



**Zeist**  
**Doorstroming Utrechtseweg**  
**bestemmingsplan - regels**



**Rho**

—  
**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**



# Doorstroming Utrechtseweg

Zeist

Bestemmingsplan - Regels

## identificatie

identificatiecode:  
NL.IMRO.0355.DoorstrUtrweg-OW01

projectnummer:  
20160340

opdrachtleider:  
drs. W. Kraaijeveld

## planstatus

datum:  
29 september 2017  
4 september 2019

status:  
concept  
ontwerp  
vastgesteld



## Inhoudsopgave

### Regels

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>7</b>
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	9
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>11</b>
Artikel 3	Groen - Landschapswaarden	11
Artikel 4	Verkeer	13
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>15</b>
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 6	Algemene bouwregels	16
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	18
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>19</b>
Artikel 9	Overgangsrecht	19
Artikel 10	Slotregel	20





**Rho**

—  
**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**

**Regels**





# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Doorstroming Utrechtseweg met identificatienummer NL.IMRO.0355.DoorstrUtrweg-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 een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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

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

### 1.6 bestaande 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.

### 1.7 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

### 1.8 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.9 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### 1.10 bouwen

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

### 1.11 bouwwerk

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

**1.12 nutsvoorzieningen**

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

**1.13 peil**

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

**1.14 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.

**1.15 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.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      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.

### **2.2      breedte, lengte en diepte van een gebouw**

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

### **2.3      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.

### **2.4      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 Groen - Landschapswaarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen met behoud en herstel van landschappelijke- en ecologische waarden;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden, in- en uitritten en andere ondergeschikte verhardingen;
- d. sculpturen en andere kunstzinnige werken.

#### 3.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd bij de bestemming behorende andere bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	maximum bouwhoogte
vlaggenmasten	10 m
verlichting	3 m
overige andere bouwwerken, waaronder steigers	3 m

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

##### 3.3.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 3.3.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. 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;
- b. het ophogen en egaliseren van de gronden, waaronder het aanleggen van geluid- en andere wallen;
- c. aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. het verlagen van het grondwaterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- e. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f. 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.

### 3.3.2 *Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in lid 3.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken of werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. als bedoeld in lid 3.3.1, bij e, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is vereist;
- d. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het plan;
- e. graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### 3.3.3 *Toetsingscriteria*

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 3.3.1, zijn slechts toelaatbaar:

- a. 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,
  1. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
  2. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## Artikel 4 Verkeer

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste twee + één rijstroken;
- b. ongelijkvloerse verbindingen;
- c. verhardingen voor woonstraten, pleinen, auto-, fiets- en voetgangersverkeer en parkeervoorzieningen,
- d. voorzieningen, zoals in- en uitvoeg- en opstelstroken, bushaltes en geluidwerende voorzieningen,
- e. parkeerstroken en -voorzieningen,
- f. fiets- en voetpaden,
- g. bermen, groen- en speelvoorzieningen, en
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietstunnel': tevens voor een fietstunnel;
- j. bij een en ander behorende andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, afvalverzamelvoorzieningen, beeldende kunst.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Toegestane bouwwerken

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

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

#### 4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. van gebouwen mag de oppervlakte niet meer dan 20 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen;
- b. van andere bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<b>bouwwerken</b>	<b>maximum bouwhoogte</b>
licht- en andere masten	10 m
beeldende kunst	8 m
hekwerk ten behoeve van sport	5 m
overige speelvoorzieningen	5 m
overige andere bouwwerken	3 m

#### 4.2.3 Nadere eisen

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

#### 4.2.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2, onder a, van deze regels voor een open fietsenstalling met een maximale oppervlakte van 60 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3 meter.





## Hoofdstuk 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      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 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.

## **Artikel 7      Algemene gebruiksregels**

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 afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels of op de verbeelding voor:

- a. het afwijken van het tracé van wegen tot ten hoogste 3 m;
- b. 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;
- c. het overschrijden van de voorgeschreven bouwhoogtes ten behoeve van lichtkappen, technische installaties en andere ondergeschikte bouwdelen;
- d. 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;
- e. afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings- en 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 2 m bedragen;
- f. 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;
- g. een overschrijding van de in de regels voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 9 Overgangsrecht

#### 9.1 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 in afwijking van het bepaalde onder a eenmalig afwijken 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.

#### 9.2 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 10 Slotregel**

Het plan kan worden aangehaald als:  
Regels van het bestemmingsplan Doorstroming Utrechtseweg.



**Rho**

—  
**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**