



**Rho**

—  
**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**

**Regels**



## Regels

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>49</b>
Artikel 1	Begrippen	49
Artikel 2	Wijze van meten	51
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>53</b>
Artikel 3	Groen - Beeldbepalend	53
Artikel 4	Waarde - Archeologie 2	54
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>57</b>
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	57
Artikel 6	Algemene bouwregels	58
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	59
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	60
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>61</b>
Artikel 9	Overgangsrecht	61
Artikel 10	Slotregel	62



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Parkpaviljoen Walkartpark met identificatienummer NL.IMRO.0355.BPWalkartpark-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, waar 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 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

### 1.6 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

### 1.7 bebouwing

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

### 1.8 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

### 1.9 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.10 bevoegd gezag

het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### 1.11 bouwen

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

### 1.12 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

**1.13 bouwperceel**

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

**1.14 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel.

**1.15 bouwvlak**

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

**1.16 bouwwerk**

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

**1.17 bijbehorend bouwwerk**

de 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.

**1.18 gebouw**

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

**1.19 hoofdgebouw**

een gebouw of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**1.20 horecabedrijf**

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie.

**1.21 nutsvoorzieningen**

de 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.

**1.22 overig bouwwerk**

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

**1.23 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

**1.24 parkpaviljoen**

een kleinschalig horecabedrijf waar in hoofdzaak etenswaren en niet-alcoholische dranken en beperkt alcoholische dranken worden verstrekt voor gebruik ter plaatse.

**1.25 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.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      afstand**

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

### **2.2      bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

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

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

### **2.4      dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.5      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      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.

### **2.7      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      vloeroppervlakte**

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.





## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen - Beeldbepalend

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- c. groenvoorzieningen met cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden, watergangen en waterpartijen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkpaviljoen': een parkpaviljoen met bijbehorend terras;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en toegangswegen.

#### 3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

##### 3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het oppervlak aan bebouwing bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximum bouwhoogte 7 m;

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste de in onderstaande tabel aangegeven bouwhoogte:

<b>bouwwerken</b>	<b>maximum bouwhoogte</b>
licht- en andere masten en beeldende kunstwerken	10 m
luifels	4 m
erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw	2 m
overige erf- of perceelafscheidings	1 m
communicatiemasten	15 m
communicatiemasten op gebouwen	8 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

## **Artikel 4      Waarde - Archeologie 2**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

### **4.2      Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### *4.2.1      Verbod*

Op de voor Waarde - Archeologie 2 mede bestemde gronden is het verboden om zonder een afwijking zoals bedoeld in 4.3 te bouwen of te laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemming (en).

#### *4.2.2      Uitzonderingen*

Het onder 4.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
- b. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- c. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
  1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
  2. de bestaande oppervlakte met niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid, of;
- d. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.000 m<sup>2</sup> en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

### **4.3      Afwijken van de bouwregels**

#### *4.3.1      Afwijking*

Het bevoegd gezag kan afwijken van het verbod in 4.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

#### *4.3.2      Beperkingen*

Het bevoegd gezag kan onder beperkingen afwijken en de volgende voorschriften aan de afwijking verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

#### *4.3.3      Advies*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de afwijking archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de afwijking moeten worden verbonden.

#### 4.4 Nadere eisen

In geval van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, mede als Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden:

- a. dient in het belang van de archeologische monumentenzorg door aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen een rapport te worden overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, en
- b. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de vergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende 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 en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. het verlagen van het grondwaterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- e. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden (incl. diepploegen, ontginnen en het aanleggen van drainage) dieper dan 0,3 meter onder maaiveld vanaf een oppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen.

#### 4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2, de regels van het plan te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voorzover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.



## 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      Voldoende parkeergelegenheid**

De omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen worden verleend als bij nieuwbouw dan wel bij de vergroting van een bestaand bouwwerk wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in de Parkeerbeleidsnota Zeist van 3 mei 2004. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

### **6.2      Ondergeschikte bouwdelen**

De in Hoofdstuk 2 bedoelde bouwhoogtes mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen zoals antenne installaties, schoorstenen, liftkokers, trappenhuizen, alarminstallaties en andere ondergeschikte bouwdelen, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt en de oppervlakte van deze bouwdelen maximaal 1/3 bedraagt van het grondoppervlak van het gebouw.

### **6.3      Onderkeldering van gebouwen**

Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de bouwdiepte bedraagt ten hoogste 4 m;
- 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 bedraagt niet meer dan 1,2 m;
- d. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 m uit de gevel worden gebouwd.

### **6.4      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**

### **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.

### **7.2      Parkeren**

- a. 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.
- b. Bij functiewijziging dient te worden 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.

**Artikel 8      Algemene afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag kan afwijken van het plan:

- a. 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;
- b. voor 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

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid 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.

#### 9.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 in dit lid 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 in dit lid onder a, na het tijdstip van de 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. dit lid 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 10 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Parkpaviljoen Walkartpark'.



**Rho**

—  
**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**