

Inhoudsopgave

Regels	2
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	7
Artikel 3 Groen	7
Artikel 4 Maatschappelijk	8
Artikel 5 Tuin	9
Artikel 6 Verkeer	10
Artikel 7 Wonen	11
Hoofdstuk 3 Algemene regels	14
Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling	14
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	15
Artikel 10 Algemene ontheffingsregels	16
Artikel 11 Algemene procedureregels	17
Artikel 12 Overige regels	18
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	19
Artikel 13 Overgangsrecht	19
Artikel 14 Slotregel	20

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 **plan:**

het bestemmingsplan **Kerkhofweg - Emst 2009** van de gemeente Epe;

1.2 **bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0232.0200BP-OBP1 met de bijbehorende regels;

1.3 **aanbouw:**

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 **aanduiding:**

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

1.5 **aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 **aan huis verbonden beroep:**

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 **aanpijling:**

een op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemming/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden;

1.8 **ander-werk:**

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

1.9 **bebouwing:**

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

1.10 **bebouwingspercentage:**

de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;

1.11 **bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 **bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 **bijgebouw:**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

- 1.14 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.15 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.16 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.17 bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel;
- 1.18 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn toegelaten;
- 1.19 bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.20 dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.21 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel vallen geen afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten;
- 1.22 dienstverlening:**
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten;
- 1.23 eerste bouwlaag:**
de bouwlaag op de begane grond;
- 1.24 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.25 hoofdgebouw:**
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.26 maatschappelijke voorzieningen**
educatieve, sociaalmedische, sociaalculturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
- 1.27 nadere eis:**
een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.28 ontheffing:**
een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

- 1.29 peil:**
- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - c. het door of namens burgemeester en wethouders bepaalde peil;
- 1.30 prostitutie:**
- het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;
- 1.31 seksinrichting:**
- de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.32 twee-aaneenwoning:**
- een woning van het type twee-aaneen gebouwd;
- 1.33 uitbouw:**
- een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
- 1.34 verbeelding:**
- a. de analoge verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Kerkhofweg - Emst 2009;
 - b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Kerkhofweg - Emst 2009;
- 1.35 voorgevel:**
- de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
- 1.36 vrijstaande woning:**
- een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;
- 1.37 woning:**
- een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- 1.38 woonhuis:**
- een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

- a. de breedte van een gebouw:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren;
- b. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- c. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- d. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- e. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- f. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- g. de bruto vloeroppervlakte 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, gemeten over alle bevloerde verdiepingen van het bouwwerk, inclusief onderkeldering;
- h. de afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens:
vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

Bij het meten op de kaart wordt gemeten uit het hart van de op de kaart aangegeven lijn.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Groen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. paden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
met daarbijbehorende:
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. verhardingen.

3.2 Bouwregels

Op de voor '**Groen**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Maatschappelijk** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding '**gezondheidscentrum**', uitsluitend voor een gezondheidscentrum;
- met daarbijbehorende
- c. gebouwen, een bedrijfswoning daaronder niet begrepen;
 - d. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - e. andere-werken, tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen;

4.2 Bouwregels

Op de voor **Maatschappelijk** aangewezen gronden mogen uitsluitend **bouwwerken** ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**maximale bouwhoogte**' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Tuin**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen; met daarbijbehorende:
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- c. erven en parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de voor '**Tuin**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 1 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen, voorzieningen voor de (tele)communicatie en de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen daar onder begrepen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**parkeerterrein**', een parkeerterrein; met daarbijbehorende:
- h. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- i. andere-werken.

6.2 Bouwregels

Op de voor '**Verkeer**' aangewezen gronden mogen uitsluitend **bouwwerken, geen gebouw zijnde**, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde;*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte, mag niet meer dan 8,5 m bedragen.

Artikel 7 **Wonen**

7.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;

met daarbijbehorende:

- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- d. andere-werken, tuinen en erven,

met dien verstande dat voor de voorziening in de parkeerbehoefte wordt voorzien in voldoende parkeer- of stallingsruimte

7.2 **Bouwregels**

Op de voor '**Wonen**' aangewezen gronden mogen uitsluitend **bouwwerken** ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

7.2.1 *Hoofdgebouwen*

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag vrijstaand of twee-aaneen worden gebouwd;
- c. een hoofdgebouw mag alleen worden gebouwd indien uit de aanvraag om bouwvergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt gerealiseerd;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte**' geldt dat de goothoogte en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
- e. de breedte van een woonhuis mag niet minder dan 5 m bedragen;
- f. de afstand van een vrijstaand woonhuis en van de vrijstaande zijde van een aaneengebouwd woonhuis tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- g. indien een goothoogte is aangegeven geldt dat de dakhelling niet minder dan 25° en niet meer dan 75° mag bedragen.

7.2.2 *Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen*

Voor een aanbouw, een uitbouw en een bijgebouw gelden de volgende regels:

- a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 60 m² met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en in het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
 2. in afwijking van vorenstaande mag de gezamenlijke oppervlakte meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;

3. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor zover gelegen binnen het bouwvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet meegerekend;
- d. de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. indien een goothoogte is bepaald geldt dat de dakhelling niet minder dan 25° en niet meer dan 75° mag bedragen en dat de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen.

7.2.3

Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

7.3

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid.

7.4

Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **7.2.1 onder c** mits op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien;
- b. **7.2.1 onder h** en toestaan dat de dakhelling wordt verkleind tot niet minder dan 0° dan wel dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- c. **7.2.1 onder h** en toestaan dat ten behoeve van afwijkende dakvormen de dakhelling wordt verhoogd;
- d. **7.2.2 onder a** en toestaan dat een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd.
- e. **7.2.2 onder c** en bij de huisvesting van twee huishoudens in één woonhuis, per huishouden een oppervlakte van 30 m² toestaan en dat deze oppervlakte naar rato kan worden vermeerderd tot ten hoogste 60 m² bij een woonhuis met een inhoud van 800 m³;
- f. **7.2.2 onder e en f** en toestaan dat een bijgebouw met platte afdekking wordt gebouwd mits de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

7.4.1

Afwegingskader

Een in 7.4 genoemde ontheffing kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;

- c. de verkeersveiligheid
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

7.4.2 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **11.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

7.5 **Specifieke gebruiksregels**

7.5.1 *Strijdig gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik, wordt in ieder geval gerekend:

- a. de bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
- b. de recreatieve bewoning van bijgebouwen;
- c. het gebruik van gronden voor de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, vuil- en afvalstoffen, behoudens de opslag die geschiedt in het kader van het normale gebruik.

7.5.2 *Aan-huis-verbonden beroep*

Een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. ten hoogste 40% van de gezamenlijke oppervlakte van het woonhuis met de daarbij behorende bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat deze gezamenlijke oppervlakte nimmer meer bedraagt dan 50 m²;
- b. de uitstraling als woning intact blijft;
- c. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
- d. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale ontwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- e. geen detailhandel is toegestaan.

7.6 **Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **7.1** ten behoeve van de huisvesting van twee huishoudens, mits het aantal woningen niet wordt vergroot, de inhoud van het woonhuis niet minder is dan 500 m³ en de uiterlijke verschijningsvorm wordt gehandhaafd.

7.6.1 *Afwegingskader*

Een in **7.6** genoemde ontheffing kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

7.6.2 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **11.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 10 Algemene ontheffingsregels

10.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein mits de structuur van het plan niet wordt aangetast en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van andere-bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van andere-bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- f. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
- g. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

10.2 Afwegingskader

Een in **10.1** genoemde ontheffing kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid.

10.3 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **11.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Ontheffing of nadere eis

Voor een besluit tot verlening van ontheffing of het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de **onder a** genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning en afwijkt van het plan, mag mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

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

13.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in het eerste lid en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in het eerste lid toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

13.2.1 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **11.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

13.3 Gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestaat op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn inzake het behoud van de vogelstand en de Richtlijn inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

13.3.1 Verbod

- a. Het is verboden het met het plan strijdige gebruik te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- b. Indien het gebruik als bedoeld in **13.3** na het van kracht worden van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik te hervatten of te laten hervatten.

13.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in **13.3** is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan Kerkhofweg - Emst 2009"

oktober 2009.

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering van

, Voorzitter

, Griffier