

Bestemmingsplan

Socrateslaan Zeist

IMRO-codering: NL.IMRO.0355.BPSocratesIn-VO01

Lievensense  **CSO**
infra water milieu



Bestemmingsplan

Socrateslaan Zeist

IMRO-codering: NL.IMRO.0355.BPSocratesIn-VO01

Opdrachtgever

Fa. Wijkstra-Heering
Verlengde Slotlaan 77
Zeist

Contactpersoon opdrachtgever

Dhr. M. Koevoets

Contactpersoon LievensenseCSO

Dhr. H. Nienhuis
HNienhuis@LievensenseCSO.com

Projectcode:

Versiedatum: 16 februari 2018

Status: voorontwerp

Socrateslaan Zeist

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Tuin	9
Artikel 4	Wonen	11
Hoofdstuk 3	Algemene regels	15
Artikel 5	Anti-dubbeltelbepaling	15
Artikel 6	Algemene bouwregels	16
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	18
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	20
Artikel 11	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	21
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 12	Overgangsrecht	23
Artikel 13	Slotregel	24

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Socrateslaan Zeist met identificatienummer NL.IMRO.0355.BPSocratesIn-van de gemeente Zeist;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0355.BPSocratesIn-VO01 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

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.

1.7 bedrijf aan huis

het door de bewoners bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten:

- a. die in de van deze regels deel uit makende bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 of 2, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving, en
- b. die geen horeca of detailhandel zijn, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit,
- c. die door de beperkte omvang in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgevoerd,

in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen.

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 door de beperkte omvang in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgevoerd.

1.9 bestaand gebouw, inhoud, omvang

gebouw, inhoud, omvang, zoals die of dat bestaat of rechtens mag bestaan op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het plan.

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bevoegd gezag

het bestuursorgaan zoals bedoeld in artikel 1.1, lid 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dan wel bij het ontbreken van een bestuursorgaan als bedoeld in dat artikellid, burgemeester en wethouders.

1.13 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak (bijgebouwen/aan- en uitbouwen en overkappingen).

1.14 bouwen

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

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwperceel

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

1.17 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak

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

1.19 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.

1.20 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of huren 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 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht.

1.23 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.24 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.25 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;
- c. indien in, op, of over het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterpeil;
- d. indien de onder a tot en met c genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheid, een door of namens het bevoegd gezag aan te wijzen peil.

1.26 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.

1.27 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen ruimtelijke informatie met nummer NL.IMRO.0355.BPSocratesIn-.

1.28 voorgevel

de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtbepalende gevel(s) van een hoofdgebouw, (doorgaans) gekeerd naar de weg of het openbaar gebied.

1.29 voorgevelrooilijn

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

1.30 voortuin

gronden met de bestemming tuin die zijn gesitueerd aan de voorzijde van de woning.

1.31 vrijstaande woning

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.32 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.

1.33 wooneenheid

eenheid in de vorm van een woning of een zorgwoning.

1.34 zijdelingse perceelsgrenzen

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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.

2.3 het bebouwingspercentage:

de som van de oppervlakten van alle bouwwerken binnen een bouwvlak, uitgedrukt in een percentage van dat vlak.

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 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.

2.8 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, met behoud van het boskarakter;
- b. een in- en uitrit uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, opritten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken

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

- a. bestaande gebouwen, zoals bestaande erkers, bergingen en ingangspartijen,
- b. bestaande overkappingen,
- c. erkers en ingangspartijen, en
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- of perceelafscheidingsen 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. bestaande gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend op dezelfde plaats en in ten hoogste dezelfde omvang opnieuw worden gebouwd, bestaande overkappingen bovendien uitsluitend met ten hoogste hetzelfde aantal en dezelfde oppervlakte aan wanden.
- b. van erkers en ingangspartijen mag:
 1. de diepte uit de betreffende gevel van de woning of het ander gebouw niet meer dan 1,5 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.
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
vlaggen en andere masten	6 m
erf- of perceelsafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw	2 m
overige erf- of perceelsafscheidingsen	1 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2 m

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

Artikel 11 (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en in de daarbij aangegeven gronden, met de daarbij aangegeven voorwaarden en uitzonderingen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met behoud van het boskarakter;
- b. beroep of bedrijf aan huis;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeren;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

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

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor de hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het maximum aantal woningen binnen het bouwvlak bedraagt één;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag de woning uitsluitend vrijstaande worden gebouwd;
- d. de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 100 m²;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de aangeduide hoogtes niet worden overschreden;
- f. voor woningen dient rekening te worden gehouden met het in de beleidsnotitie 'Ambities duurzaam bouwen nieuwbouw', vastgesteld door burgemeester en wethouders op 27 juni 2017, opgenomen beleid ten aanzien van nieuwbouw bij particuliere woningen waarbij het uitgangspunt is dat Nul-Op-de-Meter woningen moeten worden gerealiseerd, tenzij wordt aangetoond dat dit vanwege technische en/of financiële of andere redenen niet mogelijk is (zie Bijlage 3).

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. buiten het bouwvlak mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd op ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn van de betreffende woning;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, 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 (inclusief de bij de woning behorende gronden die voor 'Tuin' zijn aangewezen);
- c. voor de bouw van een vergroting van het hoofdgebouw gelden de voorgeschreven maximale

goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw zoals omschreven artikel 4.2.2 onder e. Voor de bouw van overige bijbehorende bouwwerken geldt een goothoogte van maximaal 3 m, een bouwhoogte van maximaal 4,5 m en een maximale dakhelling van 60 graden.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan;
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
vlaggen en andere masten	6 m
erf- of perceelsafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw	2 m
overige erf- of perceelsafscheidingsen	1 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2 m

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen met betrekking tot de plaatsing van gebouwen ten opzichte van de grenzen van bouwvlakken en ten opzichte van elkaar, en met betrekking tot de dakhelling en de nokrichting van hellende dakvlakken van gebouwen, ten behoeve van:

- de belangen van derden op aangrenzende percelen;
- de bereikbaarheid van gronden en bouwwerken bij calamiteiten.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van de bouwregels in 4.2 voor:

- de bouw van een bijbehorend bouwwerk naast of aan de zijgevel van een hoofdgebouw mits de afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw tot de voorgevel van het bijbehorende bouwwerk, gemeten langs de zijgevel van het hoofdgebouw, ten minste 5 meter bedraagt;
- het vergroten van een woning mits de afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw tot de voorgevel van de uitbouw tenminste 5 meter bedraagt en de uitbouw in 1 bouwlaag wordt uitgevoerd, waarbij de uitbouw wordt meegeteld bij de berekening van de vloeroppervlakte van bijbehorende bouwwerken;
- het vergroten van de woning, zonodig met overschrijden van de bouwgrenzen tussen de zijdelingse perceelsgrens en de zijgevel, zulks ten behoeve van het treffen van voorzieningen voor gehandicapten, mits die bebouwing wordt uitgevoerd in 1 bouwlaag en de oppervlakte daarvan maximaal 24 m² bedraagt;
- het veranderen of oprichten van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van een praktijkruimte voor de beroepsuitoefening aan huis, met dien verstande dat niet meer dan 50 m² bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan en tenminste 6 m² bergruimte resteert.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 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 met bijbehorende bouwwerken en en in ieder geval niet meer dan 100 m².

4.5.2 Strijdig gebruik

Naast hetgeen daaromtrent in de Algemene gebruiksregels in artikel 7 is bepaald, moet als strijdig gebruik in ieder geval worden aangemerkt:

- a. het gebruik van de in lid 4.1 bedoelde gronden, die onbebouwd zijn, voor:
 1. buitenopslag van goederen ten behoeve van de uitoefening van een beroep - of bedrijf aan huis, en
 2. behoudens in- en uitladen, overige bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning;
 3. het gebruik als opslag,-, stort- of bergplaats van al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, -stoffen of -producten, voor zover niet in overeenstemming te achten met de tuin of het erf bij een woning;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning, uitgezonderd gebruik ten behoeve van mantelzorg;
- c. het aansluiten van de ingevolge lid 4.1 toegestane bouwwerken op het aardgasnet.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.2 onder d ten behoeve van het wonen in een vrijstaand bijbehorende 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande en afwijkende maatvoering en situering

- a. voor een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan krachtens een omgevingsvergunning aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. in geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. 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.

6.2 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.

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan in de omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de situering en de omvang van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. het woon- en leefklimaat;
- c. de verkeersveiligheid.

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 aanduidingsregels

8.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

8.1.1 Omschrijving

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

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

8.1.2 Toegestane bouwwerken

In afwijking van het elders in deze regels bepaalde met betrekking tot het bouwen, mogen op en in de gronden als bedoeld in artikel 8.1, bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de in artikel 8.1.1 aangegeven doeleinden worden gebouwd.

8.1.3 Aanvullende bepalingen andere bestemmingen

Het bouwen en gebruik krachtens andere bestemmingen van de gronden mag uitsluitend geschieden voorzover de belangen van het waterwinninggebied dat toelaten.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het plan:

- a. ten behoeve van 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;
- b. indien en voorzover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en van aanduidingsgrenzen 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;
- c. ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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;
- d. voor een overschrijding van de in de regels voorgeschreven maten, afmetingen, en percentages, tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

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

- a. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en
- b. geen van de grenzen met meer dan 10 m wordt verschoven.

Artikel 11 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 11.2, is het verboden op of in de gronden met de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en 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.

11.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 11.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werkzaamheden waarvoor een vergunning is vereist op grond van de gemeentelijke bomenverordening;
- c. het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen.

11.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 11.1, zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

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

Hoofdstuk 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, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen 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 overgangsbepaling 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, als 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, als 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 overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Socrateslaan Zeist.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van DD/MM/JJJJ

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....