

bestemmingsplan
Joost van den Vondellaan
61
Gemeente Zeist

stedenbouw
ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+ ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0355.BPJvdVondellaan61-OWO1

Datum: 2022-07-19

Contactpersoon Buro SRO: dhr. T. Oostrom | dhr. R. van den Heuvel

Kenmerk Buro SRO: SR210347

Opdrachtgever: Woongoed Zeist

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels.....	10
Artikel 3 Tuin	10
Artikel 4 Wonen.....	11
3 Algemene regels	13
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 6 Algemene bouwregels	13
Artikel 7 Algemene gebruiksregels.....	13
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels.....	13
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	13
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels.....	14
Artikel 11 Overige regels.....	14
4 Overgangs- en slotregels.....	16
Artikel 12 Overgangsrecht	16
Artikel 13 Slotregel.....	16

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Joost van den Vondellaan 61 met identificatienummer NL.IMRO.0355.BPJvdVondellaan61-OW01 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 bebouwing:

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

1.6 bebouwingspercentage:

het op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage tot waar het bouwperceel maximaal mag worden bebouwd, of wanneer dat in deze regels uitdrukkelijk is bepaald, het percentage tot waar het bouwvlak maximaal mag worden bebouwd.

1.7 bedrijf aan huis:

het door de bewoners bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten:

- a. 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
- b. die geen horeca of detailhandel zijn, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit, en
- c. die in de woning en de daarbij behorende bouwwerken worden uitgevoerd, waarbij de woonfunctie de hoofdfunctie blijft.

1.8 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, die in de woning en de daarbij behorende bouwwerken worden uitgevoerd, waarbij de woonfunctie de hoofdfunctie blijft.

1.9 bestaat:

- a. bij bouwwerken: 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, met uitzondering van 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 overgangsbepalingen van dat plan;
- b. bij gebruik: het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

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 brutovloeroppervlakte/bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel, bedrijf of andere voorziening, met inbegrip van de eventueel daartoe behorende magazijnen, technische ruimten en overige dienstruimten, met uitzondering van gebouwde parkeervoorzieningen, gemeten (op alle bouwlagen) tussen de (denkbeeldige) buitenwerkse gevelvlakken en/of de het hart van de scheidingsmuren.

1.20 detailhandel:

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

1.21 gebouw:

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

1.22 gestapelde woning

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.

1.23 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.24 huishouden:

persoon of groep personen die een gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.25 kelder:

bergruimten, opslagruimten of stallingsruimten die beneden peil zijn gebouwd ten dienste van het boven peil gelegen gebouw.

1.26 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.27 onderkomen:

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

1.28 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een wand.

1.29 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, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.30 prostitutie(bedrijf):

een persoon, een groep van personen of een rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, zich via openlijke of besloten prostitutie beschikbaar stelt of aanbiedt om tegen een vergoeding seksuele of erotische handelingen te verrichten.

1.31 seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een erotische massagesalon of een (raam)prostitutiebedrijf, al of niet in combinatie met elkaar.

1.32 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.

1.33 voorgevelrooilijn

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

1.34 webshop:

het bedrijfsmatig verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er geen sprake is van een voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom.

1.35 wonen:

het verblijven van één huishouden in een woning.

1.36 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Meetregels

Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- b. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- c. de inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- d. de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het diepste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals liftschachten, trappenhuisen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- f. het bebouwingspercentage: de som van de oppervlakten van alle bouwwerken binnen een bouwvlak, uitgedrukt in een percentage van dat vlak.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor;

- a. tuinen behorende bij een woning,
- b. parkeren ten behoeve van de bijbehorende woningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken

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

- a. erkers en ingangspartijen;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen.

3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 3.2.1, gelden de volgende eisen:

- a. van erkers en ingangspartijen mag:
 1. de diepte uit de betreffende gevel van de woning of het ander gebouw niet meer dan 1,5 m bedragen,
 2. de gezamenlijke oppervlakte bij elke woning niet meer dan 6 m² bedragen, en
 3. de goothoogte niet meer dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedragen.
- b. 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	6 m
erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw	2 m
overige erf- en perceelsafscheidings	1 m
overige andere bouwwerken	3 m

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroep of bedrijf aan huis;
- c. bijbehorende tuinen en erven;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals in- en uitritten en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken

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

- a. woningen,
- b. bijbehorende bouwwerken, en
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- of perceelafscheidings en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen.

4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 4.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen bouwvlakken mag het bebouwingspercentage 100% bedragen;

hoofdgebouwen

- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aangeduide aantal wooneenheden niet worden overschreden;
- d. binnen het bouwvlak mogen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid op de verbeelding;

bijbehorende bouwwerken

- f. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- g. van bijbehorende bouwwerken mag de goothoogte niet meer dan 3 m bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m en de dakhelling niet meer dan 60°;

overige bouwwerken

- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. bouwhoogte
vlaggen- en andere masten	6 m
erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw	2 m
overige erf- en perceelsafscheidings	1 m
overige andere bouwwerken	3 m

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan in een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de omvang en situering van de bebouwing vanwege:

- a. de ruimtelijke structuur;
- b. een architectonische en/of ecologische ontwikkeling;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. het behoud van parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. de aansluiting op structurele groenelementen;
- f. de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 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 in ieder geval niet meer dan 100 m².

4.4.2 Strijdig gebruik

Als strijdig gebruik moet in ieder geval worden aangemerkt, het gebruik van de in lid 4.1 bedoelde gronden, die onbebouwd zijn, voor:

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

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.2 sub a, ten behoeve van het wonen in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, indien:

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

3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Onderkeldering van gebouwen

Voor het bouwen onder een gebouw 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 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval aangemerkt 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.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - 100-jaarsaandachtsgebied' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van de grondwaterwinning. Op deze zone zijn de provinciale regels van toepassing.

Artikel 9 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 bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- c. afwijkingen ten aanzien van de ligging van bouwgrenzen en van aanduidingsgrenzen 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 bedragen;
- d. 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;
- e. het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of andere bouwwerken, tot vanaf peil een bouwhoogte van 40 m, 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;
- f. een overschrijding van de in de regels voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- 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. 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 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 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:

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

10.2 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 11 Overige regels

11.1 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 Zeist' (d.d. 3 mei 2004). Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;

- c. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en toestaan 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 Zeist' (d.d. 3 mei 2004). Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

11.2 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. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en toestaan 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.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid 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.

12.2 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Joost van den Vondellaan 61'