

# INHOUDSOPGAVE

<b>INHOUDSOPGAVE</b>		<b>1</b>
<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	<b>1</b>
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>10</b>
Artikel 3	Maatschappelijk	10
Artikel 4	Tuin	11
Artikel 5	Verkeer	12
Artikel 6	Wonen	13
Artikel 7	Waarde- archeologie	15
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b>	<b>17</b>
Artikel 8	Anti-dubbeltelbepaling	17
Artikel 9	Algemene ontheffing van de bouwregels	17
Artikel 10	Algemene wijzigingsbevoegdheid	17
Artikel 11	Procedureregeling	18
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>19</b>
Artikel 12	Overgangsrecht	19
Artikel 13	Slotregel	20



# 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:**

beroep of bedrijf dat in een woning wordt uitgeoefend waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is; hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: een detailhandelsvestiging, een horecabedrijf en een (raam)prostitutiebedrijf.

**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.

**bijzondere woonruimte:**

woonruimte waarin, al dan niet zelfstandige, woningen zijn opgenomen met gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een bejaardenhuis, woonzorgcomplex 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;

**bouwmarkt:**

detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlakte van minimaal 1.000 m<sup>2</sup>, waar in hoofdzaak het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelf-producten aan zowel vakman als particulier ten verkoop wordt aangeboden;

**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.

**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 aanging 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;

**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;

**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;

**garagebedrijf:**

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd;

**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;

**grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:**

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt;

**groothandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen tot aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

**halfopen bebouwing:**

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

**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;

**horeca:**

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

**horeca categorie 1:**

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of van zaalverhuur, zoals een restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum;

**horeca categorie 2:**

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafetaria, lunchroom en ijssalon;

**horeca categorie 3:**

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café;

**horeca categorie 4:**

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen dan wel tot het uitoefenen van een kans- en behendigheids spel al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, zoals een dancing, discotheek, casino of automatenhal;

**hotel:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van nachtverblijf met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;

**kantoor met baliefunctie:**

een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie zoals een bank, postkantoor, reisbureau en uitzendbureau;

**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;

**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;

**maatschappelijke en culturele voorzieningen:**

educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen, onderwijsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

**molen:**

inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van wind- of waterkracht;

**molenbedrijf:**

bedrijf gericht op het gebruik van een molen als zodanig;

**nevengeschikte functie:**

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

**niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:**

aan agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt;

**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 'Bennekom Centrum omgeving Kierkamperweg, Commandeursweg, Kerkstraat, Hogeweg' van de gemeente Ede

**plangrens:**

de aangegeven begrenzing van het bestemmingsplan;

**productiegebonden detailhandel:**

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

**prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

**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;

**recreatief medegebruik:**

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit gebruik is toegestaan;

**raamprostitutie:**

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostituë tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen;

**ruimtelijke kwaliteit:**

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

**seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**standplaats:**

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

**straatprostitutie:**

het in hoofdzaak op de openbare weg door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

**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);

**terras:**

een buiten een gebouw gelegen gebied behorende bij een horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt;

**tuincentrum:**

detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak, waarop artikelen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen en daarmee hoofdzakelijk rechtstreeks samenhangende artikelen te koop worden aangeboden;

**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;

**woonwagen:**

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

**woning:**

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

**woonboerderij:**

een woning die bestaat uit een voormalig agrarische bedrijfswoning met de in de bouwmassa opgenomen voormalige agrarische bedrijfsruimten;

**zaalverhuur:**

een inrichting ten behoeve van het al dan niet bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, waarbij het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of het verstrekken van drank voor consumptie ter plaatse mogelijk is;

**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;

**Bovenkant Spoorstaaf (BS):**

de hoogte van de bovenkant van de laagste spoorstaaf;

**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;

**de hoogte van een windturbine:**

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

**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 terinzage-legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Maatschappelijk

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- b sportvoorzieningen;
- c voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;
- d ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' voor een begraafplaats;
- e wegen en paden;
- f tuinen, erven en verhardingen;
- g parkeervoorzieningen;
- h groenvoorzieningen;

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij anders is aangegeven.
- c De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 5 m daarachter.
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven.
- e De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

## **Artikel 4 Tuin**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.
- b verhardingen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.
- c parkeerplaatsen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

### **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, geldende de volgende bepalingen:

- a de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
- 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 2 m.

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

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a 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.

## **Artikel 5 Verkeer**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b parkeervoorzieningen;
- c groenvoorzieningen;
- d speelvoorzieningen
- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f nutsvoorzieningen

### **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 bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 6 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a woningen,  
en voorzover aangegeven ter plaatse van de aanduiding uitsluitend:  
gestapeld          gestapelde woningen  
twee-aaneen      twee-aaneen gebouwde woningen  
vrijstaand        vrijstaande woningen
- b aan-huis-verbonden beroep en lichte bedrijvigheid;
- c aan- en bijgebouwen behorende bij de woning;
- d tuinen, erven en verhardingen;
- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De, voor zover, aangegeven bebouwingskarakteristiek dient te worden aangehouden.
- b Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- c Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij anders is aangegeven.
- d De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 2 m daarachter.
- e De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven.
- f De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven.

#### 6.2.2 Aanbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en bijgebouwen aan/bij de bijbehorende woning gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b Het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>.
- c Voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup> mag de onder b geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m<sup>2</sup>.
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

#### 6.2.3 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.

### **6.3 Nadere eisen**

- a Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen.
- b De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de bebouwing en omgeving van het beeldbepalende pand, monumentale pand, gemeentelijke monument of rijksmonument.

### **6.4 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen:

- a Van het bepaalde in lid 6.2.3 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.

### **6.5 Specifieke gebruiksregels**

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en lichte bedrijvigheid 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 Er dient op eigen terrein geparkeerd te worden.
- c Detailhandel is niet toegestaan.
- d De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving, waarbij geldt dat deze past in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- e De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

### **6.6 Ontheffing specifieke gebruiksregels**

#### **6.6.1 Toestaan groter oppervlak aan huis verbonden beroep**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.5 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.

#### **6.6.2 Toestaan vergelijkbare bedrijven**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.5 onder d voor het toestaan van lichte bedrijvigheid die niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten met dien verstande dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met bedrijvigheid genoemd in de categorie 1.

## **Artikel 7 Waarde- archeologie**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn naast voor de overige aangewezen bestemmingen mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

### **7.2 Bouwregels**

- a Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn op de in artikel 7.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:
  - 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
  - 2. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
  - 3. mits het bouwwerk zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 centimeter en zonder heikwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### **7.3 Ontheffing van de bouwregels**

- a Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 7.2 sub a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b Ontheffing als bedoeld in 7.3 sub a. wordt verleend, indien:
  - 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
  - 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn.
- c Ontheffing als bedoeld in 7.3 sub a. wordt voorts verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing regels te verbinden gericht op:
  - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. het doen van opgravingen;
  - 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

### **7.4 Aanlegvergunning**

#### **7.4.1 Verboden werkzaamheden**

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a grondwerkzaamheden dieper dan 50 centimeter, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, 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;
- b het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### **7.4.2 Toelaatbaarheid**

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van 7.4.1 sub a. geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

#### **7.4.3 Uitzonderingen**

Het verbod, als bedoeld in 7.4 sub a, is niet van toepassing indien:

*Voorontwerp-bestemmingsplan*

*Bennekom Centrum*

*omgeving Kierkampweg/Commandeursweg/Kerkstraat/Hogeweg*

- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 100 m<sup>2</sup> of een omvang van ten hoogste 100 m<sup>1</sup>;
- c de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouwvergunning, aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
- d reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- e behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- f ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### **7.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- g de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
  - h op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
  - i wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld;
- j de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

## HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

### Artikel 8 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 9 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 2 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 40 m;
  - 3 ten behoeve van de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 5 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 10 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 11    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 terinzegelleging 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

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 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.

#### 12.2 Ontheffingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 12.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder lid a met maximaal 10 %.

#### 12.3 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

#### 12.4 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 31.3, 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

#### 12.5 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 11.3, 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.

#### 12.6 Uitzonderingen op het overgangsrecht

##### 12.6.1 Uitzondering ten aanzien van bouwwerken

Het bepaalde in artikel 16.1 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.

##### 12.6.2 Uitzondering ten aanzien van gebruik

Het bepaalde in artikel 11.3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 12.7 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 13 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

‘Regels van het bestemmingsplan “Bennekom Centrum omgeving Kierkamperweg/Commandeursweg/Kerkstraat/Hogeweg van de gemeente Ede’.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter,

De griffier,