

Regels

Inhoudsopgave	pagina
HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1 - Begrippen	3
Artikel 2 - Wijze van meten	8
HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS	9
Artikel 3 - Wonen	9
HOOFDSTUK 3. ALGEMENE REGELS	13
Artikel 4 - Antidubbeltelbepaling	13
Artikel 5 - Algemene bouwregels	14
Artikel 6 - Algemene ontheffingsregels	16
Artikel 7 - Algemene wijzigingsregels	17
Artikel 8 - Algemene procedureregels	18
HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS	19
Artikel 9 - Overgangsrecht	19
Artikel 10 - Slotregel	21

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 - Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:
het bestemmingsplan 'Nederhemertsekade 14' van de gemeente Zaltbommel;
2. aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
3. aanduidingsgrens:
grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
4. aan-huis-verbonden beroep:
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;
5. aan-huis-verbonden bedrijf:
het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;
6. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
7. bestaand:
 - bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
 - bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;
8. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

9. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
10. bijgebouw:
een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;
11. 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;
12. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;
13. bouwlaag:
een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
14. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
15. bouwperceelsgrens:
de grens van een bouwperceel;
16. bouwvlak:
een aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
17. 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;
18. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

detailhandel in auto's

detailhandel in automobielen en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;

detailhandel in boten

detailhandel in boten en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;

detailhandel in caravans en tenten:

detailhandel in caravans en tenten en van daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals specifieke onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen en campingbenodigdheden voor zover daar speciaal voor vervaardigd;

detailhandel in grove bouwmaterialen:

detailhandel in materialen voor de ruwbouw van gebouwen en dergelijke, zoals stenen, zand, beton, bestratingsmateriaal en hout;

detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen:

detailhandel in goederen welke naar hun aard zodanig brandgevaar en/of explosiegevaar kunnen opleveren dat uitstalling ter verkoop in een winkelgebied niet verantwoord is, zoals olie, benzine en gas;

detailhandel in meubelen en woninginrichting:

detailhandel in meubelen en artikelen ten behoeve van de inrichting van een woning en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen;

detailhandel in keukens, badkamers en sanitair:

detailhandel in keukens, badkamers en sanitair en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen; bij rechtstreeks samenhangende artikelen kan gedacht worden aan inbouwapparatuur en tegels;

perifere detailhandel, algemeen:

detailhandel op terreinen of locaties binnen de bebouwde kom die niet binnen een bestaand winkel(concentratie)gebied of het onmiddellijk daaraan grenzende gebied liggen c.q. gevestigd kunnen worden);

perifere detailhandel, branchegericht (volumineus):

perifere detailhandel in goederen, waarvoor vanwege de aard en de omvang van het gevoerde assortiment en de dagelijkse bevoorrading, een groot bedrijfsvloeroppervlak nodig is, zoals auto's boten, caravans, tenten, vakantie, recreatie, sport-, outdoor- en kampeerartikelen, bouwmarkten, tuincentra, woninginrichting, keukens en sanitair;

perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig):

perifere detailhandel met een bovenlokale functie/bereikbaarheid waarvoor een groter winkelgebruiksvloeroppervlakte nodig is dan 1.000 m² (wgo);

productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

volumineuze detailhandel:

detailhandel die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling;

19. **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
20. **gevellijn:**
de als zodanig aangegeven lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;
21. **hoofdgebouw:**
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
22. **inwoning:**
het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen en dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet toegestaan is;
23. **ondergronds bouwwerk:**
een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil;
24. **overkapping:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

25. peil:
- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 - in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;
26. perceelgrens:
een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;
27. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
28. seksinrichting:
de 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 elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
29. twee- aaneengebouwde woning:
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;
30. voorgevellijn:
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;
31. wet/wettelijke regelingen:
indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;
32. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
33. zolder:
zolder onder een kap voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 cm boven de vloer is gelegen.

Artikel 2 - Wijze van meten

2.1. Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. 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;
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- d. 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 onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- f. afstand tot de bouwperceelsgrens:
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- g. ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:
vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 - Wonen

3.1. Bestemmingsomschrijving

De als "wonen"(W) op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen met de bijbehorende voorzieningen, tuinen, erven, groenvoorziening, parkeervoorziening, paden e.d.;
- b. aan huis verbonden beroep, met een maximaal oppervlakte van 30 m², het gebruik van een deel van de woning ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf kan uitsluitend worden toegestaan, indien (binnen) ex artikel 3.4.1. ontheffing wordt verleend;

3.2. Bouwregels

3.2.1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor zover is aangegeven mogen uitsluitend de woningtypen worden gebouwd zoals aangegeven in onderstaand schema:
vrij: vrijstaande woningen;
- c. per bouwperceel is maximaal 1 woning toegestaan; splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een tweede woning is niet toegestaan. Hier geldt de situatie op het moment van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan als uitgangspunt;
- d. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3 meter uit de gevellijn;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 2 meter aan beide zijden;
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter;
- h. de dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°, met uitzondering van patio-woningen waarvoor geen minimale dakhelling geldt.

3.2.2. Voor het bouwen van aangebouwde bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de aangebouwde bijgebouwen mogen uitsluitend in een bouwvlak en binnen het vlak met de aanduiding 'erf' worden gebouwd;
- b. de diepte van bijgebouwen, gemeten vanaf de achtergrens van het 'erf' en het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter, dan wel 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning of het woongebouw;
- d. de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter;
- e. de minimale afstand tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 3 meter;

- f. Het plaatsen van hekwerken op een aangebouwd bijgebouw is toegestaan, indien en voorzover het hekwerk als een erfafscheiding geldt voor een dakterras en indien het hekwerk niet hoger is dan 1 meter.
- 3.2.3. Voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het 'erf';
 - b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 - c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
 - d. De afstand van de vrijstaande bijgebouwen tot enig ander gebouw op het bouwperceel, dient minimaal 3 meter te bedragen, met dien verstande dat dit niet geldt voor bestaande vrijstaande bijgebouwen;
 - e. de minimale afstand tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 3 meter;
- 3.2.4. Voor het bouwen van gebouwen in of op de gronden met de aanduiding 'tuin' gelden de volgende bepalingen:
- a. op de gronden met de aanduiding 'tuin' zijn uitsluitend erkers toegestaan;
 - b. de breedte van een erker bedraagt aan de voorzijde maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw en aan de zijgevel maximaal 50% van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 3,5 meter;
 - c. de maximale hoogte van een erker bedraagt het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
 - d. de maximale diepte van de erker bedraagt 25% van de diepte van de gronden met de aanduiding 'tuin' respectievelijk van de zijtuin, met een maximum van 1,50 meter;
 - e. erkers op hoeken van een hoofdgebouw zijn niet toegestaan;
 - f. op een erker is een afscheiding toegestaan met een hoogte van 1 meter gemeten vanaf bovenkant erker.
- 3.2.5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen;
 - b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden tot maximaal 30 m²;
 - c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.
- 3.2.6. De bebouwde oppervlakte binnen het "erf" mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 100 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan 50%.

3.3. Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
- b. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- c. kamerbewoning;
- d. seksinrichtingen.

3.4. Ontheffing van de gebruiksregels

3.4.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 3.1 sub b voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf in een woning of bijgebouw, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie dient als overwegende functie gehandhaafd te blijven;
- b. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en mag geen afbreuk doen aan het karakter van de buurt;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en/of leiden tot onevenredige parkeerdruk
- d. parkeren dient op eigenterrein plaats te vinden waarbij minimaal 2 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- f. maximaal 40% van het vloeroppervlak van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor aan huis gebonden beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 30 m².

3.4.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 3.3 sub a en sub b voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per woning maximaal één ontheffing ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;

- f. maximaal 75 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

HOOFDSTUK 3. ALGEMENE REGELS

Artikel 4 - Antidubbeltelbepaling

Grond, welke eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van een andere aanvraag buiten beschouwing.

Artikel 5 - Algemene bouwregels

5.1. Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

5.1.1. Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

5.1.2. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- c. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet - overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 - het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als bedoeld in 3.2.2 in acht wordt genomen;
 - het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
 - per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd;
- d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt minimaal 2,60 meter en maximaal 4 meter onder peil;
- e. bij het berekenen van de volgens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

5.1.3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 5.1.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

- de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

5.3. Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

5.3.1. De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- f. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- g. de parkeervoorzieningen;
- h. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;

- i. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- j. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- k. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 6 - Algemene ontheffingsregels

6.1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de bestemmingsbepalingen 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 geeft;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden:
 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
 - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken;
 2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met de monumentencommissie;
 - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
 - de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 - de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

6.2. Procedure algemene ontheffing

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid als bedoeld in 6.1 geldt de procedure zoals vervat in artikel 8.

Artikel 7 - Algemene wijzigingsregels

7.1. Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

7.2. Procedure algemene wijziging

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 7.1 geldt de procedure zoals vervat in artikel 8.

Artikel 8 - Algemene procedureregels

- 8.1. Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.
- 8.2. Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.
- 8.3. Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.
- 8.4. Bij het verlenen van een aanlegvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in artikel 3.18 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 - Overgangsrecht

9.1. Overgangsrecht bouwwerken

- 9.1.1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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 gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 9.1.2. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het bepaalde in 9.1.1 voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde in 9.1.1 met maximaal 10%.
- 9.1.3. Het bepaalde in 9.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2. Overgangsrecht gebruik

- 9.2.1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 9.2.2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in 9.2.1 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.
- 9.2.3. Indien het gebruik, bedoeld in 9.2.1, na 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.
- 9.2.4. Het bepaalde in 9.2.1 is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

9.3. Hardheidsclausule

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

9.4. **Procedure ontheffingsbevoegdheid**

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid als bedoeld in 9.1.2 en 9.3 geldt de procedure zoals vervat in artikel 8.

Artikel 10 - Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Nederhemertsekade 14'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

.....

De voorzitter,

.....

De griffier,

.....