

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

KERCKEBOSCHLAAN 29 E.V.

GEMEENTE ZEIST

Opdrachtnummer : 99.383

IDnr. : NL.IMRO.0355.BPKerckeboschl29ev-OW01

Datum : 24 oktober 2019

Versie : 3

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. :

Inhoudsopgave

Regels	4
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Groen	9
Artikel 4 Woongebied - 1	10
Hoofdstuk 3 Algemene regels	13
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 6 Algemene bouwregels	14
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	15
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	17
Artikel 10 Overige regels	18
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	19
Artikel 11 Overgangsrecht	19
Artikel 12 Slotregel	20
Bijlagen bij regels	21
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis	21

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan 'Kerckeboschlaan 29 e.v.' met identificatienummer NL.IMRO.0355.BPKerckeboschl29ev-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 ander bouwwerk:**
een bouwwerk, geen gebouw 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:
a. die zijn genoemd in de van 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,
in de woning en bijbehorende bouwwerken.

1.9 bedrijfswoning:

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

1.10 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.

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bijgebouw:

een bij een woning behorend ondergeschikt gebouw, zoals een garage, berging of hobbyruimte, dat al dan niet in directe verbinding staat met de woning en dat indien het vrijstaat van de woning, niet voor bewoning is bestemd.

1.14 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.

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.16 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, met uitzondering van een onderbouw, kelders en (half)verdiepte parkeervoorzieningen;

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak

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

1.20 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.

1.21 brutovloeroppervlakte:

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

1.22 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.

1.23 gebouw:

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

1.24 gestapelde woning:

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

1.25 hoofdgebouw:

een gebouw, dat binnen een bouwperceel door constructie of afmetingen als hét of één van de belangrijkste valt aan te merken.

1.26 meer aaneen gebouwde woning

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen.

1.27 onderbouw:

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

1.28 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.

1.29 openbare ruimte:

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

1.30 overkapping:

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

1.31 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.

1.32 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.

1.33 twee-aaneen gebouwde woning

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

1.34 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.

1.35 voorgevelrooilijn:

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

1.36 vrijstaande woning

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.37 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.

1.38 woningtype

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

1.39 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 scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- 2.6 de hoogte van een windturbine:**
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.
- 2.7 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.
- 2.8 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 Groen

3.1 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.

3.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 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>
beeldende kunst	4 m
keermuurtjes langs toegang ondergrondse parkeergarage	1.20 m
speelvoorzieningen	5 m
overige andere bouwwerken	3 m

Artikel 4 Woongebied - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Woongebied - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen,
- b. beroep of bedrijf aan huis,
- c. tuinen en groen- en speelvoorzieningen,
- d. verkeers-, verblijfs- en parkeervoorzieningen,
- e. watergangen en waterpartijen met daarbij behorende oevers en taluds, en
- f. bij een en ander behorende overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Toegestane bouwwerken

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

- a. woningen;
- b. bijgebouwen en overkappingen;
- c. andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings- en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen;
- d. bijbehorende andere bouwwerken, zoals vlaggenmasten, en beeldende kunstwerken.

4.2.2 Algemeen

- a. de woningen mogen twee-aaneen, meer aaneen, vrijstaand of gestapeld worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand uitgesloten' geen vrijstaande woningen zijn toegestaan, en met inachtneming van de bouwregels hierna;
- b. een éénmaal gebouwde woning mag niet meer worden omgezet naar een ander woningtype;
- c. na de projectmatige verkaveling in bouwpercelen is bij grondgebonden woningen maximaal 1 grondgebonden woning per bouwperceel toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' zijn niet meer dan het aangeduide aantal wooneenheden toegestaan;

4.2.3 Twee-aaneen gebouwde woningen

- a. bij een twee-aaneen gebouwde woning mag per bouwperceel niet meer oppervlakte worden bebouwd dan 150 m²;
- b. bij een twee-aaneen gebouwde woning mag per bouwperceel niet meer volume aan hoofd- en bijgebouwen worden gebouwd dan 900 m³;
- c. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan de niet aaneen gebouwde zijde, ten minste 2,75 meter te bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de aangeduide bouwhoogte niet worden overschreden;

4.2.4 Meer aaneen gebouwde woningen

- a. bij meer aaneen gebouwde woning mag per bouwperceel niet meer oppervlakte worden bebouwd dan 150 m²;
- b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan de niet aaneen gebouwde zijden, ten minste 2,75 meter te bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de aangeduide bouwhoogte niet worden overschreden;

4.2.5 Gestapelde woningen

- a. bij de bouw van gestapelde woningen mag het bestemmingsvlak voor maximaal 40% worden bebouwd met hoofd- en bijgebouwen/overkappingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de aangeduide bouwhoogte niet worden overschreden;

4.2.6 Bijgebouwen en overkappingen

- a. bijgebouwen en overkappingen bij een vrijstaande of twee-aaneen gebouwde woning dienen ten minste 7,5 meter achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- b. bijgebouwen en overkappingen bij een meer aaneen gebouwde woning dienen ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij vrijstaande, twee-aaneen en meer aaneen gebouwde woningen, mag bij elk hoofdgebouw niet meer dan 40 m² bedragen plus 2% van de oppervlakte van het desbetreffende bouwperceel, tot een maximum van 100 m² en met dien verstande dat het bouwperceel daardoor nooit voor meer dan 50% mag worden bebouwd;
- d. van bijgebouwen mag de goothoogte niet meer dan 3 m bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m en de dakhelling niet meer dan 60°;
- e. van overkappingen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedragen.

4.2.7 Andere bouwwerken

- a. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings mag achter de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 2 meter en voor deze voorgevel niet meer dan 1 meter, met dien verstande dat in het gebied tussen de weg (Prinses Irenelaan/Kerckeboschlaan) en de hoofdgebouwen geen erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan hoger dan 1 meter.
- b. De bouwhoogte van andere bouwwerken, met uitzondering van erf- en perceelafscheidings, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 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 bijgebouwen en in ieder geval niet meer dan 100 m².

4.3.2 *Strijdig gebruik*

Naast hetgeen daaromtrent in de Algemene gebruiksregels in Artikel 7 is bepaald, moet als strijdig gebruik in ieder geval worden aangemerkt, het gebruik van de in lid 4.1 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.

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 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 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 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- d. 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;
- 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. 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;
- h. 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;
- i. 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 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 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.

9.2 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 10 Overige regels

10.1 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. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere parkeerbehoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's. Deze bepaling geldt niet:
 1. voor bestaand gebruik;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.
- d. Bij de toepassing van het bepaalde onder c wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de 'Parkeerbeleidsnota Zeist' (d.d. 3 mei 2004), met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een wijziging verschijnt, met deze wijziging rekening wordt gehouden, waarbij alleen gelet wordt op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging. Hierbij kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en omvang van de parkeergelegenheid ten behoeve van het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- e. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en c 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.

- f. 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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.

11.2 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Kerckeboschlaan 29 e.v.'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

Bijlage: STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN AAN HUIS

Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder:

- *individuele praktijk voor dierenarts, huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, enz.*

Kledingmakerij, waaronder:

- *(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf;*
- *woningstofferderij.*

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

- *schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf.*

Reparatiebedrijfjes, waaronder:

- *schoen-/lederwarenreparatiebedrijf;*
- *uurwerkreparatiebedrijf;*
- *goud- en zilverwerkreparatiebedrijf;*
- *reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen;*
- *reparatie van muziekinstrumenten;*

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

Advies- en ontwerp bureaus, waaronder individuele praktijk voor:

- *reclame ontwerp;*
- *grafisch ontwerp;*
- *architect.*

Computerservice- en informatietechnologiebedrijven

waaronder mede verstaan internet- of telefonische detailhandel waarbij de levering elders plaatsvindt.

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder individuele praktijk voor:

- *notaris;*
- *advocaat;*
- *accountant;*
- *assurantie-/verzekeringsbemiddeling;*
- *exploitatie en handel in onroerende zaken.*

Overige dienstverlening

- *kappersbedrijf;*
- *schoonheidssalon.*

Maatschappelijk

- *gastouderopvang.*

Bedrijven

een individuele ondernemer zoals een loodgieter, een schilder of een metselaar, zonder werkplaats.

Onderwijs

- *autorischool;*
- *onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium.*

Verkoop

- *verkoop van producten in het kader van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis, zoals de verkoop van haarproducten in het kader van een kapsalon en de verkoop van sierraden in het kader van een zilver- en goudsmederij.*
- *verkoop van ijsjes die elders worden geconsumeerd (geen ijssalon).*
- *verkoop van etenswaren die ter plaatse worden bereid en elders worden geconsumeerd (catering).*
- *Internetverkoop, waarbij het afhalen van de gekochte producten elders geschiedt.*

dan wel met voorgenoemde bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijvigheid.

