

Sportpark Blikkenburg

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Bedrijf	9
Artikel 4 Groen - Beeldbepalend	10
Artikel 5 Sport	12
Artikel 6 Verkeer	14
Artikel 7 Water	15
Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie-1	16
Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie - 2	18
Hoofdstuk3 Algemene regels	20
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 11 Algemene bouwregels	21
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	22
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 15 Overige regels	25
Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels	26
Artikel 16 Overgangsrecht	26
Artikel 17 Slotregel	27

Bijlage bij de regels

**Bijlage 1 Landschappelijke inpassing parkeerplaats
Blikkenburgerlaan/Filosofenlaantje**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Sportpark Blikkenburg met identificatienummer NL.IMRO.0355.SportparkBburg-OW01 van de gemeente Zeist;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0355.SportparkBburg-OW01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanduiding

en 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 aan sportverwante functies

aan sportvoorzieningen verwante detailhandels-, kantine- en serviceverleningsfuncties, die in omvang ondergeschikt zijn aan deze sportvoorziening en geen zelfstandige functie vormen;

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 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;

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 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;

1.12 bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen / aan- en uitbouwen)

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 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;

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 gebouw

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

1.21 hoofdgebouw

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;

1.22 horeca van categorie 1

horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen in geringe mate storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waarbij het accent ligt op het verstrekken van lunches, snacks en diners (bijvoorbeeld een cafetaria, lunchroom, tearoom, broodjeszaak, ijssalon et cetera);

1.23 maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen ter zake van religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, kinderopvang, gezondheidszorg, bejaardenzorg en andere openbare en bijzondere dienstverlening en voorzieningen;

1.24 netto inpandig horecavloeroppervlakte

de som van de netto-vloeroppervlakten van de inpandige ruimten, die voor horeca gebruikt worden, gemeten op vloerniveau tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke daartoe behorende ruimte(n), waarbij eventuele met sport en of recreatie gedeelde, ondersteunende voorzieningen (zoals gedeelde entree, toilet, schoonmaak- en/of opslagruimten) niet meegerekend worden;

1.25 nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, gemaalgebouwtjes en telefooncellen;

1.26 onderbouw

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

1.27 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;

1.28 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.29 voorgevelrooilijn

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

1.30 zijdelingse perceelsgrenzen

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 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;

2.4 de inhoud van een bouwwerk

tussen de bovenzijde van de onderste vloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 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, trappenhuizen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts dan wel opwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 het bebouwingspercentage

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

2.8 lengte of breedte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' uitsluitend een nutsvoorziening;
- b. wegen met bijbehorende paden en bermen;
- c. parkeer- en overige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestanebouwwerken

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

- a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van de onder 3.1 genoemde bedrijven;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals palen, masten, verkeers-, reclame- en andere tekens, technische installaties en erf- of perceelafscheidings.

3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 3.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag 100% bedragen, tenzij op de verbeelding een ander maximum bebouwingspercentage voor het bouwvlak of een gedeelte van het bouwvlak is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduiding nutsvoorziening mag de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>Bouwwerken</i>	<i>maximale bouwhoogte (in m)</i>
palen, masten, verkeerstekens, technische installaties	10
communicatiemasten	15
communicatiemasten op gebouwen	8
erf- of perceelafscheidings	2
overkappingen, luifels en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	5

Artikel 4 Groen - Beeldbepalend

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- groenvoorzieningen met cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden;
- watergangen en waterpartijen met cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden;
- fiets- en voetpaden, in- en uitritten en andere ondergeschikte verhardingen; en
- het behoud van de laanstructuur van Slot Zeist, ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden'.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1 mogen uitsluitend worden gebouwd bij de bestemming behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. bouwhoogte (in m)
licht- en andere masten	4
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3

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

4.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden om op of in de gronden met de bestemming 'Groen - Beeldbepalend' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- het aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- 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;
- ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters.

4.3.2 Uitzondering vergunningplicht

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.3.1 is niet vereist voor de volgende werken of werkzaamheden:

- in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- als bedoeld in lid 4.3.1, onder a, voorzover daarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is vereist;
- als bedoeld in lid 4.3.1, onder c, voorzover daarvoor een vergunning is vereist op grond van de gemeentelijke bomenverordening;
- waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het plan.

4.3.3 Toelaatbaarheidswerken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden, als bedoeld in lid 4.3.1, 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 voor Groen - Beeldbepalend aangewezen 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.
- b. voor gronden zoals bedoeld in Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie-1, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen,
 - 1. daardoor de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermde stads- en dorpsgezicht niet onevenredig worden aangetast, en
 - 2. ter zake advies is ingewonnen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of diens opvolger;
- c. voor gronden zoals bedoeld in Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie - 2, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:
 - 1. daardoor cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast; en
 - 2. ter zake advies is ingewonnen bij de Monumentencommissie van de gemeente Zeist.

Artikel 5 Sport

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport en recreatie, niet zijnde verblijfsrecreatie;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speeltoestellen;
- d. parkeren uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- e. de daarbij behorende aan sport verwante functies, zoals gedefinieerd in lid 1.5;
- f. horeca- activiteiten in categorie 1 ter plaatse van de aanduiding 'Horeca van categorie 1';

met daaraan ondergeschikt:

- g. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen installaties ten behoeve van de opwek van duurzame energie;
- h. ontsluitingswegen, fietspaden, wandelpaden met bijhorende voorzieningen, zoals verhardingen;
- i. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, almede daarbij behorende voorzieningen, zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestanebouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 5.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen; en
- b. bij een en ander behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals reclametekens, licht-, vlaggen- en andere masten, ballenvangers, beeldende kunstwerken en hekwerken.

5.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 5.2.1, gelden de volgende eisen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd, waarbij geldt dat per bouwvlak maximaal één hoofdgebouw is toegestaan met een maximaal oppervlak van 1.200 m²;
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte' en 'maximum bouwhoogte' mogen de aangeduide hoogtes niet worden overschreden;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bergingen, fietsenstallingen en dug-outs buiten het bouwvlak worden gebouwd, waarbij geldt dat per sportveld, maximaal twee dug-outs zijn toegestaan met ieder een maximaal oppervlakte van 10 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- d. in aanvulling op het bepaalde in c mag daarnaast per hoofdgebouw een maximaal gezamenlijke oppervlakte van 100 m² aan bijgebouwen met een maximale bouwhoogte van 3 meter per bijgebouw gerealiseerd worden;
- e. lichtreclame uitingen zijn niet toegestaan;
- f. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>Bouwwerken</i>	<i>maximale bouwhoogte (in meters)</i>
Licht- en andere masten	18
Beeldende kunstwerken	10

Ballenvangers	8
Luifels	4
Erf- of perceelafscheidings	2
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3

5.2.3 Voorwaardelijke verplichting sloop

Het gebruik van het nieuwe hoofdgebouw, dat gerealiseerd kan worden op grond van artikel 5.1 en 5.2, is uitsluitend toegestaan indien het oude clubgebouw en het gebouw van Blik & Burgers met de bij deze twee gebouwen behorende overige gebouwen, bouwwerken en verhardingen, binnen 6 maanden na ingebruikname van het nieuwe gebouw, geheel gesloopt en afgevoerd is.

5.2.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de stedenbouwkundige, landschappelijke inpassing en ligging van gebouwen en bouwwerken als bedoeld in lid 5.2.2.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Maximaal vloeroppervlakte horeca

Van het in lid 5.2.2 onder a genoemde vloeroppervlak mag maximaal 275 m² worden gebruikt voor horeca van de categorie 1.

5.3.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het in gebruik hebben van meer dan 275 m² van het in lid 5.2.2 onder a genoemde totale vloeroppervlak als netto inpandig horecavloeroppervlakte.

5.3.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Ingebruikname van parkeren, sportvelden, gebouwen en bouwwerken als bedoeld in lid 5.2.1 is slechts toegestaan als in het plangebied is voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 45 liter per vierkante meter bebouwd oppervlak, die na 24 uur na een bui weer voor 90% beschikbaar is.

5.3.4 Voorwaardelijke verplichting groen

Ingebruikname van sportvelden, gebouwen en bouwwerken als bedoeld in artikel 5.2.1 is slechts toegestaan als is voorzien in 1-op-1 compensatie als gevolg van verloren gegane bomen. De ingebruikname van de parkeervoorziening grenzend aan het Filosofenlaantje en de Blikkenburgerlaan is slechts toegestaan in geval is voorzien in de inrichting van het parkeerterrein, inclusief de omringende groenvoorzieningen, conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 van de regels.

Artikel 6 Verkeer

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verhardingen voor (woon)straten, pleinen, auto-, fiets- en voetgangersverkeer en parkeervoorzieningen;
- b. voorzieningen, zoals in- en uitvoeg- en opstelstroken en geluidwerende voorzieningen;
- c. bermen, groen- en speelvoorzieningen; en
- d. watergangen;
- e. bij een en ander behorende andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, beeldende kunst.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 6.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten, informatieborden, verkeerstekens en-regelinstallaties en straatmeubilair.

6.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>Bouwwerken</i>	<i>maximale bouwhoogte (in meters)</i>
Licht- en andere masten	10
Beeldende kunstwerken	8
Speelvoorzieningen	5
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, waterpartijen en oeverstroken; en
- b. waterhuishouding en waterberging;

alsmede de:

- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals sluizen, kaden, oeververbindingen, bruggen, duikers, stuwen, faunapassages en nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 7.1, mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals bruggen, steigers, duikers en beschoeiingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie-1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie-1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermde stads- en dorpsgezicht 'Slot Zeist e.o.' en de daar voorkomende monumenten.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning te bouwen of laten bouwen op de in 8.1 bedoelde gronden.

8.2.2 Uitzonderingen

Het verbod in 8.2.1 is niet van toepassing op het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de in lid 8.1 aangegeven doeleinden, zoals terreinafscheidingen en informatie- en aanwijsborden.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.1 voor bouwen binnen het beschermde stadsgezicht 'Slot Zeist e.o.' en de daar voorkomende monumenten, zolang de herkenbaarheid van het slotcomplex daardoor niet wordt aangetast en daaromtrent vooraf advies is ingewonnen bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

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

8.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden om op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie-1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen en egaliseren van de gronden, waaronder het aanleggen van geluid- en andere wallen;
- b. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- c. 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.

8.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 is niet vereist voor de volgende werken of werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. als bedoeld in lid 8.4.1, onder b, voorzover daarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is vereist;
- c. als bedoeld in lid 8.4.1, onder c, voorzover daarvoor een vergunning is vereist op grond van de

- gemeentelijke bomenverordening;
- d. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het plan.

8.4.3 Toelaatbaarheidswerken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden, als bedoeld in lid 8.4.1, 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 voor Waarde - Cultuurhistorie-1 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;
- b. ter zake advies is ingewonnen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of diens opvolger.

Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van de daar voorkomende monumenten.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning te bouwen of laten bouwen op de in 9.1 bedoelde gronden.

9.2.2 Uitzonderingen

Het verbod in 9.2.1 is niet van toepassing op het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de in lid 9.1 aangegeven doeleinden, zoals terreinafscheidingen en informatie- en aanwijsborden.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1 voor bouwen van bouwwerken binnen de beschermde laanstructuur, mits:

- a. de herkenbaarheid van de laanstructuur/tuinaanleg van Slot Zeist daardoor niet wordt aangetast;
- b. en daaromtrent vooraf advies is ingewonnen bij de gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit en bij adviesplichtige plannen eveneens bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

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

9.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 9.1 bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen en egaliseren van de gronden, waaronder het aanleggen van geluid- en andere wallen;
- b. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- c. 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.

9.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in 9.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. als bedoeld in lid 9.4.1, onder b, voorzover daarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is vereist;
- c. als bedoeld in lid 9.4.1, onder c, voorzover daarvoor een vergunning is vereist op grond van de gemeentelijke bomenverordening;
- d. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het plan.

9.4.3 Toelaatbaarheidwerken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 9.4.1, 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 voor Waarde - Cultuurhistorie - 2 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;
- b. ter zake advies is ingewonnen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of diens opvolger.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Bestaande en afwijkende maatvoering en situering

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels in lid 11.2 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.

11.2 Onderkeldering van gebouwen

Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:

- a. onderkeldering is uitsluitend toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken; `
- b. de bouwdiepte mag maximaal 4 meter bedragen;
- c. de ondergrondse bebouwing of halfverdiepte bebouwing mag uitsluitend onder het gebouw worden gerealiseerd, met uitzondering van ingangspartijen en voorzieningen voor de toetreding van daglicht;
- d. de bouwhoogte van keermuren ten behoeve van ingangspartijen mag niet meer dan 1.20 meter bedragen;
- e. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 meter uit de gevel worden gebouwd.

11.3 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 12 Algemene gebruiksregels

12.1 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 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Algemene wijzigingen

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.

13.2 Wro-zone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' (groene oever langs de Blikkenburgervaart) te wijzigen in de bestemming 'Groen - Beeldbepalend' als bedoeld in Artikel 4, waarna langs de oevers van de Blikkenburgervaart natuurontwikkeling mogelijk wordt gemaakt en de inrichting van een wandelroute wordt voorzien, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. de waarden van het beschermde dorpsgezicht worden beschermd;
- b. de op de verbeelding aangeduide historische laanstructuur langs het Filosofenlaantje wordt gehandhaafd.

Artikel 14 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 15 Overige regels

15.1 Van toepassingverklaring

Het bestemmingsplan 'Sportpark Blikkenburg', geldt in aanvulling op de regels en de verbeelding van onderstaand bestemmingsplan:

IMRO code	Naam bestemmingsplan	vastgesteld
NL.IMRO.0355.BPParkeernormenZst-VS01	Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist	11 september 2018

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 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 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 overgangsregels van dat plan.

16.2 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 17 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Sportpark Blikkenburg'.

