

Regels

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Bedrijf	11
Artikel 4	Bedrijf - Nutsvoorziening	14
Artikel 5	Bedrijventerrein	16
Artikel 6	Bos	18
Artikel 7	Cultuur en Ontspanning	20
Artikel 8	Detailhandel	21
Artikel 9	Groen	22
Artikel 10	Horeca	23
Artikel 11	Kantoor	25
Artikel 12	Maatschappelijk	26
Artikel 13	Recreatie	28
Artikel 14	Sport	31
Artikel 15	Tuin	34
Artikel 16	Verkeer	35
Artikel 17	Water	37
Artikel 18	Wonen	38
Artikel 19	Leiding - Brandstof	41
Artikel 20	Leiding - Riool	42
Artikel 21	Waarde - Archeologie hoog	43
Artikel 22	Waarde - Archeologie middelhoog	45
Artikel 23	Waarde - Cultuurhistorie	47
Artikel 24	Waarde - Natuur	48
Hoofdstuk 3	Algemene regels	49
Artikel 25	Anti-dubbeltelbepaling	49
Artikel 26	Algemene bouwregels	50
Artikel 27	Algemene gebruiksregels	51
Artikel 28	Algemene aanduidingsregels	52
Artikel 29	Algemene afwijkingsregels	53
Artikel 30	Algemene wijzigingsregels	54
Artikel 31	Algemene procedureregels	55
Artikel 32	Overige regels - Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden	56
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	59
Artikel 33	Overgangsrecht	59
Artikel 34	Slotregel	60
Bijlagen bij regels		
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2	Boscompensatieplan Sportpark Schaerweijde gemeente Zeist	
Bijlage 3	Recreatiepark De Krakeling inrichtingsvisie	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Austerlitz-Zeisterbossen' van de gemeente Zeist.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0355.BPAusZeistbos-VS01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 Aaneengebouwde woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van minimaal drie aaneengebouwde woningen.

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

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Ander bouwwerk

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.7 Archeologische monumentenzorg

Zorg die zich richt op het optimaal beheer van de bodem als unieke bron van informatie over de geschiedenis van Nederland.

1.8 Archeologisch onderzoek

In een schriftelijke rapportage vastgelegd bureau- en/of veldonderzoek naar de materiële neerslag van menselijke aanwezigheid en menselijk handelen in het verleden.

1.9 Archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, tenminste ouder dan 50 jaar.

1.10 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.11 Bebouwingspercentage

De oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak, het woningvlak of, bij afwezigheid daarvan, het bestemmingsvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak.

1.12 Bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.13 Bedrijf aan huis

Het bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten:

- a. die in de van deze regels deels uitmakende bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 of 2, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving en,
- b. die geen horeca of detailhandel zijn, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit;

in de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken.

1.14 Bedrijfswoning

Eén woning in of bij een gebouw of op een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein.

1.15 Beroep aan huis

Het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinning, maatschappelijk en daarmee gelijk te stellen gebied, in de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie.

1.16 Bestaand gebouw, inhoud, omvang

Gebouw, inhoud, omvang, zoals die of dat bestaat of rechtens mag bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

1.17 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.20 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.

1.21 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.22 Bouwlaag

Een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat aan de onder- en bovenzijde door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren wordt begrensd.

1.23 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.24 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.25 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.26 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.

1.27 Brutovloeroppervlakte

De vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw.

1.28 Buitenschoolse opvang

(professionele) opvang voor schoolgaande kinderen in de leeftijd vanaf 4 jaar tot 13 jaar, waarbij de volgende periode gelden:

- voor en na schooltijd vanaf 7.00 uur tot 19.00 uur;
- tijdens schoolvakanties en andere roostervrije dagen vanaf 07.00 uur tot 19.00 uur.

1.29 Cultuurhistorische waarden en kenmerken

Waarden en kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden.

1.30 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.

1.31 Ecologische hoofdstructuur (ehs)

Samenhangend netwerk van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden.

1.32 Extensieve openluchtrecreatie

Vormen van recreatief medegebruik van het agrarisch of natuurgebied door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiter- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen.

1.33 Ezelsociëteit

Centrum met voorzieningen ter zake van:

- ezelopvang;
- ezelherplaatsing;
- bezoekpunt voor contacten met ezels (aaien, wandelen, bezichtigen);
- educatie in ezelverzorging en ezelgedrag;
- informatiepunt omtrent ezel- en veetransport in Europa;
- informatiepunt omtrent de gezondheid van ezels;
- informatiepunt omgrenst het houden van ezels; ondergeschikte horecavoorziening.

1.34 Gebouw

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

1.35 Geluidzoneringsplichtige inrichting

Een inrichting, zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.36 Gestapelde woning

Boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is.

1.37 Groenafval

Bladeren, takken, snoeiafval en daarmee gelijk te stellen materialen.

1.38 Hoofdgebouw

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.39 Horeca B

(Eet)cafés, restaurants, koffieshops, lunchrooms, brasserieën, cafetaria's, snackbars en soortgelijke gelegenheden waaronder hotels en al of niet in combinatie met elkaar waaronder in ieder geval niet begrepen: nachtclubs, bardancings en discotheken.

1.40 Ingangspartij

Een bijbehorend bouwwerk.

1.41 Kampeermiddel

Een tent, tentwagen, kampeerauto of (tour)caravan, niet zijnde een stacaravan, voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.42 Kantoor

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.43 Maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen ter zake van religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, kinderopvang, gezondheidszorg, bejaardenzorg en andere openbare en bijzondere dienstverlening en voorzieningen.

1.44 Natuurwaarden

Aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde.

1.45 Onderbouw

Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 meter boven peil is gelegen.

1.46 Onderkomen

Een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voorzover dat of die niet als een bouwwerk is aan te merken, als ook een tent.

1.47 Overkapping

Een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een slechts van boven afgesloten ruimte van lichte constructie. Indien een overkapping aangebouwd is aan een gebouw mag een overkapping maximaal 2 niet eigen wanden hebben. Eigen wanden zijn dan niet toegestaan. Indien een overkapping niet is aangebouwd aan een gebouw mag een overkapping maximaal 1 eigen wand hebben.

1.48 Peil

- Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte terrein voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning met betrekking tot bouwen.

1.49 Seksinrichting

Een inrichting, bestaande uit één of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht, onder een hiervoor bedoelde inrichting wordt in elk geval verstaan een bordeel.

1.50 Twee- aaneen gebouwde woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen.

1.51 Voorgevel

Een naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels.

1.52 Voorgevelrooilijn

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

1.53 Vrijstaande woning

Een woning die hoogstens door middel van de bijbehorende bouwwerken met een andere woning verbonden is en waarvan geen van de beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan.

1.54 Waterhuishoudkundige voorzieningen

Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.55 Waterpeil

De hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar NAP op het moment van aanvraag van de vergunning, afwijking of bestemmingswijziging. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater.

1.56 Wet/wettelijke regelingen

Indien en voor zover 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.

1.57 Woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 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 bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2', bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 of 2;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1, 2 of 3.1;
- tevens voor bedrijven, die hierna zijn aangegeven:

<i>Bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie:</i>	<i>ter plaatse van de aanduiding:</i>
groothandel in hout - en bouwmaterialen met daaraan onderaan ondergeschikt een zagerij ter plaatse van het perceel Hubertweg 31	"specifieke vorm van bedrijf - groothandel in hout- en bouwmaterialen"
bouwbedrijf	"specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf"
autosloperij	"specifieke vorm van bedrijf - autosloperij"
houthandel en houtzagerij	"specifieke vorm van bedrijf - houthandel en houtzagerij"
smederij, met een maximaal productieoppervlak < 200 m ²	"specifieke vorm van bedrijf - smederij"

- uitsluitend een rioolwaterzuiveringsinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie';
- wegen met bijbehorende paden en bermen;
- tuinen en groen-, parkeer- en overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" ten hoogste één bedrijfswoning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
- andere bouwwerken, zoals palen, masten, verkeers-, reclame- en andere tekens, technische installaties en erf- of perceelafscheidings;
- nutsvoorzieningen.

3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 3.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. Indien een bouwvlak is aangegeven op het bestemmingsvlak, mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag op bij eenzelfde bedrijfsvestiging behorende gronden ten hoogste zoveel bedragen als is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)". Indien een bouwvlak op de verbeelding is aangeduid, geldt het bebouwingspercentage voor het bouwvlak. Wanneer geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen en bedrijfswoningen mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)";
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- e. op bedrijfswoningen en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, is het bepaalde in artikel 18 (Wonen) van overeenkomstige toepassing;
- f. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
palen, masten, verkeerstekens, technische installaties	10 meter
erf- of perceelafscheidings	2 meter
overkappingen, luifels en overige andere bouwwerken	5 meter

- g. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf uitgesloten" is geen bedrijfsvoering toegestaan.

3.2.3 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen als bedoeld in artikel 3.2.1 sub d gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m².

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder bedrijven als bedoeld in artikel 3.1, zijn niet begrepen:

- a. detailhandelsbedrijven;
- b. bedrijven, die krachtens artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Als categorieën inrichtingen als bedoeld in artikel 41, derde lid, van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, worden aangewezen de categorieën inrichtingen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van andere bedrijven, mits deze, gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving, redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met bedrijven die op de betreffende plaats zijn toegestaan krachtens artikel 3.1.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduidingen:

- a. 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel in hout en bouwmaterialen';
- b. 'specifieke vorm van bedrijf - autosloperij';
- c. 'specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf';
- d. "specifieke vorm van bedrijf - houthandel en houtzagerij";
- e. "specifieke vorm van bedrijf - smederij";

te verwijderen, indien de betreffende bedrijfsactiviteiten gedurende minimaal een half jaar zijn beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet. Onder beëindiging wordt verstaan: het feitelijk / definitief beëindigen van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse of uitschrijving uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijf - Nutsvoorziening" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van het algemeen nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen, niet zijnde geluidszoneringsplichtige inrichtingen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. in- en uitritten;
- c. paden;

met de daarbij behorende:

- d. erven en terreinen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 4.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken, zoals palen, masten, technische installaties en erf- of perceelafscheidingspalen;
- c. nutsvoorzieningen.

4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag ten hoogste zoveel bedragen als is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)". Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 5 meter, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" of ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)", waar de aangeduide hoogte als maximale bouwhoogte en/of goothoogte geldt;
- d. de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter.

4.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. parkeerruimte op eigen terrein;
- e. de brandveiligheid;
- f. de sociale veiligheid; en
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Bedrijventerrein

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, die hierna zijn aangegeven:

<i>Bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie:</i>	<i>ter plaatse van de aanduiding:</i>
1 of 2	"bedrijf tot en met categorie 2"
1 t/m 3.2	"bedrijf tot en met categorie 3.2"

- b. andere bedrijven, mits het betreft bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met bedrijven die ter plaatse zijn toegestaan krachtens artikel 5.1 sub a;
- c. wegen met bijbehorende paden en bermen, ter ontsluiting van bedrijven en voorzieningen;
- d. groen-, parkeer- en overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen;
- e. fiets- en voetpaden en andere langzaamverkeersvoorzieningen, en
- f. watergangen en waterpartijen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 5.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken, zoals palen, masten, verkeers-, reclame- en andere tekens, technische installaties en erf- of perceelafscheidings.

5.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van gebouwen als bedoeld in artikel 5.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b. het bebouwingspercentage mag op bij eenzelfde bedrijfsvestiging behorende gronden ten hoogste zoveel bedragen als is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)". Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)", behoudens bijbehorende bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter mag bedragen;
- d. de verticale diepte van bedrijfsgebouwen (ondergronds) mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- e. per bedrijf mag ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen als kantoor worden gebouwd.
- f. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
palen, masten, en technische installaties	15 meter
erf- of perceelafscheidings	2 meter
overkappingen, luifels en overige andere bouwwerken	5 meter

5.2.3 *Nutsvoorzieningen*

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen als bedoeld in artikel 5.1 sub d gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m².

5.3 **Specifieke gebruiksregels**

5.3.1 *Parkeren*

Een in artikel 5.1 bedoeld bedrijf moet ten minste 1,4 parkeerplaatsen realiseren per 100 m² bruto bedrijfsvloeroppervlakte.

5.3.2 *Strijdig gebruik*

Een strijdig gebruik als bedoeld in artikel 27.2 is in ieder geval ook het gebruik van gronden als bedoeld in artikel 5.1:

- a. detailhandelsbedrijven, met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- b. kantoren, met uitzondering van kantoorfuncties ten behoeve van bedrijven zoals bedoeld onder artikel 5.1;
- c. horeca, met uitzondering van kantinefaciliteiten ten behoeve van bedrijven zoals bedoeld onder artikel 5.1;
- d. seksinrichtingen;
- e. voor opslag buiten bouwwerken, voorzover die gronden zijn gelegen binnen een afstand van 5 meter tot wegen met bijbehorende paden en bermen;
- f. onverminderd het bepaalde onder e, voor opslag, buiten bouwwerken, met een vanaf peil gemeten hoogte die meer bedraagt dan de bouwhoogte van het hoogste bij het betreffende bedrijf behorende gebouw, en ieder geval meer dan 10 meter.

Artikel 6 Bos

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bos" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden;
- b. instandhouding en ontwikkeling van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- c. extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- voet- en ruiterspaden, voor zover de onder sub a en b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- d. langzaamverkeersroutes;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. tevens voor een ontsluitingsweg ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting";
- g. tevens voor een dierenverblijf ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bos - dierenverblijf";
- h. tevens een verhard fietspad ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - verhard fietspad";
- i. tevens voor de ontsluiting van een maatschappelijke voorziening ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - ontsluiting maatschappelijke voorziening";
- j. tevens voor een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein".

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 6.1, mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,5 meter mag bedragen.

6.2.2 Dierenverblijf

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bos - dierenverblijf" gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten dienste van het dierenverblijf;
- b. de maximale oppervlakte aan gebouwen bedraagt 50 m²;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt 2 meter.

6.2.3 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen als bedoeld in artikel 6.1 sub e gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m².

6.2.4 Parkeerterrein

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" geldt dat een parkeerdek is toegestaan, waarvan de maximale bouwhoogte niet meer dan 1,70 meter mag bedragen en de verticale diepte niet meer dan 1 meter mag bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding "kampeerterrein uitgesloten" is geen kampeerterrein toegestaan.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

Artikel 32 is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en in de daarbij aangegeven gronden, met de daarbij aangegeven voorwaarden en uitzonderingen.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Wro-zone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bos' voor zover gelegen binnen de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk', onder de volgende voorwaarden:

- a. er moet zijn aangetoond dat een extra in- en uitrit ten behoeve van het Diakonessenhuis noodzakelijk is;
- b. het ontwerp van de in- en uitrit dient te voldoen aan de eisen die de gemeente Zeist stelt voor een omgevingsvergunning ten behoeve van de aanleg van een uitrit. Daarnaast dient de tekening ter goedkeuring te zijn voorgelegd aan de afdeling Verkeer en de afdeling Groen van de gemeente Zeist;
- c. uit een flora- en faunaonderzoek volgens de regels van de Flora- en faunawet moet gebleken zijn dat door de realisatie van de uitrit geen bijzondere flora en fauna wordt aangetast. Indien dit wel het geval is, zal ontheffing moeten worden aangevraagd en mitigerende maatregelen moeten worden voorgesteld voor het behoud van de soort of zijn omgeving;
- d. het als gevolg van de te realiseren in- en uitrit te verwijderen bos dient te worden gecompenseerd op eigen terrein. Dit om de flora en fauna en de kwaliteit van de omgeving in stand te houden.

Artikel 7 Cultuur en Ontspanning

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Cultuur en Ontspanning" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, waaronder voorzieningen ter zake van podiumkunsten en bioscopen, musea, oefenruimten en creativiteitscentra en feestzalenverhuur en ondersteunende horeca, waarvan uitgezonderd seksinrichtingen;
- b. groen-, parkeer- en overige voorzieningen, zoals fietsenstallingen en nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 7.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, niet zijnde bedrijfs- of andere woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" ten hoogste één bedrijfswoning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
- c. andere bouwwerken, zoals pergola's, vlaggenmasten en erf- of perceelafscheidings.

7.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van gebouwen als bedoeld in artikel 7.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag op bij eenzelfde vestiging, instelling of voorziening behorende gronden 100% bedragen, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)".
- c. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen en bedrijfswoningen als bedoeld in artikel 7.2.1 lid a en b, mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" of ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte";
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- e. op bedrijfswoningen en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken en overkappingen, is het bepaalde in artikel 18 (Wonen) van overeenkomstige toepassing.
- f. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
licht- en andere masten en beeldende kunstwerken	10 meter
luifels	4 meter
erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw	2 meter
overige erf- en perceelsafscheidings	1 meter
overige andere bouwwerken	3 meter

Artikel 8 Detailhandel

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Detailhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend in en onder de eerste bouwlaag;
- b. wonen;
- c. bij een en ander behorende voorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 8.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bij een en ander behorende andere bouwwerken, zoals reclametekens, licht-, vlaggen- en andere masten, en beeldende kunstwerken.

8.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 8.2.1, gelden de volgende eisen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag 100% bedragen, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)";
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" of ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)";
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
licht- en andere masten en beeldende kunstwerken	10 meter
luifels	4 meter
erf- of perceelafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw	2 meter
overige erf- of perceelafscheidingsen	1 meter
overige andere bouwwerken	3 meter

8.2.3 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen als bedoeld in artikel 8.1 sub d gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m².

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. watergangen en waterpartijen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. fiets- en voetpaden, in- en uitritten en andere ondergeschikte verhardingen;
- e. overige bij de bestemming behorende voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - muziekkiosk", tevens een (muziek)kiosk.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Bouwen

- a. Op en in de gronden als bedoeld in artikel 9.1, mogen uitsluitend worden gebouwd bij de bestemming behorende andere bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
licht- en andere masten	10 meter
beeldende kunst	4 meter
speelvoorzieningen	5 meter
overige andere bouwwerken	3 meter

- b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - muziekkiosk" mogen de goothoogte en bouwhoogte van de kiosk niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)".

9.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen als bedoeld in artikel 9.1 sub f gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m².

Artikel 10 Horeca

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Horeca" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie b", horeca van categorie B uitsluitend in en onder de eerste bouwlaag;
- b. wonen, uitsluitend boven de eerste bouwlaag danwel ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- c. daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en tuinen;
- d. nutsvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 10.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" ten hoogste één bedrijfswoning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
- c. bij een en ander behorende andere bouwwerken, zoals reclametekens, licht-, vlaggen- en andere masten, en beeldende kunstwerken.

10.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 10.2.1 gelden de volgende eisen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag 100% bedragen, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)";
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" of ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)";
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- e. op bedrijfswoningen en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken en overkappingen, is het bepaalde in artikel 18 (Wonen) van overeenkomstige toepassing;
- f. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
licht- en andere masten en beeldende kunstwerken	10 meter
luifels	4 meter
erf- of perceelafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw	2 meter
overige erf- of perceelafscheidingsen	1 meter
overige andere bouwwerken	3 meter

- g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - horeca onbebouwd" is geen bebouwing anders dan een erf- of perceelafscheiding toegestaan;

- h. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - kelder" is een kelder toegestaan.

10.2.3 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen als bedoeld in artikel 10.1 sub d gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m².

Artikel 11 Kantoor

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en tuinen;
- c. nutsvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 11.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen;
- b. bij een en ander behorende bouwwerken, zoals reclametekens, licht-, vlaggen- en andere masten, en beeldende kunstwerken.

11.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 11.2.1 gelden de volgende eisen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag 100% bedragen, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)";
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)";
- d. andere bouwwerken zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- e. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
licht- en andere masten en beeldende kunstwerken	10 meter
luifels	4 meter
erf- of perceelafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw	2 meter
overige erf- of perceelafscheidingsen	1 meter
overige andere bouwwerken	3 meter

11.2.3 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen als bedoeld in artikel 10.1 sub c gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m².

Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen ter zake van religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, kinderopvang, recreatie, gezondheidszorg, bejaardenzorg en andere openbare en bijzondere dienstverlening en voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats", uitsluitend voor een begraafplaats;
- c. ter plaatse van de aanduiding "dierenasiel", uitsluitend voor een dierenasiel;
- d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - opslag groenafval", uitsluitend voor de opslag van groenafval;
- e. ter plaatse van de aanduiding "kampeerterrein", uitsluitend voor een kampeerterrein met een maatschappelijk oogpunt waaronder begrepen de scouting;
- f. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - bosgerelateerde voorlichting en educatie", uitsluitend voor bosgerelateerde voorlichting en educatie;
- g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - ezelsociëteit", uitsluitend een ezelsociëteit met bijbehorende voorzieningen;
- h. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - scouting", uitsluitend voor scoutingactiviteiten;
- i. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - buitenschoolse opvang", tevens voor buitenschoolse opvang;
- j. groen-, parkeer- en overige voorzieningen, zoals fietsenstallingen en nutsvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 12.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" ten hoogste één bedrijfswoning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument', tevens een rijksmonument;
- d. andere bouwwerken, zoals pergola's, vlaggenmasten en erf- of perceelafscheidings.

12.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van gebouwen als bedoeld in artikel 12.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag op bij eenzelfde vestiging, instelling of voorziening behorende gronden 100% bedragen, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)". Indien een bouwvlak op de verbeelding is aangeduid, geldt het bebouwingspercentage over het bouwvlak, uitgezonderd het bepaalde in sub c;
- c. ter plaatse van het figuur "relatie" mag de maximale te bebouwen oppervlak van de bouwvlakken welke gekoppeld zijn met het relatieteken niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwd oppervlak (m²)";
- d. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen en bedrijfswoningen, mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" of ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)";
- e. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
- f. op bedrijfswoningen en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, is het bepaalde in artikel 18 (Wonen) van overeenkomstige toepassing

- g. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlakken worden gebouwd, tot bij elke vestiging een gezamenlijke oppervlakte van 100 m² en een bouwhoogte van 3 meter;
- h. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
licht- en andere masten en beeldende kunstwerken	10 meter
luifels	4 meter
erf- of perceelafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw	2 meter
overige erf- en perceelsafscheidingsen	1 meter
overige andere bouwwerken	3 meter

Artikel 13 Recreatie

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Recreatie" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfs- en dagrecreatie;
- b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - midgetgolf", uitsluitend een midgetgolfbaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - stacaravans uitgesloten", tevens voor kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans;
- d. daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en tuinen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 13.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", met daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
- c. bij een en ander behorende andere bouwwerken, zoals reclametekens, licht-, vlaggen- en andere masten, en beeldende kunstwerken;
- d. nutsvoorzieningen.

13.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde bungalows, als bedoeld in artikel 13.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag op bij eenzelfde vestiging, instelling of voorziening behorende gronden 100% bedragen, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)";
- c. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen en bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" of "maximale bouwhoogte";
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
- e. op bedrijfswoningen en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, is het bepaalde in artikel 18 (Wonen) van overeenkomstige toepassing;
- f. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
licht- en andere masten en beeldende kunstwerken	10 meter
luifels	4 meter
erf- of perceelafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw	2 meter
overige erf- of perceelafscheidingsen	1 meter
speelvoorzieningen en overige andere bouwwerken	3 meter

13.2.3 Bungalows

Voor het bouwen van bungalows gelden de volgende regels:

- ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal bungalows" mag binnen het aanduidingsvlak ten hoogste het aantal bungalows worden opgericht dat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding;
- de goot- en bouwhoogte van bungalows mag niet meer dan 3 respectievelijk 4,5 meter bedragen;
- het maximale oppervlak per bungalow bedraagt 40 m²;
- de minimale onderlinge afstand tussen de bungalows bedraagt 5 meter.

13.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen als bedoeld in artikel 13.2.1 sub d gelden de volgende bepalingen:

- de hoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m².

13.3 Specifieke gebruiksregels

13.3.1 Algemeen

Tot een strijdig gebruik als bedoeld in artikel 27.2 is in ieder geval ook het gebruik van de gronden als bedoeld in artikel 13.1 voor permanente bewoning.

13.3.2 Voorwaardelijke bepaling ingebruikname uitbreiding Camping de Krakeling

- De landschappelijke en ecologische inrichtingsmaatregelen overeenkomstig de Inrichtingsvisie in verband met de uitbreiding van Camping de Krakeling, moeten gefaseerd gerealiseerd zijn alvorens de uitbreiding van de camping in gebruik genomen wordt, en dienen vervolgens aldus in stand te worden gehouden. Indien de uitbreiding van de Camping gefaseerd wordt uitgevoerd, mogen daarbij ook de inrichtingsmaatregelen gefaseerd uitgevoerd worden op zodanige wijze dat steeds voor het betreffende onderdeel van de inrichtingsvisie de betreffende landschappelijke en ecologische inrichtingsmaatregelen getroffen worden. De maatregelen die betrekking hebben op het bestaande terrein, dienen in ieder geval voorafgaand aan de (gefaseerde) uitbreiding uitgevoerd te worden.

- b. Onder de Inrichtingsvisie wordt in deze planregels verstaan 'Recreatiepark De Krakeling, inrichtingsvisie uitbreidingslocatie, landschappelijke en ecologische onderbouwing' opgesteld door SpellerCo Meerding, 29 januari 2007, zoals opgenomen als bijlage bij de regels.

Artikel 14 Sport

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Sport" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport en recreatie, niet zijnde verblijfsrecreatie, en
- b. daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en tuinen, en
- c. nutsvoorzieningen;
- d. maneges zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'manege';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - bedrijfswoning manege', een bedrijfswoning ten behoeve van de manege.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 14.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, en
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", één bedrijfswoning met daarbij behorende bijbehorende bouwwerken en overkappingen;
- c. bij een en ander behorende andere bouwwerken, zoals reclametekens, licht-, vlaggen- en andere masten, en beeldende kunstwerken.

14.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van gebouwen als bedoeld in artikel 14.2.1 gelden de volgende eisen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag op bij eenzelfde vestiging, instelling of voorziening behorende gronden 100% bedragen, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)";
- c. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen en bedrijfswoningen, mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" of ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)";
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
- e. op bedrijfswoningen en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, is het bepaalde in artikel 18 (Wonen) van overeenkomstige toepassing.
- f. buiten bouwvlakken mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, tot bij elke vestiging een gezamenlijke oppervlakte van 100 m² en een bouwhoogte van 3 meter;
- g. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
licht- en andere masten	18 meter
beeldende kunstwerken en tribunes	10 meter
ballenvangers	8 meter
luifels	4 meter
erf- of perceelafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw	2 meter
overige erf- of perceelafscheidingsen	1 meter
overige andere bouwwerken	3 meter

14.2.3 Manege

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - bedrijfswoning manege' gelden de volgende bepalingen:

- a. Op de in artikel 14.1 sub d bedoelde gronden mag maximaal één bedrijfswoning worden opgericht, met dien verstande dat:
 1. de vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 150 m²;
 2. de bedrijfswoning binnen een bouwvlak wordt gebouwd, waarbij de bedrijfswoning deel mag uitmaken van een ander gebouw;
- b. de goothoogte van de bedrijfswoning en bebouwing ten behoeve van artikel 14.1 sub d mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van de bedrijfswoning en bebouwing ten behoeve van artikel 14.1 sub d mag niet meer dan 10 meter bedragen.

14.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen als bedoeld in artikel 14.1 sub c gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m².

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing en ligging van bouwwerken buiten bouwvlakken als bedoeld in artikel 14.2.2 sub f.

14.4 Specifieke gebruiksregels

14.4.1 Voorwaardelijke bepaling aanleg hockeyveld Schaerwijde

- a. De boscompensatie in verband met de aanleg van het vijfde hockeyveld en de herinrichting van het parkeerterrein op de locatie, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie C, nummers: 1122, 1306 en 1310, Krakelingweg 5, moet uiterlijk binnen 3 jaar na velling van de houtopstanden zijn uitgevoerd overeenkomstig het boscompensatieplan en dient vervolgens aldus in stand te worden gehouden.
- b. Onder het compensatieplan wordt in deze planregels verstaan het Boscompensatieplan Sportpark Schaerwijde gemeente Zeist, gedateerd juni 2011, opgesteld door Van den Bijtel ecologisch onderzoek", zoals opgenomen als bijlage bij de regels.

Artikel 15 Tuin

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 15.1, mogen uitsluitend worden gebouwd of opnieuw worden gebouwd:

- a. bestaande gebouwen;
- b. bestaande overkappingen;
- c. bijbehorende bouwwerken met de functie van erkers en ingangspartijen;
- d. andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen.

15.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 15.2.1 gelden de volgende eisen:

- a. bestaande gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend op dezelfde plaats en in ten hoogste dezelfde omvang opnieuw worden gebouwd, bestaande overkappingen bovendien uitsluitend met ten hoogste hetzelfde aantal en dezelfde oppervlakte aan wanden.
- b. van erkers en ingangspartijen mag:
 1. de diepte uit de betreffende gevel van de woning of het ander gebouw niet meer dan 1,5 meter bedragen;
 2. de gezamenlijke oppervlakte bij elke woning niet meer dan 6 m² bedragen, en
 3. de goothoogte niet meer dan 3,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedragen.
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
vlaggen- en andere masten	5 meter
erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw	2 meter
overige erf- en perceelsafscheidings	1 meter
overige andere bouwwerken	2 meter

- d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - kelder" is een kelder ten behoeve van de bestemming "Wonen" toegestaan.

Artikel 16 Verkeer

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. verhardingen voor woonstraten, pleinen, auto-, fiets- en voetgangersverkeer en parkeervoorzieningen;
- c. voorzieningen, zoals in- en uitvoeg- en opstelstroken, bushaltes en geluidwerende voorzieningen;
- d. parkeerstroken en -voorzieningen;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. bermen, groen- en speelvoorzieningen;
- g. watergangen;
- h. ter plaatse van de aanduiding "speelvoorziening", tevens speelvoorzieningen en een jeu de boulesbaan;
- i. bij een en ander behorende andere voorzieningen, beeldende kunst;
- j. nutsvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in artikel 16.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. ondergeschikte gebouwen en andere bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals abri's en telefooncellen;
- b. andere bouwwerken, zoals lichtmasten, informatieborden, verkeerstekens- en regelinstallaties en straatmeubilair.

16.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. van gebouwen mag de oppervlakte niet meer dan 20 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. van andere bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
licht- en andere masten	10 meter
beeldende kunst	8 meter
hekwerk ten behoeve van sport	5 meter
overige speelvoorzieningen	5 meter
overige andere bouwwerken	3 meter

16.2.3 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen als bedoeld in artikel 16.1 sub j gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m².

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing en ligging van bouwwerken.

Artikel 17 Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, waterpartijen en oeverstroken, en
- b. waterhuishouding, en
- c. bij een en ander behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

17.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in artikel 17.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, zoals bruggen, steigers, duikers en beschoeiingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen.

Artikel 18 Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen,
- b. beroep of bedrijf aan huis, en
- c. tuinen en erven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' een schildersbedrijf tot en met categorie 2.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 18.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. andere bouwwerken, zoals erf- of perceelscheidingen en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen.

18.2.2 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 18.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen bouwvlakken mag het bebouwingspercentage 100% bedragen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - kelder" is een kelder toegestaan.

18.2.3 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. woningen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
- b. binnen bouwvlakken mogen woningen uitsluitend worden gebouwd op de daarbij aangegeven wijze:

<i>ter plaatse van de aanduiding aanduiding:</i>	<i>bouwwijze</i>
"aaneengebouwd"	aaneen, niet-gestapeld
"gestapeld"	gestapeld
"twee-aan-een"	halfvrijstaand of vrijstaand
"vrijstaand"	vrijstaand

- c. binnen een bouwvlak mag tussen twee niet aaneengebouwde woningen de afstand van elk van de woningen tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 meter bedragen of niet minder dan de bestaande afstand, indien die minder dan 3 meter is;
- d. de goothoogte en de bouwhoogte van woningen mogen niet meer bedragen dan 6 meter en 9 meter, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)";
- e. de brutovloeroppervlakte van gestapelde woningen bedraagt niet minder dan 75 m² per woning, of niet minder dan de bestaande brutovloeroppervlakte, indien die minder is dan 75 m².

18.2.4 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen ook buiten bouwvlakken worden gebouwd, op ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de betreffende woning;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken en overkappingen, mag bij elke woning buiten het bouwvlak niet meer dan 40 m² bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien die meer dan 40 m² bedraagt, onverminderd het bepaalde onder c en d;
- c. in aanvulling op het bepaalde onder b, mag de gezamenlijke oppervlakte van vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken en overkappingen toenemen met 2% van het bouwperceel, met een maximum van 100 m², onverminderd het bepaalde onder d;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, overkappingen en woningen mag bij elke woning niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel, inclusief de gronden die als "Tuin" zijn aangewezen;
- e. van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag de goothoogte niet meer dan 3 meter bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter en de dakhelling niet meer dan 60°, tenzij anders aangegeven.

18.2.5 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
overkapping	4,5 meter waarbij de maximale goothoogte 3 meter bedraagt, met dien verstande dat de oppervlakte van de overkapping wordt meegenomen in de bepaling van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken zoals bepaald in artikel 18.2.4 sub b.
vlaggen- en andere masten	6 meter
vlaggen- en andere mastenerf- of perceelafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw	2 meter
overige erf- en perceelafscheidingsen	1 meter
overige andere bouwwerken	3 meter

18.3 Specifieke gebruiksregels

18.3.1 Beroep of bedrijf aan huis

De gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep- of bedrijf aan huis mag niet meer bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken en in ieder geval niet meer dan 100 m².

18.3.2 Strijdig gebruik

Naast hetgeen daaromtrent in de artikel 27.2 is bepaald, moet tot een strijdig gebruik in ieder geval worden aangemerkt, het gebruik van de in artikel 18.3.1 bedoelde gronden, die onbebouwd zijn, voor:

- a. buitenopslag van goederen ten behoeve van de uitoefening van een beroep- of bedrijf aan huis, en;
- b. behoudens in - en uitladen, overige bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning.

18.4 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 1.19 ten behoeve van het wonen in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, indien:

- a. daarvoor dringende sociaal-economische redenen bestaan,
- b. vooraf vast staat dat het tijdelijke huisvesting betreft, en
- c. het aantal zelfstandige woningen niet wordt vergroot.

Artikel 19 Leiding - Brandstof

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding - Brandstof" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de brandstofleiding en de daarbij behorende voorzieningen. De brandstofleiding is gelegen ter plaatse van de figuur "hartlijn leiding - brandstof".

19.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 19.1, mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de andere bestemmingen, uitsluitend worden gebouwd, bouwwerken ten behoeve van de betreffende leiding, waaronder begrepen gebouwtjes met elk een oppervlakte van ten hoogste 30 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, mits:

- a. hierdoor geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding; en
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

Artikel 32 is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en in de daarbij aangegeven gronden, met de daarbij aangegeven voorwaarden en uitzonderingen.

Artikel 20 Leiding - Riool

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding - Riool" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de rioolperstransportleiding en daarbij behorende voorzieningen. De leiding is gelegen ter plaatse van de figuur "hartlijn leiding - riool".

20.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 20.1, mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de andere bestemmingen, uitsluitend worden gebouwd, bouwwerken ten behoeve van de betreffende leiding, waaronder begrepen gebouwtjes met elk een oppervlakte van ten hoogste 30 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20.2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, mits:

- a. hierdoor geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding; en
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

Artikel 32 is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en in de daarbij aangegeven gronden, met de daarbij aangegeven voorwaarden en uitzonderingen.

Artikel 21 Waarde - Archeologie hoog

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie hoog" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

21.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

21.2.1 Verbod

Op de voor "Waarde - Archeologie - hoog" bestemde gronden is het verboden om zonder een afwijking zoals bedoeld in artikel 21.3 te bouwen of te laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

21.2.2 Uitzonderingen

Het onder artikel 21.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter;
- b. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
- c. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid;
- d. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan afwijken van het verbod in artikel 21.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

21.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan onder beperkingen afwijken van het verbod in artikel 21.2.1 en de volgende voorschriften aan de afwijking verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

21.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de afwijking archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de afwijking moeten worden verbonden.

21.3.4 Toelaatbaarheid

- a. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient in het belang van de archeologische monumentenzorg door aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen een rapport te worden overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Tevens kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de vergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Artikel 32 is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en in de daarbij aangegeven gronden, met de daarbij aangegeven voorwaarden en uitzonderingen.

21.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie hoog" de regels van het plan te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voorzover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 22 Waarde - Archeologie middelhoog

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie middelhoog" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

22.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

22.2.1 Verbod

Op de voor "Waarde - Archeologie middelhoog" bestemde gronden is het verboden om zonder een afwijking zoals bedoeld in artikel 22.3 te bouwen of te laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

22.2.2 Uitzonderingen

Het onder artikel 22.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
- b. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- c. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte met niet meer dan 1.000 m² wordt uitgebreid, of;
- d. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.000 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

22.3 Afwijken van de bouwregels

22.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan afwijken van het verbod in artikel 22.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

22.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan onder beperkingen afwijken van het verbod in artikel 22.2.1 en de volgende regels aan de afwijking verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

22.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de afwijking archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de afwijking moeten worden verbonden.

22.3.4 Toelaatbaarheid

- a. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient in het belang van de archeologische monumentenzorg door aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen een rapport te worden overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Tevens kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de vergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

22.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of

Artikel 32 is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en in de daarbij aangegeven gronden, met de daarbij aangegeven voorwaarden en uitzonderingen.

22.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie middelhoog" de regels van het plan te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voorzover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 23 Waarde - Cultuurhistorie

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Cultuurhistorie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding van de cultuurhistorische waarden.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Toegestane bouwwerken

In afwijking van het elders in deze regels bepaalde met betrekking tot het bouwen, mogen op en in de gronden als bedoeld in artikel 23.1, andere bouwwerken ten behoeve van de in artikel 23.1 aangegeven doeleinden worden gebouwd, zoals terreinafscheidingen en informatie- en aanwijsborden.

23.2.2 Aanvullende bepalingen andere bestemmingen

Het bouwen en gebruik krachtens andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in artikel 23.1 , mag uitsluitend geschieden voorzover de cultuurhistorische belangen dat toelaten en nadat ter zake een positief advies is gegeven door de Monumenten commissie van de gemeente Zeist.

23.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

Artikel 32 is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en in de daarbij aangegeven gronden, met de daarbij aangegeven voorwaarden en uitzonderingen.

Artikel 24 Waarde - Natuur

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Natuur" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden natuurlijke waarden.

24.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Natuur' mede bestemde gronden mag worden gebouwd ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels.

24.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

Artikel 32 is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en in de daarbij aangegeven gronden, met de daarbij aangegeven voorwaarden en uitzonderingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 25 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 26 Algemene bouwregels

26.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

26.1.1 Ondergrondse bouwwerken

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

- 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:
 1. Het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 2 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens.
 2. Het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorende bouwwerken als bedoeld in artikel 18.2.4 in acht wordt genomen.
 3. Het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut.
 4. Per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd.
- d. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.
- e. Bij het berekenen van de blijken 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.

26.1.2 Afwijken van ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 26.1.2 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

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

Artikel 27 Algemene gebruiksregels

27.1 Algemeen

Een verboden gebruik is in ieder geval het gebruik van:

- a. gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting;
- b. onbebouwde gronden:
 - 1. als stand- of ligplaats van onderkomens;
 - 2. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;

een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

27.2 Strijdig gebruik

Het is verboden de in de artikelen 3 tot en met 24 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

Artikel 28 Algemene aanduidingsregels

28.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

28.1.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" zijn de aangeduide gronden:

- a. primair mede bestemd voor berging van grondwater met daarbij behorende voorzieningen en werken;
- b. secundair bestemd voor de doeleinden als omschreven in andere bestemmingen die deze gronden hebben.

28.1.2 Toegestane bouwwerken

In afwijking van het elders in deze regels bepaalde met betrekking tot het bouwen, mogen op en in de gronden als bedoeld in artikel 28.1.1, andere bouwwerken ten behoeve van de in artikel 28.1.1 sub a aangegeven doeleinden worden gebouwd.

28.1.3 Aanvullende bepalingen andere bestemmingen

Het bouwen en gebruik krachtens andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in artikel 28.1.1 sub b, mag uitsluitend geschieden voorzover de belangen van het waterwingebied dat toelaten.

Artikel 29 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het plan, ten behoeve van:

- a. geringe afwijkingen die in het belang zijn voor een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. het overschrijden van de voorgeschreven bouwhoogtes ten behoeve van lichtkappen, technische installaties en andere ondergeschikte bouwdelen;
- c. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- d. afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en van aanduidingsgrenzen voorzover die noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 1 meter bedragen;
- e. het overschrijden van bebouwingsgrenzen, indien dit noodzakelijk is voor de bouw van galerijen, ingangsportalen, trappenhuisen, balkons, en erkers tot ten hoogste 1.25 meter;
- f. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, nokhoogten, bouwperceelgrensafstanden in bebouwde oppervlakten tot ten hoogste 10%;
- g. voor het vergroten van een woning zo nodig met overschrijding van de eventueel gestelde eisen ten aanzien van de vloeroppervlakte van de betreffende woning, zulks ten behoeve van het treffen van voorzieningen voor gehandicapten, mits die bebouwing wordt uitgevoerd in één bouwlaag en de oppervlakte daarvan maximaal 24 m² bedraagt;
- h. ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of andere bouwwerken, zoveel mogelijk tegen de rode bebouwingscontour van Austerlitz aan, tot vanaf peil een hoogte van 40 meter, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, lichtmasten of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie. In geval van zwaarwegende argumenten die pleiten voor plaatsing van een mast op een andere locatie, dient voldaan te worden aan de ter plekke geldende restricties (waaronder het nee-tenzij regime zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening).

Artikel 30 Algemene wijzigingsregels

30.1 Algemene wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen zodanig, dat:

- a. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en;
- b. geen van de grenzen met meer dan 10 meter wordt verschoven;
- c. indien de wijziging betrekking heeft op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur', moet bij het besluit tot wijziging een rapport worden gevoegd waaruit blijkt dat een natuurtoets is uitgevoerd conform de geldende regelingen.

30.2 Wijziging bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze regels uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten als volgt te wijzigen: het toevoegen en schappen van soorten bedrijven en soorten opslag en installaties, voor zover veranderingen in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven, opslagen en installaties hiertoe aanleiding geven.

30.3 Wijziging bestemming 'Bos' naar bestemming 'Bedrijf'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bos' voor zover gelegen binnen de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf', onder de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 2 zoals opgenomen in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten, meer specifiek een groothandel in hout- en bouwmaterialen;
- b. er dient in het wijzigingsplan een aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" te worden opgenomen, inhoudende dat het bebouwingspercentage van het perceel maximaal 0% bedraagt;
- c. de regels van artikel 3 (Bedrijf) van overeenkomstige toepassing zijn op het wijzigingsplan.

Artikel 31 Algemene procedureregels

31.1 Nadere eisen

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.

Artikel 32 Overige regels - Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

32.1 Strafbaar feit

Overtreding van het bepaalde in artikel 27.2 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

32.2 Omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

32.2.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

Behoudens het bepaalde in artikel 32.2.2 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, met dien verstande dat indien de gronden met de bestemming 'Bos' tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur' hebben, voor deze gronden uitsluitend het stelsel van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden behorend bij de bestemming 'Waarde - Natuur' geldt.

werken en werkzaamheden		Gronden als bedoeld in artikel						
		6 (BO)	19 (L-B)	20 (L-R)	21 (WR- AH)	22 (WR- AM)	23 (WR -CU)	24 (WR -N)
a.	aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van het aanleggen van kavelpaden en verhardingen ten behoeve van in- of uitritten, tot elk een oppervlakte van 60 m ² ;	+	+	+				+
b.	verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, anders dan normaal spit en ploegwerk, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;	+	+	+	+	+		+
c.	het ophogen en egaliseren van de gronden, waaronder het aanleggen van geluid- en andere wallen;	+			+	+	+	+
d.	aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;	+			+	+	+	+
e.	het verlagen van het grondwaterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap.	+			+	+		+
f.	aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;	+						+
g.	vellen en rooien van bomen, hakhout en andere	+					+	+

	houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;							
h.	het uitvoeren van graafwerkzaamheden, grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden (incl. diepploegen, ontginnen en het aanleggen van drainage) dieper dan 0,3 meter onder maaiveld; - vanaf een oppervlakte van meer dan 100 m ² binnen de bestemming Waarde - Archeologie hoog; - vanaf een oppervlakte van meer dan 1000 m ² binnen de bestemming Waarde - Archeologie middelhoog	+			+	+		+
i.	het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;		+	+	+	+		
j.	bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters.							+

+ = omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden vereist

32.2.2 Uitzonderingen

Het in artikel 32.2.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- op en in gronden die binnen agrarische bouwpercelen zijn begrepen;
- in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige.
- als bedoeld in artikel 32.2.1, sub d, voorzover daarvoor een omgevingsvergunning met betrekking tot bouwen is vereist;
- als bedoeld in artikel 32.2.1, sub g, voorzover daarvoor een vergunning is vereist op grond van de gemeentelijke bomenverordening;
- het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen;
- waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het plan.

32.2.3 Toelaatbaarheid

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 32.2.1, zijn slechts toelaatbaar:

- indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen:
 - niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel
 - de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- voor gronden zoals bedoeld in artikel 21 (Waarde - Archeologie hoog) en artikel 22 (Waarde - Archeologie middelhoog), indien door de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden een rapport is overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- voor gronden zoals bedoeld in artikel 23 (Waarde - Cultuurhistorie), indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

1. daardoor cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast, en
 2. ter zake advies is ingewonnen bij de Monumentencommissie van de gemeente Zeist;
- d. voor de gronden zoals bedoeld in artikel 24 (Waarde - Natuur), indien door de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport is overgelegd waarin de resultaten zijn vastgelegd van de toetsing conform het nee, tenzij-beleid van de provincie Utrecht (natuurtoets).

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 33 Overgangsrecht

33.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

33.2 Overgangsrecht gebruik

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

33.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 34 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Austerlitz-Zeisterbossen', NL.IMRO.0355.BPAusZeistbos-VS01.