

## **Huis ter Heide - West**

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3 Bos	9
Artikel 4 Groen	12
Artikel 5 Sport	14
Artikel 6 Tuin	15
Artikel 7 Verkeer	17
Artikel 8 Woongebied	18
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>23</b>
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 10 Algemene bouwregels	23
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	24
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 15 Overige regels	27
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>29</b>
Artikel 16 Overgangsrecht	29
Artikel 17 Slotregel	29
<b>Bijlagen bij regels</b>	<b>30</b>
<b>Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan</b>	<b>30</b>
<b>Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis</b>	<b>30</b>
<b>Bijlage 3 Kaart waardebepaling bomen</b>	<b>30</b>
<b>Bijlage 4 Beleidsregels hogere waarden Wet geluidhinder</b>	<b>30</b>

# Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**  
het bestemmingsplan 'Huis ter Heide - West' met identificatienummer NL.IMRO.0355.BPHuistHeidW-VS01 van de gemeente Zeist.
- 1.2 bestemmingsplan:**  
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.3 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;
- 1.4 aanduidingsgrens:**  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.5 andere bouwwerken:**  
bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.6 bebouwing:**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 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.
- 1.8 bedrijf aan huis:**  
het door de bewoners bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in de woning en bijbehorende bouwwerken:
- die zijn genoemd in de bij deze regels deel uitmakende bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis', danwel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving, en
  - die geen horeca of detailhandel zijn, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit.

**1.9 beroep aan huis:**

het door de bewoners beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, maatschappelijk en daarmee gelijk te stellen gebied, in de woning en de bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie.

**1.10 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.11 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.12 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.

**1.13 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.

**1.14 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.15 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.16 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**1.17 bouwvlak**

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

**1.18 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.

**1.19 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

- 1.20 erker of ingangspartij:**  
uitbouw aan de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw op de begane grond.
- 1.21 extensief recreatief medegebruik:**  
vormen van extensief dagrecreatief medegebruik van gronden, waarbij dit recreatieve gebruik ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen en paardrijden.
- 1.22 gebouw:**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.23 gestapelde woning:**  
een woning in een gebouw dat (ten minste) twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.
- 1.24 grondgebonden woning:**  
woning in de vorm van een twee-aaneengebouwde woning (twee-onder-één-kap woning), meer aaneengebouwde (rijtjeswoning) en/of vrijstaande woning.
- 1.25 hoofdgebouw:**  
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.
- 1.26 huishouden:**  
persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen.
- 1.27 meer aaneengebouwde woning (rijwoning):**  
een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen.
- 1.28 natuurlijke erfafscheiding:**  
een erfafscheiding zoals beschreven in het bij deze regels behorende 'Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan'.
- 1.29 omgevingsvergunning:**  
omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet.
- 1.30 onderbouw:**  
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen.

**1.31 onderkomen:**

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

**1.32 openbare ruimte:**

de openbare weg, een ontsluitingsweg ten behoeve van meer dan één woonperceel, het openbaar groen of andere openbare verblijfsruimte.

**1.33 overkapping:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte ruimte vormt, met ten hoogste 1 wand.

**1.34 peil:**

- a. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen.

**1.35 seksinrichting:**

een inrichting, bestaande uit een 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.

**1.36 sociale huurwoning**

huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.

**1.37 twee-aaneen gebouwde woning:**

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen.

**1.38 voorgevel:**

de 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.

**1.39 voorgevelrooilijn:**

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

**1.40 vrijstaande woning:**

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

**1.41 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:**

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels (infiltratie) vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten.

**1.42 wonen:**

het verblijven van één huishouden in een woning.

**1.43 woning:**

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

**1.44 woningtype:**

type woning te onderscheiden in vrijstaand, twee-aaneen, meer aaneen of gestapeld.

**1.45 zijdelingse perceelsgrenzen:**

de grenzen van een bouwperceel aan de zijkanten van het bijbehorende hoofdgebouw.

## **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 bouwonderdelen, 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.

### **2.6    het bebouwingspercentage:**

de gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bouwwerken, met uitzondering van de uitstekende delen van halfverdiepte parkeervoorzieningen en balkons, uitgedrukt in een percentage van het bestemmingsvlak.

### **2.7    de bouwdiepte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de onderkant van de diepst gelegen vloer, de fundering niet meegerekend.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bos

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding van het bos met de daarbij behorende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van dat bos zoals beschreven in het bij deze regels behorende 'Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan' en de ontwikkeling van de natuurlijke kwaliteit van het bos in de vorm van:
  1. optimaal foerageergebied voor de das;
  2. verblijfplaatsen en leefgebied voor de hazelworm;
- b. verharde en halfverharde paden;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. extensief recreatief medegebruik zoals beschreven in 1.21 van deze regels;
- e. een beweegrondje zoals nader beschreven in Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan;

alsmede voor:

- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteiten ontsluiting', een calamiteitenontsluiting is toegestaan die mede mag worden gebruikt door voetgangers en fietsers;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - maatvoering weg' een ontsluitingsweg is toegestaan met een dwarsprofiel van maximaal 10 meter (inclusief trottoirs), met dien verstande dat op de aansluiting met de bestaande Huis ter Heideweg een verbreding van het profiel is toegestaan ten behoeve van de bochtstralen die voor een veilige aansluiting noodzakelijk zijn, met een maximale overschrijding van 5 meter aan weerszijden.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de voor 'Bos' aangewezen gronden zijn uitsluitend andere bouwwerken toegestaan waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan in de tabel hierna aangegeven:

andere bouwwerken	maximale bouwhoogte
hekwerken	2 meter
overige andere bouwwerken	3 meter

### **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en omvang van de bebouwing vanwege de ruimtelijke kwaliteit die is beschreven in het bij deze regels behorende 'Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan' en vanwege de natuurlijke kwaliteit.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

Het gebruik van de voor 'Bos' aangewezen gronden is in strijd met deze bestemming als de gronden voor tuin of erf in gebruik worden genomen.

### **3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *3.5.1 Omgevingsvergunningplicht*

Het is verboden op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, anders dan normaal spit en ploegwerk;
- 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.

#### *3.5.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht*

Het in lid 3.5.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die in het kader van het normale beheer en onderhoud worden uitgevoerd;
- b. die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- c. graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. die bestaan uit het vellen of rooien van bomen indien daarvoor ook al een vergunning nodig is op grond van de 'Bomenverordening Zeist' zoals die op dat moment geldt.

### 3.5.3 *Toelaatbaarheid*

De werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in lid 3.5.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer natuur-, landschaps- en/of cultuurhistorische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## Artikel 4 Groen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de ontwikkeling en instandhouding van groenvoorzieningen met de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in het bij deze regels behorende 'Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan' en met natuurlijke kwaliteit in de vorm van:
  1. optimaal foerageergebied voor de das en;
  2. verblijfsplaatsen en leefgebied voor de hazelworm;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden, wegen, in- en uitritten en andere ondergeschikte verhardingen;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. overige bij de bestemming behorende voorzieningen;

alsmede voor:

- f. ter plaatse van de aanduiding 'landschappelijke waarden' de instandhouding van een afschermdende strook met bomen met de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in het bij deze regels behorende 'Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan'.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de voor 'Groen' aangewezen gronden zijn uitsluitend andere bouwwerken toegestaan waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan in de tabel hierna is aangegeven:

andere bouwwerken	maximale bouwhoogte
verlichting	6 meter
geluidsschermen	6 meter
speelvoorzieningen	5 meter
overige andere bouwwerken	3 meter

### 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en omvang van de bebouwing vanwege de ruimtelijke kwaliteit die is beschreven in het bij deze regels behorende 'Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan' en vanwege de natuurlijke kwaliteit.

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

het gebruik van de voor 'Groen' aangewezen gronden is in strijd met deze bestemming als de gronden voor tuin of erf in gebruik worden genomen.

## **4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### *4.5.1 Omgevingsvergunningplicht*

Het is verboden op en in de gronden als bedoeld in artikel 4.1, onder f, van deze regels, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharden 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<sup>2</sup>;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, anders dan normaal spit en ploegwerk;
- 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.

### *4.5.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht*

Het in lid 4.5.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die in het kader van het normale beheer en onderhoud worden uitgevoerd;
- b. die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- c. graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. die bestaan uit het vellen of rooien van bomen indien daarvoor ook al een vergunning nodig is op grond van de 'Bomenverordening Zeist' zoals die op dat moment geldt.

### *4.5.3 Toelaatbaarheid*

De werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in lid 4.5.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer natuur- en landschapswaarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## Artikel 5 Sport

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden met dubbelgebruik als speelveld voor de buurt;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals lichtmasten, ballenvangers, erven;
- c. speelvoorzieningen;
- d. in- en uitritten en andere ondergeschikte verhardingen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. overige bij de bestemming behorende voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 5.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de voor 'Sport' aangewezen gronden zijn uitsluitend andere bouwwerken toegestaan waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan in de tabel hierna is aangegeven:

andere bouwwerken	maximale bouwhoogte
erf- en perceelsafscheidingen	2 meter
vlaggenmasten	6 meter
ballenvangers	10 meter
lichtmasten	18 meter
overige andere bouwwerken	3 meter

### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en omvang van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de directe omgeving zoals beschreven in het bij deze regels behorende 'Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan';
- b. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving.

### 5.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor auto- en motorsport en modelvliegtuigsport, is niet toegestaan.

## **Artikel 6 Tuin**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bostuin', de instandhouding van het boskarakter van deze gronden en de natuurlijke en landschappelijke waarden van het boskarakter, bij het gebruik als tuin;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 Bouwen*

Op en in de voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn uitsluitend erfafscheidingen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1 meter.

### **6.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en omvang van de erfafscheidingen vanwege de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in het bij deze regels behorende 'Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan'.

### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

De voor 'specifieke vorm van tuin - bostuin' aangewezen gronden dienen niet te worden beschouwd als gebouwerf in de zin van Bijlage I bij artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zoals dat luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan, en is geen vergunningvrije bebouwing toegestaan.

### **6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *6.5.1 Omgevingsvergunningplicht*

Het is verboden op en in de gronden als bedoeld in lid 6.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. 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.

#### *6.5.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht*

Het in lid 6.5.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die in het kader van het normale beheer en onderhoud worden uitgevoerd;
- b. die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

### 6.5.3 *Toelaatbaarheid*

De werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in lid 6.5.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer natuur- en landschapswaarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.



## Artikel 7 Verkeer

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met een verkeersfunctie;
  - b. de ontwikkeling van een woongebied met de kwaliteit zoals beschreven in het bij deze regels behorende 'Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan';
  - c. parkeervoorzieningen;
  - d. groenvoorzieningen;
  - e. bermen en beplanting;
  - f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met de bij deze bestemming horende:
- g. voorzieningen zoals straatmeubilair, speelvoorzieningen, objecten van beeldende kunst, geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, faunapassages en voorzieningen voor het openbaar vervoer.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn uitsluitend andere bouwwerken toegestaan waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan in de tabel hierna is aangegeven:

andere bouwwerken	maximale bouwhoogte
bouwwerken ten behoeve van verkeersgeleiding	12 meter
objecten van beeldende kunst	5 meter
licht- en andere masten	8 meter
overige andere bouwwerken	3 meter

### 7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en omvang van de bebouwing vanwege de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in het bij deze regels behorende 'Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan' en met het oog op de verkeerskundige situatie.

### 7.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen niet worden gebruikt voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

## **Artikel 8      Woongebied**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de ontwikkeling van een woongebied met de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in het bij deze regels behorende 'Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan' en met natuurlijke kwaliteit, in de vorm van groenvoorzieningen die mede functioneren als foerageergebied voor de das en leefgebied voor de hazelworm;
- b. wonen met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen;
- c. beroep of bedrijf aan huis;
- d. tuinen en erven;
- e. verkeers-, verblijfs- en parkeervoorzieningen;
- f. groen- en speelvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. bij een en ander behorende overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en natuurinclusieve voorzieningen zoals nest- en vleermuiskasten en insectenhotels ;

alsmede voor:

- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - wonen in bos' het realiseren van een woongebied met behoud van het boskarakter zoals beschreven in het bij deze regels behorende 'Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan'.

### **8.2      Bouwregels**

#### *8.2.1 Toegestane bouwwerken*

Op en in de voor 'Woongebied' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. grondgebonden woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' tevens gestapelde woningen;

met dien verstande dat:

- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - wonen in bos', uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan in de vorm van maximaal 1 appartementengebouw;

alsmede:

- d. bijbehorende bouwwerken;
- e. bij de bestemming behorende andere bouwwerken.

#### *8.2.2 Algemeen*

- a. in totaal zijn maximaal 82 woningen toegestaan, verdeeld over de bestemmingsvlakken met de bestemming 'Woongebied';
- b. van de woningen dient tenminste 25% te worden gerealiseerd als sociale huurwoning;
- c. woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- d. een éénmaal gebouwde woning mag niet meer worden omgezet naar een ander woningtype;

- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - wonen in bos' mag in het aangeduide vlak maximaal het op de verbeelding aangeduide 'maximum bebouwd oppervlak (m<sup>2</sup>)' worden bebouwd, met dien verstande dat deze bebouwde oppervlakte ter plaatse van deze aanduiding mag worden overschreden ten behoeve van de bouw van een half verdiepte parkeervoorziening, mits deze half verdiepte parkeervoorziening niet meer dan 12 meter buiten de gevel van het appartementengebouw wordt gerealiseerd.

### 8.2.3 Gestapelde woningen

Voor het bouwen van woningen als bedoeld in lid 8.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- b. het bouwperceel mag bij een woongebouw met gestapelde woningen voor maximaal 80% worden bebouwd, tenzij volgens de verbeelding een ander percentage of bebouwd oppervlak is voorgeschreven;
- c. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

### 8.2.4 Grondgebonden woningen

- a. de grondgebonden woningen mogen meer aaneen, twee-aaneen of vrijstaand worden gebouwd;
- b. na de projectmatige verkaveling in bouwpercelen is bij grondgebonden woningen maximaal 1 woning per bouwperceel toegestaan;
- c. het bouwperceel mag bij vrijstaande woningen en bij twee aaneen geschakelde woningen niet voor meer dan 50% worden bebouwd;
- d. het bouwperceel mag bij meer aaneen geschakelde woningen niet voor meer dan 60% worden bebouwd;
- e. de horizontale diepte van het hoofdgebouw van een vrijstaande en een twee aaneen geschakelde woning mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- f. de horizontale diepte van het hoofdgebouw van een meer aaneen geschakelde woning mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- g. de gezamenlijke grondoppervlakte van bouwvergunningplichtige bijbehorende bouwwerken, mag bij elke woning niet meer dan 40 m<sup>2</sup> bedragen, onverminderd het bepaalde onder h en i;
- h. in aanvulling op het bepaalde onder g, mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen toenemen met 2% van het bouwperceel, met een maximum van 100 m<sup>2</sup>, onverminderd het bepaalde onder i;
- i. de gezamenlijke grondoppervlakte van bijbehorende bouwwerken en het hoofdgebouw mag bij elke woning niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel,
- j. bij vrijstaande woningen dient de afstand van het hoofdgebouw tot

- de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 2 meter te bedragen;
- k. bij twee-aaneen-gebouwde woningen en de hoekwoningen bij meer aaneen gebouwde woningen, dient de afstand van de niet geschakelde zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 2 meter te bedragen;
- l. de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- m. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- n. bijbehorende bouwwerken dienen op ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw van de desbetreffende woning te worden gebouwd;
- o. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter.

### 8.2.5 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken, mag niet meer bedragen dan in de tabel hierna is aangegeven:

andere bouwwerken	maximale bouwhoogte
vlaggenmasten	5 meter
erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw	1 meter hoog, indien op minder dan 1 meter afstand van openbaar toegankelijk gebied, of 2 meter hoog, indien op meer dan 1 meter afstand van openbaar toegankelijk gebied
overige erf- en perceelafscheidings	1 meter
beeldende kunst	8 meter
licht- en andere masten	10 meter
speelvoorzienings	5 meter
overige andere bouwwerken	3 meter

### 8.2.6 Voorwaardelijke verplichting waterberging

De omgevingsvergunning voor bouwen van een woning kan alleen worden verleend als is voorzien in de aanleg van een waterberging met een capaciteit van ten minste 45 liter per vierkante meter bebouwd oppervlak, die na 24 uur na een bui weer voor 90% beschikbaar is.

## 8.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en omvang van de bebouwing vanwege:
  1. de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in het bij deze regels behorende 'Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan' en de natuurlijke kwaliteit;
  2. de verkeerskundige situatie;
  3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

- b. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de geluidwering en uitvoering van gevels alsmede de indeling van de woning vanwege:
  - 1. het gemeentelijke geluidbeleid zoals opgenomen in de 'Beleidsregels hogere waarden Wet geluidhinder' in Bijlage 4 van deze regels;
  - 2. het woon- en leefklimaat in de woning.

## **8.4 Afwijken van de bouwregels**

### *8.4.1 Afwijken voor afstand hoofdgebouwen tot zijdelingse perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.4, onder j en k, voor een kleinere afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens, mits:

- a. dit in overeenstemming is met de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in het 'bij deze regels behorende 'Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan';
- b. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt.

### *8.4.2 Afwijken voor afstand bijbehorende bouwwerken tot voorgevel*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.4, onder n, voor het toestaan van bijbehorende bouwwerken op minder dan 3 meter van de voorgevel van het hoofdgebouw, danwel vóór de voorgevel, mits:

- a. dit in overeenstemming is met de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in het bij deze regels behorende 'Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan';
- b. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt.

## **8.5 Specifieke gebruiksregels**

### *8.5.1 Beroep- of bedrijf aan huis*

- a. 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 bijgebouwen en in ieder geval niet meer dan 100 m<sup>2</sup>.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' gelden de rechtstreeks werkende regels van de provinciale Omgevingsverordening ten aanzien van activiteiten (in het kader van een beroep of bedrijf aan huis) die een gevaar vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie.

### 8.5.2 *Strijdig gebruik*

Naast hetgeen daaromtrent in de 'Algemene gebruiksregels' in Artikel 11 is bepaald, moet als strijdig gebruik in ieder geval worden aangemerkt het gebruik van de in lid 8.1 bedoelde gronden voor buitenopslag van goederen ten behoeve van de uitoefening van een beroep - of bedrijf aan huis.

## **8.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### 8.6.1 *Omgevingsvergunningplicht*

Het is verboden op en in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - wonen in bos', zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren: het 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.

### 8.6.2 *Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht*

Het in lid 8.6.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die in het kader van het normale beheer en onderhoud worden uitgevoerd;
- b. die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

### 8.6.3 *Toelaatbaarheid*

De werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in lid 8.6.1, zijn slechts toelaatbaar, indien de groenqualiteiten van het woongebied, zoals beschreven in 'Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan', daardoor niet worden aangetast en in ieder geval de solitaire bomen behouden blijven zoals aangeduid in 'Bijlage 3 Kaart waardebeoordeling bomen'.

## **Hoofdstuk 3     Algemene regels**

### **Artikel 9     Anti-dubbelregel**

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 10    Algemene bouwregels**

#### **10.1    Bestaande en afwijkende maatvoering en situering**

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van bouwwerken gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels in artikel 10.2 zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen;
- b. Het bepaalde onder a geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### **10.2    Onderkeldering van gebouwen**

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, niet zijnde een parkeervoorziening als bedoeld in lid 8.2.2 onder e, gelden de volgende regels:

- a. de bouwdiepte mag maximaal 4 meter bedragen;
- b. de ondergrondse bebouwing of halfverdiepte bebouwing mag uitsluitend onder het gebouw worden gerealiseerd, met uitzondering van ingangspartijen en voorzieningen voor de toetreding van daglicht;
- c. de bouwhoogte van keermuren ten behoeve van ingangspartijen mag niet meer dan 1.20 meter bedraagt;
- d. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 meter uit de gevel worden gebouwd.

## **Artikel 11 Algemene gebruiksregels**

### **11.1 Strijdig gebruik**

Als gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van:

- a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. 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.

## **Artikel 12 Algemene aanduidingsregels**

### **12.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied**

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd grondwaterwinning.

Op deze zone zijn de regels van de provinciale Omgevingsverordening van toepassing.



### **Artikel 13 Algemene afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het plan voor:

- 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 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- d. afwijkingen ten aanzien van de ligging van bouwgrenzen voor zover 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 m bedraagt;
- e. het overschrijden van bouwgrenzen, indien dit noodzakelijk is voor de bouw van galerijen, ingangsportalen, trappenhuizen, balkons, dakoverstekken, en erkers tot ten hoogste 1,25 m;
- f. een overschrijding van de in de regels voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- g. 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 m<sup>2</sup> bedraagt;
- h. de vestiging van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis', maar naar zijn aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de rechtstreeks toegelaten bedrijven.

## **Artikel 14 Algemene wijzigingsregels**

### **14.1 Wijziging bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze regels deel uitmakende bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis' als volgt te wijzigen:

het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en het veranderen van de categorie-indeling van soorten bedrijven, voor zover veranderingen in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven hiertoe aanleiding geven.

### **14.2 Overschrijding bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten aanzien van de ligging van bestemmingsgrenzen en van aanduidingsgrenzen voor zover die noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 3 m bedraagt.

## **Artikel 15 Overige regels**

### **15.1 Parkeergelegenheid**

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
- b. De omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen worden verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in de 'Parkeerbeleidsnota deel A en B, gemeente Zeist 2024-2028' (d.d. 1 maart 2024). Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien:
  1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
  2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

Met dien verstande dat de omgevingsvergunning voor het afwijken uitsluitend wordt verleend indien de verwachte effecten inzichtelijk zijn gemaakt en is aangetoond op welke wijze de hinder voor de directe omgeving geminimaliseerd wordt.

- d. Gerealiseerde parkeervoorzieningen mogen niet zodanig worden gewijzigd, dat hierdoor niet meer voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, zoals opgenomen in de 'Parkeerbeleidsnota, deel A en B' (d.d. 1 maart 2024). Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

### **15.2 Laad- en losruimte**

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet:
  1. voor bestaand gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaand gebruik;
  2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende laad- en losgelegenheden wordt voorzien:
  1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of

2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en losruimte wordt voorzien.

## **Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 16      Overgangsrecht**

#### **16.1      Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a 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 overgangsregels van dat plan.

#### **16.2      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 onder 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 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 overgangsregels van dat plan.

### **Artikel 17      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:  
Regels van het bestemmingsplan 'Huis ter Heide - West'.

## **Bijlagen bij regels**

**Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan**

**Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis**

**Bijlage 3 Kaart waardebeoordeling bomen**

**Bijlage 4 Beleidsregels hogere waarden Wet  
geluidhinder**