

Goedkeuring is onthouden aan de
wijzigingsbevoegdheid in:
- artikel 3.6, lid 1, sub 3;
- artikel 3.6, lid 1, sub 9;
- artikel 3.6, lid 1, sub 10;
- artikel 3.6, lid 1, sub 11;
van de voorschriften

VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN:

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1.1 BEGRIPSBEPALINGEN
ARTIKEL 1.2 WIJZE VAN METEN

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSBEPALINGEN

ARTIKEL 2.17 WONEN-GESTAPELD W-GS

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 3.1 ANTI DUBBELTELBEPALING
ARTIKEL 3.2 UITSLUITING AANVULLENDE WERKING
BOUWVERORDENING
ARTIKEL 3.3 ALGEMENE BOUWVOORSCHRIFTEN
ARTIKEL 3.4 ALGEMENE GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN
ARTIKEL 3.5 ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEPALING
ARTIKEL 3.6 ALGEMENE WIJZIGINGSBEPALINGEN
ARTIKEL 3.7 ALGEMENE PROCEDUREBEPALINGEN

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS-, STRAF- EN SLOTBEPALINGEN

ARTIKEL 4.1 OVERGANGSBEPALINGEN
ARTIKEL 4.2 STRAFBEPALINGEN
ARTIKEL 4.3 SLOTBEPALING

Behoort bij besluit van gedeputeerde staten van
Utrecht d.d. 10 februari 2009 nummer
2009INT236997

Afdeling Ruimte

*Wijzigingsbevoegdheden 3, 9, 10, 11
niet goedgekeurd*

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1.1 BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

Het plan: het bestemmingsplan "Den Dolder Noord 2008", vastgesteld door de raad d.d. 23 juni 2008, zoals vervat in deze voorschriften en de gewaarmerkte plankaart, die vergezeld gaan van een toelichting.

De plankaart: de gewaarmerkte kaart, nr. 2008.002, met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

De plankaart bestaat uit 3 kaartbladen, te weten:

- blad 1: Deelgebied Noord (schaal 1:2.500);
- blad 2: Deelgebied Zuid (1:2.500);
- blad 3: Detailkaart Kom (schaal 1:1000);

De overige begripsbepalingen in alfabetische volgorde:

Aan- of uitbouw van een hoofdgebouw

een aan een hoofdgebouw aanwezig bouwwerk dat architectonisch ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar in functioneel opzicht onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw;

Agrarisch hulp- en/of verwant bedrijf: een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het verlenen van diensten, het leveren van dieren of goederen aan agrarische bedrijven of dat is gericht op het verwerken of het opslaan van dieren of agrarische (aanverwante) producten, die afkomstig of bedoeld zijn van/voor agrarische bedrijven. Hieronder worden geen grootschalige industriële activiteiten begrepen.

Agrarische bedrijf: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, met uitzondering van boomkwekerijen (inclusief sierteelt), glastuinbouw, paardenhouderijen en hoveniersbedrijven

Ambachtelijk bedrijf: een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten met uitzondering van winkelambachten, garagebedrijven en andere autoverzorgende bedrijven, waar overwegend "met de hand" goederen worden vervaardigd, hersteld, bewerkt, verwerkt of geïnstalleerd, voornamelijk direct voor de uiteindelijke gebruiker en/of verbruiker. Goederen worden "met de hand" vervaardigd, hersteld enz. indien de productie overwegend zonder machines plaatsvindt, danwel het gebruik van machines ondergeschikt is aan de menselijke handvaardigheid.

Andere bouwwerken: bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Archeologisch waardevol gebied:

Er komen in het plangebied een aantal zones voor met verschillende archeologische waarden c.q. verwachtingen, te weten:

- Gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachting. Deze gebieden moeten nader onderzocht worden op archeologische

waarde en zijn op de plankaart aangeduid met de dubbelbestemming archeologisch waardevol gebied.

- Gebieden met een lage archeologische verwachting.
Op basis van de ligging van deze gebieden ten opzichte van bekende of veronderstelde mogelijke bewoningszones worden hier geen archeologische resten verwacht, of (als ze er zijn geweest) zijn ze door vergravingen en bouwactiviteiten verloren gegaan. Gezien de lage trefkans op bewoningssporen gelden voor deze zones alleen onderzoeksverplichtingen voor terreinen groter dan 10 hectare.
- Verstoorde gebieden.
De bodem van deze gebieden is in het verleden ernstig verstoord of al eerder opgegraven, daarom geen archeologisch relevante sporen meer te verwachten. Aan deze gebieden worden geen nadere eisen gesteld wat betreft archeologisch onderzoek.

Atelier: een werkruimte voor bijvoorbeeld een beeldend kunstenaar, fotograaf, horlogemaker of coupeur, met uitzondering van een naaiatelier voor confectiekleding.

Bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

Bebouwingsgrens: de op de plankaart als zodanig aangeduide lijn, welke bij het bouwen van gebouwen niet mogen worden overschreden, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald.

Bebouwingspercentage: het op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage tot waar het bouwperceel maximaal mag worden bebouwd, of wanneer dat in deze voorschriften uitdrukkelijk is bepaald, het percentage tot waar het bouwvlak maximaal mag worden bebouwd.

Bedrijfsuitoefening aan huis: het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van een ambachtelijk bedrijf aan huis, waarbij de aard en omvang van de bedrijfsuitoefening met de woonfunctie verenigbaar is en geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving

Bedrijfswoning/dienstwoning: een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein, bedoeld voor een huishouden waarvan de huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering in overeenstemming met de bestemming, noodzakelijk is.

Beeld- of structuurbepalende beplanting: beplanting en beplantingselementen die hetzij zelfstandig, hetzij in samenhang met hun omgeving in belangrijke mate een positieve bijdrage aan het beeld en/of structuur van hun omgeving leveren en daardoor voor dat beeld en/of die structuur beschermingswaarde bezitten.

Begane grondlaag: het gedeelte van een gebouw bestaande uit de onderste bouwlaag en eventueel voorzien van een onderbouw.

Beroepsuitoefening aan huis: het uitoefenen van een beroep aan huis of de beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen terrein, waarbij de aard en de omvang van de beroepsuitoefening met de woonfunctie verenigbaar is en geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

Bestaande bebouwde oppervlakte van het bouwperceel: de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaande bebouwde oppervlakte van het bouwperceel.

Bestaande gebouwen: Onder bestaande gebouwen worden hier de gebouwen begrepen die ten tijde van de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan waren vergund en waarvan de vergunning nadien niet is ingetrokken.

Bestemmingsgrens: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

Bijgebouw: een gebouw dat architectonisch en functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw.

Bijzondere woonvormen: woonvormen waarbij de woning is ingericht voor de huisvesting van meer dan één huishouden en waarvan een deel van de voorzieningen (waaronder begeleiding) gemeenschappelijk wordt gebruikt.

Boomkwekerij: een bedrijf dat zich bezighoudt met het bedrijfsmatig kweken van bomen, planten en houtgewas op percelen grond.

Bossen met natuurwaarde: bossen die met name een functie vervullen voor de natuur, het behoud en verdere ontwikkeling daarvan.

Bostuinen: bij een woning behorende tuinen die in het bos zijn gesitueerd en om die reden landschappelijke waarde hebben.

Bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, het vernieuwen of het veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

Bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop in zijn geheel dan wel gedeeltelijk, krachtens het plan bebouwing is toegelaten.

(Bouw)perceelsgrens: de grens van een (bouw)perceel.

Bouwvlak/bouwstrook: het door bebouwingsgrenzen op de plankaart aangeduide vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten

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

Buitenplaats: bij elkaar behorende gronden en opstallen die van oorsprong tezamen als buitenverblijf fungeerden en zijn ingericht met een landhuis, dienstwoningen, andere bebouwing ten dienste van het landhuis zoals een koetshuis of theehuisje, tuinen, en al dan niet met parken, parkbossen, landerijen en bossen.

Cultuurhistorische waarden: de kenmerken van het gebruik dat de mens in de loop der geschiedenis van grond en gebouwen heeft gemaakt, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het slotenpatroon, of de architectuur; onder cultuurhistorische waarde worden mede verstaan de archeologische waarden.

Detailhandel in volumineuze goederen: detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen grove bouwmaterialen, keukens en sanitair.

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

Dienstverlening: het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek.

Dienstverlenend bedrijf: qua uitstraling met een winkel vergelijkbaar bedrijf, dat is gericht op het verlenen van diensten aan of ten gerieve van particulieren, zoals bijvoorbeeld kap- en schoonheidssalons, zonnestudio's, wasserettes, schoenmaker, enz., eventueel met bijbehorende kantoren, werkplaatsen en magazijnen, met uitsluiting van een bedrijf gericht op prostitutie.

Dienstverlenend kantoor: qua uitstraling met een winkel vergelijkbaar kantoor, dat is gericht op het verlenen van diensten aan of ten gerieve van particulieren, zoals bijvoorbeeld reisburo's, bankfilialen, verzekeringswinkels, enz..

Discotheek/bar-dancing: een horecabedrijf waar alcoholische en niet-alcoholische dranken worden verstrekt voor consumptie ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen.

Erker: uitbouw aan de voor- of de zijgevel van het hoofdgebouw.

Extensief recreatief medegebruik: vormen van recreatie waarbij het buitengebied op een extensieve wijze mede gebruikt wordt voor activiteiten als wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, vissen e.d.

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

Geluidzoneringsplichtige inrichting: een inrichting, bij welke volgens de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging, in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld.

Glastuinbouw: agrarische bedrijfsvoering waarbij de teelt van gewassen overwegend in kassen plaatsvindt.

Hoofdgebouw: een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk in gebruik is en/of als zodanig valt aan te merken.

Horeca: het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies.

Kassen: gebouwen waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal en dienen tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten,

planten of bomen.

Kampeermiddel:

1. een tent, tentwagen, kampeerauto of een caravan;
2. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde;
3. één en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

Kampeerterrein: terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

Kantoor: het bedrijfsmatig uitoefenen van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden.

Landhuis: het hoofdgebouw op een buitenplaats.

Landschappelijke inpassing: hiermee wordt bedoeld de aanleg van landschappelijke elementen, zoals erfbeplanting, houtwallen, bosschages e.d., zodanig dat de voorgenomen bedrijfsactiviteit of de oprichting van bouwwerken geen afbreuk doen aan de bestaande landschappelijke verschijningsvorm.

Landschappelijke waarden: de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door aardkundige, geomorfologische cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

Maatschappelijk: het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening (waaronder begrepen gezondheidszorg en/of, zorg- en welzijn en/of, jeugd- en kinderopvang en/of, onderwijs en/of, bibliotheken en/of verenigingsleven (waaronder begrepen ondergeschikte kantine-, sport en kantoorvoorzieningen ten dienste van deze functies).

Milieu: het geheel der uitwendige omstandigheden die van invloed zijn op het welzijn van mens, dier en plant, hetzij in het algemeen, hetzij in een bepaald gebied.

Natuurlijke waarden: de aan een gebied toegekende waarden gekenmerkt door biologische, hydrologische en bodemkundige elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

Ondergronds parkeerdek: een parkeervoorziening die grotendeels onder peil is gebouwd maar waarvan maximaal 1 meter boven peil mag uitsteken ten behoeve van de toetreding van licht en lucht.

Peil:

1. het peil voor andere bouwwerken, is de door gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen of, indien het bouwwerk niet direct aan de weg is gelegen, de hoogte van het afgewerkte terrein bij voltooiing van de bouw, dat voor ten minste 3/5 deel rechtstreeks aansluit op de desbetreffende bebouwing.

2. het peil voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst, is de door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg;
3. het peil voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst, is de hoogte van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

Perifere detailhandel: detailhandel in goederen die naar hun aard zodanig brand en explosiegevaarlijk zijn dat uitstalling ten verkoop in een woon- en/of winkelgebied niet verantwoord is of detailhandel waarbij vanwege de gevoerde formule een groot oppervlak benodigd is, zoals bouwmarkten, meubelcentra.

Permanente bewoning van zomerhuizen:

1. gebruik van het zomerhuis als woning, door een persoon, gezin of andere groep van personen, op een wijze die volgens de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving van de bewoner(s) in de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Zeist, terwijl deze perso(o)n(en) elders niet over een hoofdverblijf beschikken, of;
2. bewoning door een bewoner die zijn hoofdverblijf volgens basisadministratie persoonsgegevens van de gemeente Zeist in het zomerhuis heeft gevestigd.

Praktijkruimte: een werkruimte voor de uitoefening van administratieve, juridische, (para)medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische of daarmee vergelijkbare beroepen of werkzaamheden.

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, en met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen.

Prostitutie:

Het zich beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen met een ander, tegen vergoeding.

Prostituee: degene die zich beschikbaar stelt voor het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

Raamprostitutie:

een seksinrichting in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere, voor het publiek toegankelijke plaats zichtbaar beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

Risicovolle inrichtingen: inrichtingen bij welke volgens het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van beperkt kwetsbare objecten.

Seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht.

Showroom: uitstallingsruimte voor de bedrijfsmatige verkoop aan wederverkopers of afnemers voor eigen gebruik.

Stacaravan: een kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk

onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grotere afstanden, als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen.

Voorgevelrooilijn: De lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen.

Verblijfsrecreatieve voorzieningen: Voorzieningen t.b.v. verblijf (inclusief overnachtingen) door recreanten.

Winkel: een gebouw of een gedeelte van een gebouw, waarbinnen detailhandel wordt uitgeoefend.

Woning: een gebouw, bestaande uit hoofd- en bijgebouwen/aan- en uitbouwen, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden:

1. onder een vrijstaande woning is begrepen een woning waarvan het hoofdgebouw geen gemeenschappelijke muur heeft met het hoofdgebouw van de naastgelegen woning;
2. van twee aaneengeschakelde woningen is sprake wanneer de hoofdgebouwen van hooguit twee woningen met elkaar zijn geschakeld door tenminste één gemeenschappelijke muur, over een diepte van ten minste 50% van het hoofdgebouw en minimaal 4.50 meter;
3. van meer geschakelde woningen is sprake wanneer de hoofdgebouwen van meer dan twee woningen zijn aaneengeschakeld door een gemeenschappelijke muur met het hoofdgebouw van de naastgelegen woning(en), over een diepte van ten minste 50% van het hoofdgebouw en minimaal 4.50 meter;
4. van gestapelde woningen is sprake wanneer er twee of meer woningen op elkaar zijn gestapeld.

Zomerhuis: een gebouw uitsluitend bestemd om voor een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders hebben, tot recreatief verblijf te dienen.

Zorgwoning: woning die is gesitueerd op het terrein van een zorginstelling en/of in de directe nabijheid van een zorginstelling en die is ingedeeld en ingericht voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden (in veel gevallen een éénpersoonshuishouden), en waarvan de bewoner een zorgindicatie heeft, dan wel een ex-patiënt is die gebruik kan maken van de dienstverlening vanuit de zorginstelling.

ARTIKEL 1.2 WIJZE VAN METEN

Bij de toepassing van deze voorschriften geldt de volgende wijze van meten:

Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw (waaronder begrepen uitstekende bouwdelen zoals bijvoorbeeld een overstek, dakgoot of balkon), tot aan de zijdelingse perceelsgrens en haaks daarop.

Bebouwde oppervlakte: wordt gemeten door de som te nemen van alle oppervlakten van de gebouwen, die gemeten wordt binnen de buitenomtrek van de gebouwen ter hoogte van het maaiveld. Daarbij wordt een ondergeschikt bouwdeel waarvan de verticale projectie op het horizontale vlak kleiner is dan 4 m², niet meegerekend.

Bouwhoogte van een bouwwerk: wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

Dakhelling: wordt gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

Goothoogte van een bouwwerk: wordt gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Inhoud van een bouwwerk: wordt gemeten 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.

Maximum bebouwingspercentage van een bouwperceel of een bouwvlak: wordt gemeten door de bebouwde oppervlakte en de overbouwde oppervlakte van het bouwperceel/bouwvlak bij elkaar op te tellen;

Oppervlakte van een bouwwerk: wordt gemeten 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.

Overbouwde oppervlakte: wordt gemeten door de som te nemen van de oppervlakten van de gedeelten van een gebouw, die zich geheel boven het niveau van het maaiveld bevinden en daar niet mee gelijk liggen. Daarbij wordt een ondergeschikt bouwdeel, waarvan de verticale projectie op het horizontale vlak kleiner is dan 4 m² niet meegerekend.

Verticale diepte van een gebouw of een bouwwerk: wordt gemeten vanaf het peil tot aan het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSBEPALINGEN

ARTIKEL 2.17 WONEN-GESTAPELD W-GS

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor wonen-gestapeld aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen, in de vorm van gestapelde woningen en/of;
 2. water en waterhuishouding;
- met dien verstande dat:
3. voorzover deze gronden op de plankaart tevens de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied" hebben gekregen, de gronden primair zijn bestemd voor de bescherming van archeologische waarden, en in de eerste plaats het bepaalde in artikel 2.18 van toepassing is.

Lid 2 Bouwvoorschriften

Op de voor wonen-gestapeld aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

1. Algemeen:
 - a. toegestaan zijn gestapelde woningen;
 - b. het bouwvlak mag tot het op de plankaart aangeduide "maximum bebouwingspercentage" worden bebouwd;
 - c. buiten het bouwvlak mag maximaal 30% van de bij het hoofdgebouw behorende gronden worden bebouwd met bijgebouwen/aan- en uitbouwen en andere bouwwerken.
2. Situering hoofdgebouwen en bijgebouwen/aan- en uitbouwen:
 - a) binnen het op de plankaart aangewezen bouwvlak zijn zowel hoofd- en bijgebouwen/aan- en uitbouwen toegestaan als andere bouwwerken;
 - b) buiten het bouwvlak zijn uitsluitend bijgebouwen/aan- en uitbouwen en andere bouwwerken toegestaan.
3. Maatvoering hoofdgebouwen:
 - a) de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangeduide "maximale goot- en bouwhoogte";
 - b) de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer dan 60 graden bedragen;
 - c) de verticale diepte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 4 meter bedragen.
4. Maatvoering aangebouwde bijgebouwen/aan- en uitbouwen:
 - a) de goothoogte van aangebouwde bijgebouwen/aan- en uitbouwen mag niet meer dan 25 centimeter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw liggen;

- b) de bouwhoogte van een kap op aangebouwde bijgebouwen/aan- en uitbouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen en moet ten minste 2 meter onder de bouwhoogte van de kap van het hoofdgebouw liggen;
 - c) de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
 - d) de bouwhoogte van een kap op een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 meter bedragen;
 - e) de verticale diepte van bijgebouwen/aan- en uitbouwen mag niet meer dan 4 meter bedragen.
5. Maatvoering andere bouwwerken:
De hoogte van andere bouwwerken, mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:
- a) 5 meter voor: vlaggen- en of andere masten.
 - b) 2 meter voor: erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn op een terrein met daarop een gebouw.
 - c) 1 meter voor: overige erf- en perceelafscheidings.
 - d) 3 meter voor: overige andere bouwwerken.

Lid 3 Specifieke gebruiksvoorschriften

1. De wooneenheden op de begane grondlaag van een appartementen-gebouw mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, met in achtname van de volgende voorwaarden:
 - a) per bouwperceel niet meer dan 1/3 van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en maximaal 100 m² van de vloeroppervlakte van hoofd- en bijgebouwen/aan- en uitbouwen tezamen, daarvoor wordt aangewend;
 - b) de beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis geschiedt door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
 - c) er uitsluitend bedrijfsactiviteiten plaatsvinden van bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Lijst van bedrijfstypen, met een vrijstellingsmogelijkheid in artikel 3.4 van deze voorschriften voor bedrijven die niet in de lijst zijn genoemd maar naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn;
 - d) er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
 - e) er geen onevenredige toename van de parkeer- en/of verkeersbelasting van de omgeving optreedt;
 - f) per beroepsuitoefening 1 reclame- en/of naambord aan de gevel of op het bouwperceel is toegestaan van maximaal 0,25 m².
2. De wooneenheden op de verdiepingen van een appartementengebouw mogen niet worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 3.1 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 3.2 UITSLUITING AANVULLENDE WERKING BOUWVERORDENING

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:

1. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
2. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
3. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
4. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse transportleidingen;
5. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
6. de ruimte tussen bouwwerken.

Lid 1 Bestaande en afwijkende maatvoering

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de Bouwvoorschriften, zoals die onder de bestemming zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze bestond ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, en destijds in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet is gerealiseerd.

Lid 2 Dakopbouw in plaats van kap

In plaats van een dak met een kap is ook een plat dak met een dakopbouw toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

1. de dakopbouw moet (inclusief dakoverstekken) ten minste 2 meter terugliggen achter de voorgevel;
2. de voorgevel mag de voorgeschreven maximale goothoogte niet overschrijden;
3. de dakopbouw mag de voorgeschreven maximale bouwhoogte niet overschrijden;
4. in de dakopbouw is maximaal 1 bouwlaag toegestaan.

ARTIKEL 3.4

ALGEMENE GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN

Lid 1 Gebruik van gronden en bouwwerken

- A. Naast hetgeen daaromtrent is bepaald in de specifieke gebruiksvoorschriften onder de bestemmingen, is het verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor doeleinden in strijd met de in het plan gegeven bestemmingen.
- B. Onverminderd het bepaalde onder 1, is het in ieder geval verboden de onbebouwde gronden en/of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor:
1. het opslaan van bouwmaterialen, werktuigen en machines of onderdelen daarvan, vaten, kisten, en dergelijke goederen;
 2. het opslaan van (onklare) voer- en/of vaartuigen of onderdelen daarvan;
 3. het plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens;
 4. het storten en/of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
 5. bewoning als het gaat om vrijstaande bijgebouwen;
 6. andere doeleinden dan waarvoor burgemeester en wethouders vrijstelling hebben verleend;
 7. het parkeren van meer dan 1 motorvoertuig op gronden die zijn gelegen voor de voorgevelrooilijn/bebouwingsgrens van bij een woning behorend bouwperceel;
 8. seksinrichtingen, raamprostitutie en de uitoefening van een prostitutiebedrijf aan huis in gestapelde woningen.
- C. Het bepaalde onder B is niet van toepassing:
1. op (tijdelijk) gebruik voor de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken;
 2. op de opslag voor de normale bedrijfsvoering van de in het plan toegelaten bedrijven;

Lid 2 Vrijstelling omtrent het gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling van het in lid 1 bepaalde verlenen, indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

ARTIKEL 3.5

ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEPALING

Naast hetgeen daaromtrent is bepaald in de specifieke vrijstellingsbepalingen onder de bestemmingen, kunnen burgemeester en wethouders, overeenkomstig artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling verlenen van het bepaalde in deze voorschriften of de aanwijzingen op de plankaart, voor:

1. de vestiging van een bedrijf dat niet is genoemd in de bij deze voorschriften behorende Lijst van bedrijfstypen maar dat naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
2. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken indien naar aanleiding van een aanvraag om bouwvergunning blijkt dat afwijking noodzakelijk is, mits:
 - a. de afwijking van de maatvoering niet meer dan 10% (van oppervlakten en hoogtematen) bedraagt;
 - b. de bestemmingsgrens, dan wel het bouwvlak, daarbij niet worden overschreden;
3. het in geringe mate aanpassen van het plan zoals een bestemmings- en/of bebouwingsgrens of een aanduiding, indien meetverschillen of de definitieve verkaveling daartoe aanleiding geven, mits de grenzen met niet meer dan 2 meter worden verschoven;
4. het in geringe mate overschrijden van de grenzen van een bouwvlak voor de bouw van ondergeschikte bouwdelen als balkons, galerijen, erkers, ingangsportalen, dakoverstekken en trappenhuizen, mits de grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter worden overschreden;
5. het bouwen van openbare nutsvoorzieningen, zoals telefooncellen,abri's, brievenbussen, laagspanningsverdeelkasten enz., mits:
 - a. de hoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;
 - b. de oppervlakte van een dergelijke voorziening niet meer dan 10 m² bedraagt;
6. het bouwen van open fietsenstallingen buiten het bouwvlak op gronden met de bestemming Bedrijf, Bedrijventerrein, Gemengd, Maatschappelijk, Groen, Recreatie, Sport, Verkeer, Verkeer-Spoorweg, Verkeer- en verblijf, mits de omvang van de fietsenstalling in verhouding staat tot de omvang van het bedrijf, instelling of openbare ruimte gerelateerd aan het aantal werknemers, patiënten, cursisten, bezoekers, zitplaatsen e.d., en de gezamenlijke oppervlakte van de bij een zelfde bedrijf, instelling of openbare ruimte behorende fietsenstallingen in ieder geval niet meer dan 60 m² bedraagt en de hoogte niet meer dan 2 meter bedraagt;
7. het vergroten van een woning voor het treffen van voorzieningen voor gehandicapten, mits:
 - a. de voorzieningen worden uitgevoerd in één bouwlaag;
 - b. de oppervlakte van de voorzieningen niet meer dan 24 m² bedraagt;
8. ten behoeve van het bouwen van een vrijstaande zend- en ontvangstinstallatie met een maximale bouwhoogte van 40 meter, onder de voorwaarden:
 - a) dat deze installatie beschikbaar blijft voor "sitiesharing" door verschillende aanbieders/gebruikers;
 - b) geen alternatieve locatie met een dekkend bereik op of aan een bestaand gebouw of bouwwerk beschikbaar is;
 - c) de landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden daardoor niet onevenredig worden aangetast.

9. het (mede)gebruik van de woning (hoofdgebouw + aan- en uitbouwen maar met uitzondering van de bijgebouwen) voor bijzondere woonvormen;
10. het bouwen van sculpturen en andere kunstzinnige werken, mits de hoogte niet meer dan 15 meter bedraagt.

Lid 1 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het bestemmingsplan wijzigen voor nader op de plankaart aangeduide wijzigingsgebieden of delen daarvan, mits:

- a) verzekerd is dat de grond ter plaatse van het te bouwen bouwwerk, geschikt is voor het beoogde gebruik en daartoe zo nodig een bodemonderzoek heeft plaatsgevonden;
- b) verzekerd is dat kan worden voldaan aan de wettelijke grenswaarden krachtens de Wet Geluidhinder¹ en daartoe zo nodig een akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden;
- c) de woningdifferentiatie bij woningbouw in overeenstemming is met de doelstellingen van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid;
- d) verzekerd is dat geen beschermde dier- en plantsoorten worden verstoord en zo nodig vooraf een besluit in het kader van de flora- en faunawet is verkregen;
- e) tenminste 10% van de gronden die zijn betrokken bij de desbetreffende wijziging worden aangewend voor het creëren van open wateroppervlak, tenzij uit overleg met het Waterschap blijkt dat met minder kan worden volstaan;
- f) te verwijderen bos wordt gecompenseerd conform de wettelijke regelingen, het provinciale en gemeentelijke beleid en de afspraken die zijn gemaakt in het kader van Hart van de Heuvelrug (Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug en Clusterovereenkomst Zeist Zorgpilot).

en met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. voor Wijzigingsgebied 1 (Spoorwegtunnel en -viaduct Tolhuislaan):
de in dit wijzigingsgebied voorkomende bestemmingen kunnen worden gewijzigd in de bestemming:
 - Verkeer en verblijf;
 - Verkeer(rail);
 - Bedrijf (nutsvoorzieningen);
 - Groen;
 - Water;ten behoeve van de realisering van een spoorweg ondertunneling of brug voor het langzaamverkeer, met bijbehorende voorzieningen (waarna de desbetreffende bestemmingsbepaling van toepassing is), mits:
 - de spoorwegtunnel en -viaduct een verkeersveilige fiets- en voetgangersverbinding tot stand brengt tussen de brede school en de Tolhuislaan;
 - keermuren, verlichting en andere voorzieningen ten behoeve van de spoorwegtunnel zijn toegestaan.

¹ Zoals deze luidde ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

2. voor Wijzigingsgebied 2 (hoek Schroeder v.d. Kolklaan 34c/Pleineslaan):
de in dit wijzigingsgebied voorkomende bestemmingen kunnen worden gewijzigd in de bestemming:
- "Wonen";
- en het bestaande bouwvlak kan anders worden gesitueerd ten behoeve van de vervanging door de bestaande woning Schroeder van der Kolklaan 34a door een vrijstaande woning op de hoek (waarna de desbetreffende bestemmingsbepaling van toepassing is), mits:
- de bestaande woning Schroeder van der Kolklaan 34a wordt gesloopt;
 - niet meer dan 1 vrijstaande woning wordt toegestaan in maximaal 2 bouwlagen (goot maximaal 8 meter) met een kap, waarvan de nokhoogte maximaal 12 meter bedraagt;
 - parkeren op eigen terrein geschiedt en/of voldoende nieuwe parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden gecreëerd;
 - de bestaande rooilijnen van de woningen langs de Schroeder v.d. Kolklaan en Pleineslaan worden gehandhaafd;
 - het groene karakter van de hoek zoveel mogelijk wordt gehandhaafd.
3. ~~Wijzigingsgebied 3 (School Dolderseweg 167):~~
~~de in dit wijzigingsgebied voorkomende bestemmingen kunnen worden gewijzigd in de bestemming:~~
- ~~• Wonen; -~~
- ~~ten behoeve van een herstructurering (waarna de desbetreffende bestemmingsbepaling van toepassing is), mits:~~
- ~~— niet meer dan 2 woningen worden gebouwd, vrijstaand of twee aaneen (twee onder één kap) in maximaal 1 bouwlaag (goot maximaal 4 meter) met een kap, waarvan de nokhoogte maximaal 8 meter bedraagt;~~
 - ~~— de woningen worden georiënteerd op de Dolderseweg;~~
 - ~~- parkeren op eigen terrein geschiedt. -~~
4. voor Wijzigingsgebied 4 (Pleineslaan 14-16):
de in dit wijzigingsgebied voorkomende bestemmingen kunnen worden gewijzigd in de bestemmingen:
- "Wonen";
- of;
- "Wonen-Gestapeld, met medegebruik ten behoeve van de historische vereniging;
- (waarna de desbetreffende bestemmingsbepaling van toepassing is), mits:
- bij een keuze voor de bestemming wonen niet meer dan 4 woningen grondgebonden worden gerealiseerd, in maximaal 2 bouwlagen (goot maximaal 8 meter) met een kap, waarvan de nokhoogte maximaal 12 meter bedraagt;
 - de bestaande rooilijnen worden gehandhaafd;
 - parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd.
 - bij een keuze voor de bestemming Wonen-Gestapeld niet meer dan 8 appartementen worden gerealiseerd, in maximaal 2 bouwlagen (goot maximaal 8 meter) met een kap, waarvan de nokhoogte maximaal 12 meter bedraagt (daarbij tellen appartementen in de kap niet mee als bouwlaag). Bij de realisering van appartementen moet er tenminste 100

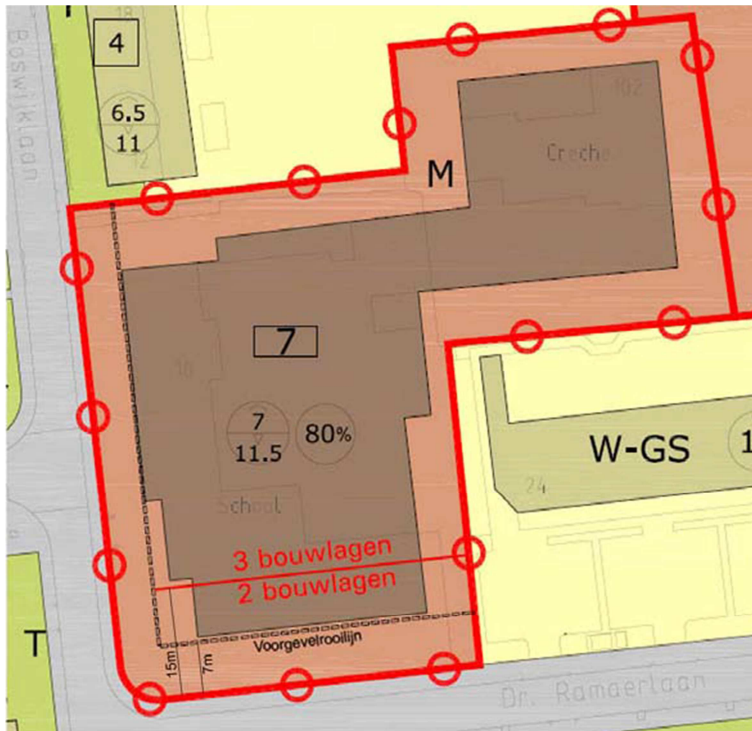
m² vloeroppervlakte beschikbaar zijn voor het gebruik door de historische vereniging.

5. voor de Wijzigingsgebieden 5 (kerk en pastorie hoek Pleineslaan/Dolderseweg 123a-123c):
de in dit wijzigingsgebied voorkomende bestemmingen kunnen worden gewijzigd in de bestemming:
- "Wonen-Gestapeld;
 - "Wonen;
 - "Verkeer";
 - "Verkeer en verblijf"
 - "Groen";
 - "Water";
 - "Maatschappelijk"
- ten behoeve van een herstructurering met woningbouw (waarna de desbetreffende bestemmingsbepaling van toepassing is), mits:
- niet meer dan 60% van het wijzigingsgebied wordt bebouwd;
 - niet meer dan 26 woningen worden toegestaan;
 - langs de Pleineslaan alleen grondgebonden woningen worden gerealiseerd in maximaal 2 bouwlagen (goot maximaal 8 meter) met een kap worden gebouwd, waarvan de nokhoogte maximaal 12 meter bedraagt;
 - langs de Dolderseweg kan woonbebouwing worden gerealiseerd met een bouwhoogte van maximaal 14 meter, waarbij aan de zijde van de grondgebonden woningen langs de Pleineslaan maximaal 2 bouwlagen met een terugliggende 3^e bouwlaag mogelijk zijn en aan de zijde van het verzorgingshuis aan de dr. Ramaerlaan maximaal 3 (volle) bouwlagen.
 - de bebouwing op de Pleineslaan en de Dolderseweg wordt georiënteerd;
 - de rooilijnen van de nieuwe bebouwing aansluiten op de huidige rooilijnen langs Pleineslaan en Dolderseweg;
 - parkeren op eigen terrein geschiedt en/of voldoende nieuwe parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden gecreëerd.
6. voor wijzigingsgebied 6 (Bedrijf Boswijklaan 20):
de in dit wijzigingsgebied voorkomende bestemming kan worden gewijzigd in de bestemming:
- "Wonen";
- (waarna de desbetreffende bestemmingsbepaling van toepassing is), mits:
- niet meer dan 3 grondgebonden woningen worden toegestaan in maximaal 2 bouwlagen (goot maximaal 8 meter) met een kap worden gebouwd, waarvan de nokhoogte maximaal 12 meter bedraagt;
 - parkeren op eigen terrein geschiedt en/of voldoende nieuwe parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden gecreëerd;
 - de bestaande rooilijnen worden gehandhaafd.
7. voor wijzigingsgebied 7 (school op hoek Boswijklaan 10/Ramaerlaan):
de in dit wijzigingsgebied voorkomende bestemmingen kunnen worden gewijzigd in de bestemming:
- "Wonen;
 - "Wonen-Gestapeld";

- "Verkeer";
- "Verkeer en verblijf";
- "Groen";
- "Water";
- "Maatschappelijk";

ten behoeve van een herstructurering met woningbouw (waarna de desbetreffende bestemmingsbepaling van toepassing is), mits:

- de op het bijgevoegde kaartje aangegeven voorgevelrooilijn niet door gebouwen wordt overschreden;
- het op het bijgevoegde kaartje aangegeven aantal bouwlagen niet wordt overschreden;
- boven het maximum aantal bouwlagen is een kap toegestaan waarbij in de kap van het gebouw een woning of andere gebruiksruimte kan worden gerealiseerd zonder dat die als bouwlaag wordt geteld;
- niet meer dan 60% van het wijzigingsgebied wordt bebouwd;
- niet meer dan 30 woningen worden toegestaan;
- de woningen worden ontsloten op de Boswijklaan;
- parkeren op eigen terrein geschiedt en/of voldoende nieuwe parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden gecreëerd.



8. Wijzigingsgebied 8 (Garageboxen tussen Starckelaan 7-9):

de in dit wijzigingsgebied voorkomende bestemmingen kunnen worden gewijzigd in de bestemming:

- "Wonen";

(waarna de desbetreffende bestemmingsbepaling van toepassing is), mits:

- niet meer dan 1 nieuwe woning wordt toegestaan in maximaal 2 bouwlagen (goot maximaal 8 meter) met een kap, waarvan de nokhoogte maximaal 12 meter bedraagt;
- de voorgevel van deze woning evenwijdig loopt met de voorgevellijn van de woningen nr. 9 t/m 15.
- parkeren op eigen terrein geschiedt en/of voldoende nieuwe parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden gecreëerd.

9. voor wijzigingsgebied 9 (Vierde kwadrant):

de in dit wijzigingsgebied voorkomende bestemmingen kunnen worden gewijzigd in de bestemmingen:

- ~~Gemengde doeleinden 1;~~
- ~~Natuur met landschappelijke waarden;~~
- Verkeer; -
- Verkeer en verblijf; -
- Groen;
- Water;

ten behoeve van een nieuw woongebied waarbij zogenaamde 'omgekeerde integratie' van zorg en wonen aan de orde is (waarna de desbetreffende bestemmingsbepaling van toepassing is), mits:

- ~~compensatie van bos en natuur wordt geregeld zoals overeengekomen in het kader van Hart van de Heuvelrug (Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug en Clusterovereenkomst Zeist Zorgpilot);~~
- ~~niet meer dan 250 woningen, 30 zorgwoningen en 175 zorgplaatsen worden toegestaan;~~
- ~~binnen de op de plankaart aangeduide "veiligheidscontour munitieopslag vliegbasis Soesterberg" zijn geen gebouwen toegestaan met vlies- of gordijngewelconstructies en geen gebouwen met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt;~~
- ~~de milieuzones van de bedrijven op het bedrijventerrein Fornhese in acht worden genomen dan wel terzake passende maatregelen worden genomen;~~
- ~~in de nieuwe woningen een voldoende woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd;~~
- ~~grondgebonden woningen in niet meer dan 2 bouwlagen met een kap worden gebouwd, waarvan de nokhoogte maximaal 12 meter bedraagt (in de kap van een grondgebonden woningen zijn geen zelfstandige wooneenheden toegestaan, maar wel slaap- en/of badkamers en/of andere verblijfsruimten van de grondgebonden woning, die in dat geval overigens niet als bouwlaag meetellen);~~
- ~~gestapelde woningen in niet meer dan 4 bouwlagen met een kap worden gebouwd, waarvan de hoogte maximaal 16 meter bedraagt (bij gestapelde woningen telt de ruimte in de kap niet mee als bouwlaag, terwijl in die kap wel zelfstandige wooneenheden zijn toegestaan);~~
- ~~de hoofdontsluiting plaatsvindt volgens de op de plankaart aangeduide ontsluitingsrichting;~~
- ~~parkeren onder de woning wordt opgelost dan wel op eigen terrein geschiedt en/of voldoende nieuwe parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden gecreëerd met in acht neming van de rood-groen balans.~~

10. ~~Wijzigingsgebied 10 (Woningen Dolderseweg 270 en 270a):~~
~~de in dit wijzigingsgebied voorkomende bestemmingen kunnen worden~~
~~gewijzigd in de bestemmingen:~~
~~— Wonen;~~
~~(waarna de desbetreffende bestemmingsbepaling van toepassing is);~~
~~mits:~~
~~— niet meer dan 4 vrijstaande woningen worden toegestaan;~~
~~— de woningen niet groter zijn dan 600 m³;~~
~~— alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt~~
~~- parkeren op eigen terrein geschiedt en/of voldoende nieuwe~~
~~parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden gecreëerd;~~
~~- binnen het bestaande bouwvlak wordt gebouwd; -~~
~~— de nieuwe verkaveling op de plankaart wordt vastgelegd;~~
~~- de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aantoonbaar verbetert door de~~
~~beoogde ontwikkelingen.~~
11. ~~Wijzigingsgebied 11 (Soestdijkerstraatweg 5a):~~
~~de in dit wijzigingsgebied voorkomende bestemmingen kunnen worden~~
~~gewijzigd in de bestemming:~~
~~— Wonen;~~
~~Ten behoeve van de realisering van een extra woning achter de~~
~~bestaande woningen (waarna de desbetreffende bestemmingsbepaling~~
~~van toepassing is); mits:~~
~~— niet meer dan 1 vrijstaande woning wordt gerealiseerd;~~
~~— in maximaal 1 bouwlaag met een kap waarvan de nokhoogte niet meer~~
~~dan 7 meter bedraagt;~~
~~— de woning niet groter is dan 600 m³;~~
~~— de als zodanig aangeduide schuur (s) wordt afgebroken.~~

Lid 2 Procedure wijzigingsbevoegdheid

Indien burgemeester en wethouders overgaan tot een wijziging zoals genoemd in het eerste lid, van dit artikel, dient daarbij de procedure in artikel 3.7, lid 2 in acht te worden genomen.

ARTIKEL 3.7

ALGEMENE PROCEDUREBEPALINGEN

Lid 1 Vrijstellingen ex artikel 15 WRO

Bij het voornemen om vrijstelling te verlenen krachtens deze voorschriften wordt de procedure gevolgd die is vervat in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zoals die gold op moment van ter inzage legging van dit bestemmingsplan als ontwerp.

Lid 2 Wijzigingen c.q. uitwerking ex artikel 11 WRO

Bij het voornemen tot wijziging c.q. uitwerking krachtens deze voorschriften wordt de procedure gevolgd die is vervat in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zoals die gold op moment van ter inzage legging van dit bestemmingsplan als ontwerp.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS-, STRAF- EN SLOTBEPALINGEN

ARTIKEL 4.1 OVERGANGSBEPALINGEN

Lid 1 Overgangsbepalingen voor het bouwen

A.Overgangsbepaling

Bouwwerken, welke ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht afwijken van het plan, mogen;

- a) gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot;
- b) na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan, en de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot, behoudens een eventuele uitbreiding zoals bedoeld onder 2;

één en ander onverminderd de bevoegdheid tot onteigening.

B.Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder A, van dit lid, ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid, met maximaal 10%.

Lid 2 Overgangsbepaling voor het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden

Het bestaande gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, dat in strijd is met de in het plan aangewezen bestemming, mag worden voortgezet of worden gewijzigd in een ander met het plan strijdig gebruik, mits de afwijking van het plan naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

Indien het hiervoor bedoelde gebruik na in werking treding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Lid 3 Uitzonderingen op het overgangsrecht

1. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het destijds geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
2. Het tweede lid 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 4.2 STRAFBEPALINGEN

Overtreding van het bepaalde in:

1. de specifieke gebruiksvoorschriften in de art. 2.1 t/m 2.19 van deze voorschriften;
2. de aanlegvergunningvoorschriften in de art. 2.1 t/m 2.19 van deze voorschriften;
3. de algemene gebruiksbepaling in artikel 3.4 van deze voorschriften;
4. de overgangsbepaling voor het gebruik in artikel 4.1, lid 2 van deze voorschriften;

is een strafbaar feit in de zin van de Wet op de economische delicten.

ARTIKEL 4.3 SLOTBEPALING

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam:

bestemmingsplan "Den Dolder Noord 2008".

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Zeist, gehouden op 23 juni 2008.

De Griffier,

De Voorzitter,

