

**nevenschikte 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 m 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 'Parkweg-West "Parkweg 125 " te Ede' van de gemeente Ede

**plangrens:**

de aangegeven begrenzing van het bestemmingsplan;

**ruimtelijke kwaliteit:**

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de beleevingswaarde 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 09005 d.d. 30 juni 2009

**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;

**woning:**

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

**zeer open bebouwing:**

bebouwing bestaande uit uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen.

## Artikel 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 boebord 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 m;

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

**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 m.

**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

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroep;
- c tuinen, erven en verhardingen;
- d parkeren.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c Ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" mag gestapelde bebouwing worden gerealiseerd.
- d De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn.
- e De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven.
- f De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven.
- g Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" kan een doorgang worden gerealiseerd voor verkeer zodat de parkeerplaatsen op het achterterrein kunnen worden bereikt.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouw van een zwembad is niet toegestaan.
- b De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

#### 3.3 Algemene ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.1 zodat maximaal één woning kan worden gebruikt als verblijfsruimte dienend als een ontmoetingsruimte/huiskamer voor de bewoners van het hoofdgebouw, mits:

- 1 er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van het gemeentelijk parkeer- en verkeersbeleid;
- 2 het gebruik van de verblijfsruimte geen onevenredige afbreuk doet aan het heersende woon- en of leefmilieu.

### 3.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen:

- a Van het bepaalde in lid 3.2.2 onder a voor de bouw van een onoverdekt zwembad onder de volgende voorwaarden:
  1. De oppervlakte van het zwembad mag niet meer bedragen dan 5% van het bouwperceel met maximum van 50 m<sup>2</sup>.
  2. De hoogte van het zwembad boven peil mag niet meer bedragen dan 0,5 m.
  3. De afstand tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m.
- b Van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a ten behoeve van het bouwen buiten het bouwvlak van bijgebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals bijvoorbeeld bergingen en fietsstallingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
  - het straats- en bebouwingsbeelden met dien verstande dat:
  1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 15%;
  2. de goot en/of bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 m;
  3. de bijgebouwen en andere bouwwerken plat mogen worden afgedekt of met een dakhelling kleiner dan 45°; indien de dakhelling van het hoofdgebouw groter is dan 45° mogen aan- en bijgebouwen een dakhelling overeenkomstig het hoofdgebouw hebben.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende regels van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 30 m<sup>2</sup>.
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoeften veroorzaken.
- c Er dient op eigen terrein geparkeerd te worden.
- d Detailhandel is niet toegestaan.
- e De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

### 3.6 Ontheffing specifieke gebruiksregels

#### 3.6.1 Toestaan groter oppervlak aan huis verbonden beroep

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.5 onder a. voor een omvang van de activiteit met niet meer dan 50% van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>, mits de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft en behoudt die met de woonfunctie in overeenstemming is.

## **Artikel 4 Tuin**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en verhardingen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Gebouwen**

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde**

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen.
- b de hoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

### **4.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van: het bepaalde in lid 4.2.1 voor het bouwen van erkers, luifels en balkons aan de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw onder de volgende voorwaarden:

- 1 De diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,5 m bedragen.
- 2 De afstand tot de openbare weg mag niet minder dan 2 m bedragen.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik van de gronden en/of bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a De gronden gelegen voor de voorgevel van een woning mogen niet worden gebruikt voor het parkeren of stallen van aan het gebruik onttrokken caravans, voer- en vaartuigen.

## HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

### Artikel 5 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.

### Artikel 6 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 1,5 m;
  - 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 4 m;
- 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 8 m;
  - 2 ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 16 m;
  - 3 ten behoeve van de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 8 m.
- 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.

## **Artikel 7 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.

## **Artikel 8 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 ruimtelijke ordening worden belanghebbenden gedurende een periode van twee weken in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Hiertoe wordt het bouwplan, met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegd. Voorafgaande aan de terinzagelegging geeft het bestuursorgaan in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis van het voornemen om medewerking te verlenen aan het bouwplan.

## HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 9 Overgangsrecht

#### 9.1 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.

#### 9.2 Ontheffingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 9.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder lid a met maximaal 10 %.

#### 9.3 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

#### 9.4 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 9.3, 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

#### 9.5 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 9.3, 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.

#### 9.6 Uitzonderingen op het overgangsrecht

##### 9.6.1 Uitzondering ten aanzien van bouwwerken

Het bepaalde in artikel 9.1 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.

### **9.6.2 Uitzondering ten aanzien van gebruik**

Het bepaalde in artikel 9.3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **9.7 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.

## **Artikel 10 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

'Regels van het bestemmingsplan **Parkweg-West "Parkweg 125 "** te Ede van de gemeente Ede'.