

bestemmingsplan
 Rijksweg 63,
 Sassenheim
 Gemeente Teylingen



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1525.BP2020SAS03009-VA01

Datum: 2020-11-16

Contactpersoon Buro SRO: dhr. R. van der Made

Kenmerk Buro SRO: SR180155

Opdrachtgever: Beheermaatschappij M. Verschoor B.V.

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	14
2 Bestemmingsregels.....	16
Artikel 3 Bedrijf - 1	16
Artikel 4 Groen	18
Artikel 5 Tuin	19
Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied	21
Artikel 7 Water	22
Artikel 8 Wonen - 1	23
Artikel 9 Waterstaat - Waterkering.....	26
3 Algemene regels	27
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel.....	27
Artikel 11 Algemene bouwregels	27
Artikel 12 Algemene gebruiksregels.....	28
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels	29
Artikel 15 Overige regels	29
4 Overgangs- en slotregels.....	31
Artikel 16 Overgangsrecht.....	31
Artikel 17 Slotregel.....	31

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Rijksstraatweg 63, Sassenheim met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2020SAS03009-VA01 van de gemeente Teylingen.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aan-huis-gebonden beroep

een vrij beroep, waarvan de activiteiten niet publiek gericht zijn, dat op kleine schaal in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning primair haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Zoals arts, notaris of advocaat.

1.4 aanbouw

een toevoeging van een afzonderlijke ruimte aan een hoofdgebouw, dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.5 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.

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 aangebouwd bijgebouw en overkapping

een bijgebouw of overkapping gebouwd tegen een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw en/of tegen een op hetzelfde perceel gelegen aan en/of uitbouw en/of tegen een ander tegen dit hoofdgebouw gebouwd bijgebouw of overkapping.

1.8 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan (zie [lid 1.77.1](#) en [lid 1.77.2](#)).

1.9 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.10 antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.11 archeologisch onderzoek

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

1.12 archeologische waarde

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

1.13 bebouwing

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

1.14 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.15 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten; deze wordt gemeten tussen de gevelmuren en/of gemeenschappelijke scheidsmuren.

1.16 bestaand

- a. bij bebouwing: een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand is gekomen of tot stand zal komen met in achtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- b. bij gebruik: het legale gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan ter inzage is gelegd.

1.17 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 Bevi-inrichting

een bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.21 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.22 bouwen

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

1.23 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.24 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, dit met inbegrip van de begane grond en een dakterras en met uitsluiting van een zolder en kelder, die beiden lager zijn dan 1,5 m of niet voor verblijf geschikt zijn.

1.25 bouwperceel

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

1.26 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.27 bouwvlak

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

1.28 bouwwerk

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

1.29 bijgebouw

een gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.30 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.31 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.32 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.33 dakterras

een buitenruimte, behorende bij het gebruik van het hoofdgebouw, dat bovenop het gehele of een gedeelte van een hoofdgebouw, aanbouw of uitbouw is gesitueerd.

1.34 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.35 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

1.36 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.37 entreeportaal

een ruimte, waarin de hoofdtoegang van de woning is gelegen.

1.38 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit bestemmingsplan deze die inrichting niet verbiedt.

1.39 erfgrens

de volgens het kadaster geldende grens van het erf; indien er sprake is van meer aaneengebouwde woningen op één kadastraal perceel, is dit de feitelijke grens van het erf behorende bij de betreffende woning.

1.40 erker

- a. is een uitbouw aan een gevel en bestaat hoofdzakelijk uit doorzichtige delen;
- b. is rechtstreeks toegankelijk vanuit achtergelegen ruimte en vormt één geheel hiermee;
- c. is geen entreeportaal van de woning;
- d. tot een erker kan ook een onder het raam gelegen borstwering behoren.

1.41 escortbedrijf

het bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbieden door een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.42 evenement

gebeurtenis, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning, cultuur, thematische markten en andere vertoningen.

1.43 evenemententerrein

gronden waarop evenementen plaatsvinden.

1.44 gebouw

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

1.45 hoofdgebouw

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

1.46 huishouden

persoon of groep van personen, die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.47 kantoor

een voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.48 kap

een constructie van één of meerdere schuine dakvlakken ter afdekking van een gebouw.

1.49 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit, en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij hoort.

1.50 kolom

een constructie, die onderdeel uitmaakt van de erfafscheiding, waarbij de hoogte en de langste zijde van het grondvlak van de kolom een verhouding hebben van minimaal 2:1 en de langste zijde en de kortste zijde van dit grondvlak een verhouding hebben van maximaal 2:1.

1.51 kwetsbaar object

een object als bedoeld in artikel 1, onder I van het Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen).

1.52 nutsvoorzieningen

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

1.53 openbaar toegankelijk gebied

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder b van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.54 open constructies

erfafscheidingen bestaande uit lichte constructie met een overwegend transparante uitstraling.

1.55 openbare dienstverlening

alle vormen van maatschappelijke, ondersteunende dienstverlening van overheden afkomstig.

1.56 overig bouwwerk

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

1.57 overkapping

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

1.58 peil

- a. de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer voor gebouwen indien de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer ligt tussen 0 en 0,15 m boven het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein;
- b. in alle andere gevallen is dit de bovenkant van het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.59 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.60 prostitutiebedrijf

een seksinrichting of een escortonderneming.

1.61 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte in een gebouw of een vaartuig, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof het bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, escortbedrijf, seksautomatenhal, seks theater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.62 seksuele dienstverlening

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen.

1.63 speelvoorziening

Alle voorzieningen, die uitnodigen om te spelen en te ontmoeten. Naast speeltoestellen zijn dit ook skatebanen, al dan niet verharde trapveldjes en hiermee vergelijkbare voorzieningen.

1.64 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein', die van deze regels deel uitmaakt.

1.65 uitbouw

een vergroting van een ruimte van een hoofdgebouw, dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.66 verbeelding

voorheen plankaart; de digitale kaart, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

1.67 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of "uitstraling" als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.68 voorgevelrooilijn

de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan (zie lid 1.77.1 en lid 1.77.2).

1.69 vrijstaand bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.70 vrijstaande woning

een niet-aangebouwde woning.

1.71 Wabo

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.72 Wgh

de Wet geluidhinder.

1.73 Wgh-inrichting

bedrijf, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kan veroorzaken.

1.74 woning

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor huisvesting van niet meer dan één huishouden.

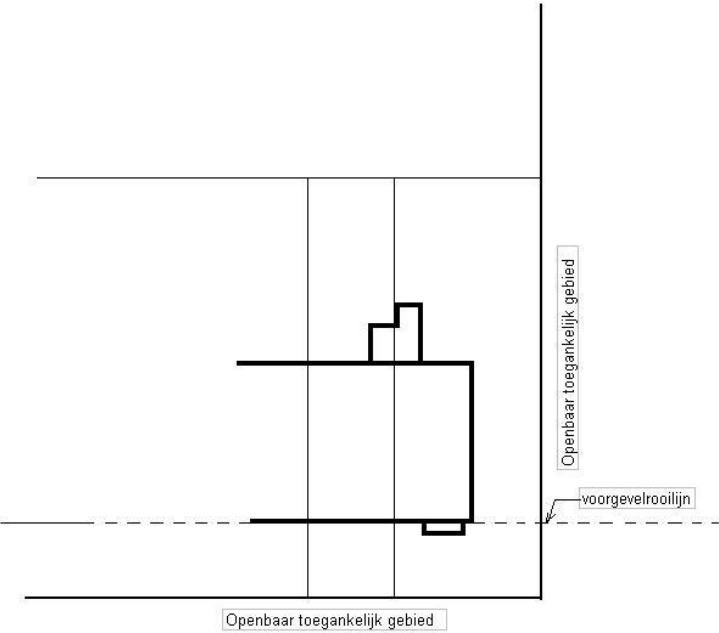
1.75 zadeldak

twee tegen elkaar geplaatste hellende dakvlakken boven twee (nagenoeg) evenwijdige muren, waarbij de andere muren tot onder of even boven de dakschilden zijn opgetrokken.

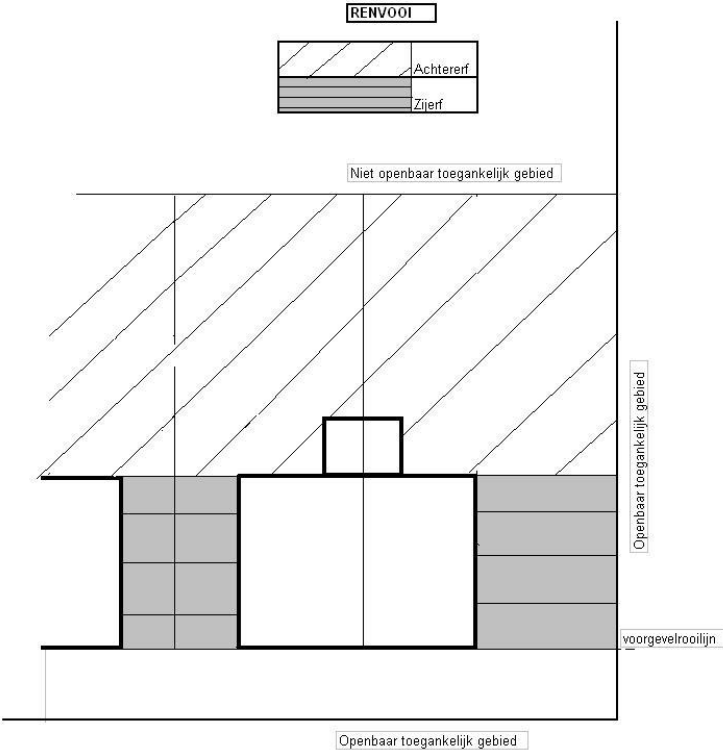
1.76 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van het hoofdgebouw en tussen een denkbeeldige lijn in het verlengde van de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw (zie lid 1.77.1 en lid 1.77.2).

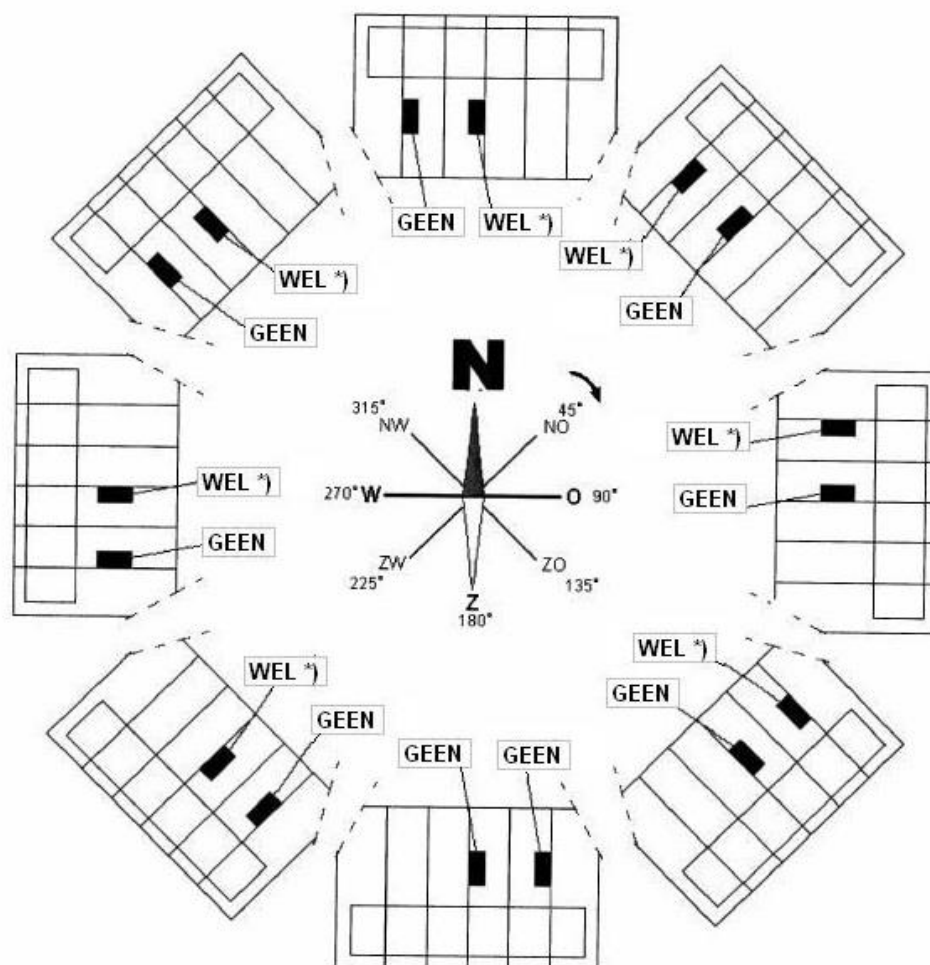
1.77 figuren
1.77.1 Figuur 1



1.77.2 Figuur 2



1.77.3 Figuur D



FIGUUR D

WEL = WEL nadelige verandering van de bezonningssituatie op aangrenzende perceel
GEEN = GEEN nadelige verandering van de bezonningssituatie op aangrenzende perceel
*) Er is ook GEEN nadelige verandering van de bezonningssituatie op het aangrenzende perceel als ter plaatse van 'WEL' het op te richten bouwwerk over een lengte van minimaal 80% tegen een gebouw op het aangrenzende erf is gebouwd.
2011

Artikel 2 Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten/gerekend:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot bouwperceelgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. in geval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. in geval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 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.

Bij ondergronds bouwen:

vanaf peil tot aan de bovenkant van de laagst gelegen afgewerkte vloer onder peil van een gebouw.

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren; bij afwezigheid van een gevel: de rand van het bouwwerk geprojecteerd op het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens het geldende Bouwbesluit.

2.6 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.8 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de beganegrondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 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.

2.10 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

2.11 de oppervlakte van een bouwwerk zonder wanden, zoals open overkappingen en daarmee vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen zijnde

het overdekte grondoppervlak, dat loodrecht gelegen is onder het dakoppervlak.

2.12 diepte en breedte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen

de diepte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen aan de achtergevel wordt gemeten haaks vanuit de betreffende achtergevel van het hoofdgebouw;

de breedte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen aan de zijgevel wordt gemeten haaks vanuit de betreffende zijgevel van het hoofdgebouw.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- b. kantoor, als niet-zelfstandig onderdeel van een bedrijf, waarbij per bedrijfskavel het kantoorgedeelte ten hoogste 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen, tot een maximum van 2.000 m²;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen en laad- en losvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding aangegeven 'maximum bebouwingspercentage (%)' van het bouwperceel; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwperceel;
- d. de afstand van gebouwen tot de bouwperceelsgrens bedraagt ten minste 1 m, tenzij het gebouw in de bouwperceelsgrens is gebouwd;
- e. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 1 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van reclamezuilen bedraagt ten hoogste 6 m;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 9 m;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 18 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- e. opslag van goederen met een stapelhoogte van ten hoogste 6 m is toegestaan;
- f. prostitutiebedrijven zijn niet toegestaan.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste twee categorieën hoger dan in lid 3.1, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd.

3.4.2 Afwijken van de kantoorvloeroppervlakte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 sub b, voor een kantoorvloeroppervlakte van ten hoogste 3.000 m², mits het kantoortaandeel niet meer bedraagt dan 50% van de brutovloeroppervlakte en ten behoeve van de activiteit wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Toepassing van deze bevoegdheid tot het afwijken hiervan is uitsluitend toegestaan, indien vestiging van het betrokken bedrijf bij een belangrijke openbaarvervoerslocatie niet mogelijk is vanwege:

- a. een tekort aan ruimte bij openbaarvervoerslocaties in de regio;
- b. een zodanig groot en extensief ruimtebeslag, dat realisering bij een openbaarvervoerslocatie in relatie tot de beschikbare capaciteit en het aanbod aan arbeidsintensieve functies niet gewenst is;
- c. de milieuhygiënische situatie.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Wijzigingsbevoegdheid voor consumentenvuurwerk

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Bedrijf - 1' zodanig wijzigen dat de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is toegestaan. De afstand tussen een vuurwerkopslagplaats en een (geprojecteerd) kwetsbaar object, zoals in het Vuurwerkbesluit bedoeld, bedraagt ten minste de veiligheidsafstand die in het Vuurwerkbesluit is voorgeschreven.

3.5.2 Wijzigingsbevoegdheid voor Bevi-inrichtingen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Bedrijf - 1' zodanig wijzigen dat Bevi-inrichtingen zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de 10⁻⁶-contour voor het plaatsgebonden risico of - indien van toepassing - de afstand, zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Bevi jo artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is gelegen:
 - 1. binnen het bouwperceel van de Bevi-inrichting;
 - 2. op gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Groen' of 'Water';
- b. in de toelichting bij het wijzigingsbesluit dient een verantwoording te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
- b. onderhoudsstroken;
- c. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 4 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw;
- b. parkeren bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- c. perceelontsluitingen;
- d. erkers ten behoeve van het wonen;
- e. luifel ter plaatse van entree van hoofdgebouwen;
- f. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

5.2.2 Specifieke bouwregels erkers

- a. in afwijking van het bepaalde in lid 5.2.1 is het toegestaan op deze gronden erkers te bouwen;
- b. voor erkers aan de voorgevel van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. de diepte, gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 1,5 m;
 2. de breedte van de erker bedraagt ten hoogste 50% van de breedte van de gevel;
 3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende voorgevel;
 4. de afstand van de erker tot het betreffende openbaar toegankelijk gebied bedraagt ten minste 1,5 m;
- c. voor erkers aan de zijgevel van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. de diepte, gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 1,5 m;
 2. de breedte bedraagt ten hoogste 30% van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
 3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende zijgevel;
 4. de afstand van de erker tot het openbaar toegankelijk gebied bedraagt ten minste 1 m;
 5. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m;
 6. de afstand tot de achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 0,5 m.

5.2.3 Specifieke bouwregels luifel ter plaatse van entree hoofdgebouw

- a. in afwijking van het bepaalde in lid 5.2.1 is het toegestaan op deze gronden luifels te bouwen;
- b. de diepte van de luifel bedraagt maximaal 1,50 m;
- c. de breedte van de luifel bedraagt ten hoogste de breedte van de deur(en) van de entree vermeerderd met 1 m;
- d. de bouwhoogte van de luifel bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de gevel, waartegen de luifel wordt gebouwd;
- e. de luifel wordt gebouwd tegen de gevel, waarin de entree is gelegen.

5.2.4 Bouwwerken geen gebouw zijnde en geen overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. in afwijking van sub a bedraagt de bouwhoogte van de erfafscheidingen op het zijerf en achtererf ten hoogste 2 m;
- c. in afwijking van sub a is het toegestaan om een erfafscheiding te bouwen, die is samengesteld uit een kolom met een bouwhoogte van ten hoogste 1,5 m met daartussen een open constructie met een bouwhoogte van ten hoogste 1,25 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verkeer, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. reclame-uitingen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, nutsvoorzieningen, water, lichtmasten, speelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van gescheiden afvalinzameling en wegmeubilair.

6.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van windschermen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 8 m;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 9 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer te water en oeververbindingen;
- b. water ten behoeve van de waterhuishouding en oevers;
- c. bruggen, duikers en steigers.

7.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, verlichting en bruggen, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de totale oppervlakte van steigers per bouwperceel mag ten hoogste 20 m² bedragen, met dien verstande dat de doorvaart niet gehinderd wordt.

Artikel 8 Wonen - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in vrijstaande woningen met de mogelijkheid van aan-huis-gebonden beroepen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, tuinen en water.

8.2 Bouwregels

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

8.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. per bouwvlak is ten hoogste één woning toegestaan;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- e. bij hoofdgebouwen mag de goothoogte worden doorbroken met dakkapellen onder de voorwaarde, dat deze constructie minimaal 0,5 m onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak minimaal 0,5 m boven de goot is geplaatst.

8.2.2 Erfbebouwing

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan, waarbij aan- en uitbouwen uitsluitend toegestaan:
 - 1. binnen een zone van ten hoogste 4 m, gemeten vanuit de achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 150 m²;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen de zones zoals genoemd onder a bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen de zones zoals genoemd onder a bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- e. de bouwhoogte van overkappingen binnen de zones zoals genoemd onder a bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
- f. de goothoogte van bijgebouwen buiten de zones zoals genoemd onder a bedraagt ten hoogste 3 m;
- g. de bouwhoogte van bijgebouwen buiten de zones zoals genoemd onder a bedraagt ten hoogste 4,5 m; in afwijking hiervan bedraagt deze bouwhoogte ten hoogste 3 m indien het bijgebouw op of binnen een afstand van 2 m van de bouwperceelgrens is gesitueerd én indien ingevolge figuur D in lid 1.77.3 nadelige verandering optreedt in de bezonningssituatie;
- h. de bouwhoogte van overkappingen buiten de zones zoals genoemd onder a bedraagt ten hoogste 3 m;
- i. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen tot de bouwperceelgrens bedraagt 0 m of ten minste 1 m.

8.2.3 Dakterrassen

Voor dakterrassen gelden de volgende regels:

- a. dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen op minimaal 4 m afstand van de bouwperceelgrens;
- b. dakterrassen zijn niet toegestaan aan de voorgevel van de woning;
- c. de bouwhoogte van terrashekken ten behoeve van dakterrassen bedraagt ten hoogste 1,2 m boven de vloer van het dakterras.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. in afwijking van sub a bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m;
- c. in afwijking van sub b is het toegestaan om een erfafscheiding te bouwen, die is samengesteld uit kolommen met een bouwhoogte van ten hoogste 1,5 m met daartussen een hekwerk bestaande uit open constructie met een bouwhoogte van ten hoogste 1,25 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

8.2.5 Zwembaden

Achter de voorgevelrooilijn is per woning één zwembad toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van het zwembad maximaal 10% van de oppervlakte van het bouwperceel mag bedragen, met een maximum van 150 m²;
- b. de afstand van het zwembad tot de perceelsgrens minimaal 5 m dient te bedragen;
- c. de afstand van het zwembad tot de grens van de weg minimaal 15 m dient te bedragen;
- d. de bouwhoogte van de rand van het zwembad en de overige bij het zwembad behorende voorzieningen maximaal 0,3 m mag bedragen, gemeten vanaf het aangrenzende maaiveld.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels;

- a. de uit te oefenen functie van bijgebouwen zoals bedoeld in lid 8.2.2 is ondergeschikt aan de woonfunctie;
- b. een aan-huis-gebonden-beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
 - 2. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - i. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - ii. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
 - iii. er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan een beroep aan huis;
 - iv. er mogen in geringe mate publieksaantrekkende beroepsactiviteiten plaatsvinden.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 voor het toestaan van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met in achtneming van de volgende regels:

- a. de activiteiten worden door de bewoner uitgeoefend;
- b. de woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie en heeft een ruimtelijke uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- c. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
- e. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- f. seksinrichtingen zijn niet toegestaan;
- g. er mogen in geringe mate publieksaantrekkende beroepsactiviteiten plaatsvinden.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2. Deze vergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Hiervoor is een schriftelijk advies nodig van de beheerder van de waterkering.

3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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 Overschrijding bouw- en bestemmingsgrenzen

- a. De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden door:
 1. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, zonnecollectoren en veranda's, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;
 2. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals dakoverstekken, gevelversieringen en funderingen, mits de overschrijding ten hoogste 1 m bedraagt;
- b. De bouw- en bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, door:
 1. ondergeschikte bouwdelen, zoals dakoverstekken, gevelversieringen en funderingen alsmede balkons, luifels en zonnecollectoren, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

11.2 Ondergronds bouwen en aanleggen

11.2.1 Ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen bepalingen, geen beperkingen.

11.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, gelden de volgende bepalingen, tenzij in de regels anders is opgenomen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitende toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de ondergrondse bouwhoogte van de ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m beneden maaiveld;
- c. bij het berekenen van de bebouwingspercentages, of van het maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

11.2.3 Afwijken voor ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwhoogte van maximaal 10 m onder maaiveld onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet ontoelaatbaar wordt verstoord.

11.3 Bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Woningwet en/of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 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 maatvoeringbepalingen 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. Ingeval van herbouw is sub a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld sub a, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Parkeren en laden of lossen

- a. Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van gronden en bouwwerken, voor zover die zijn ingericht voor parkeren ter uitvoering van het gemeentelijk parkeerbeleid, voor ander gebruik dan parkeren;
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a:
 - 1. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien, dan wel;
 - 2. mits het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
 - i. een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
 - ii. een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor de vestiging van één of meer detailhandelsbedrijven, dan wel openbare dienstverlening of gemakelijkheid;
 - iii. een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf;
 - iv. een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het parkeren;
- c. Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van gronden en bouwwerken, voor zover die zijn ingericht voor laden of lossen, voor ander gebruik dan voor laden of lossen;
- d. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder c:
 - 1. voor zover op andere wijze in de benodigde laad- of losruimte wordt voorzien, dan wel;
 - 2. mits het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
 - i. een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het laden of lossen.

12.2 Evenementen buiten aangewezen evenemententerreinen

Onverminderd het bepaalde in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan geldt ten aanzien van het gebruik de volgende regel:

Niet-locatiegebonden evenementen, zoals bedoeld in artikel 2.24 van de Algemene Plaatselijke Verordening Teylingen, zijn in het plangebied toegestaan en niet gebonden aan de in dit plan aangewezen evenemententerreinen.

12.3 Voorwaardelijke verplichting

Het in gebruik nemen en houden van de voor 'Bedrijf - 1' aangewezen gronden is uitsluitend toegestaan indien de voor 'Groen' aangewezen gronden binnen een jaar na ingebruikname van de voor 'Bedrijf - 1' aangewezen gronden ingericht en in stand gehouden worden overeenkomstig het als bijlage bij de regels gevoegde landschappelijk inpassingsplan.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Overschrijding bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan -tenzij hiervoor op grond van hoofdstuk 2 al een omgevingsvergunning kan worden verleend- een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels voor overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, 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 bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot. Deze omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

13.2 Lift

Het bevoegd gezag kan - tenzij hiervoor op grond van hoofdstuk 2 al een omgevingsvergunning kan worden verleend - een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels voor overschrijding van bouwgrenzen binnen de bestemming 'Wonen - 1' en toestaan dat een eenpersoonslift wordt gebouwd aan de zij- of achtergevel, mits er aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bouwhoogte van de liftschacht bedraagt ten hoogste de hoogte van de bovenste bouwlaag, waar tegen wordt gebouwd, vermeerderd met 0,3 m;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het normale gebruik volgens de bestemming;
- c. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6, lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening 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 15 Overige regels

15.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van de vaststelling van het plan.

15.2 Parkeren en laden of lossen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw (waaronder mede wordt begrepen het splitsen van een bestaande woning in één of meerdere woningen) of een omgevingsvergunning voor een afwijking van het gebruik wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning;
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a:
 - 1. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien, dan wel;
 - 2. mits het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
 - i. een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
 - ii. een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor de vestiging van één of meer detailhandelsbedrijven, dan wel openbare dienstverlening of gemakelijkheid;
 - iii. een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf;
 - iv. een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het parkeren;
- c. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw of een omgevingsvergunning voor een afwijking van het gebruik waarvoor een behoefte bestaat voor ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat op het betreffende bouwperceel in voldoende mate ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt of zal worden aangebracht;
- d. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder c:
 - 1. voor zover op andere wijze in de benodigde laad- of losruimte wordt voorzien, dan wel;
 - 2. mits het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
 - i. een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het laden of lossen.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 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 bestemmingsplan, 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 zoals bedoeld in dit lid onder a, met ten hoogste 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 in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

16.2 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 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 overgangsregeling van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Rijkstraatweg 63, Sassenheim