

Wijzigingsplan - regels
Wijtenbachweg 75

Gemeente Oegstgeest

Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0579.WPWijtenbachweg75-VA01

Datum: 13-04-2017

Contactpersoon Buro SRO: Marjolein van den Hoven

Kenmerk Buro SRO: SR160138

Opdrachtgever: dhr. Vos

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.....	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
2 Bestemmingsregels.....	9
Artikel 3 Wonen	9
Artikel 4 Waarde - archeologie 3.....	13
3 Algemene regels	15
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel.....	15
Artikel 6 Algemene bouwregels	15
Artikel 7 Algemene gebruiksregels.....	16
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels.....	16
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	17
4 Overgangs- en slotregels.....	19
Artikel 11 Overgangsrecht.....	19
Artikel 12 Slotregel.....	19

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het wijzigingsplan Wjittenbachweg 75 van de Gemeente Oegstgeest;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0579.WPWjittenbachweg75-VA01 met de bijbehorende regels en verbeelding;

1.3 aan huis verbonden (bedrijfs-)activiteiten:

het al dan niet bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke – geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen – bedrijvigheid, waarvan de omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.4 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in de woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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 achtererf:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 3 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.8 afhankelijke woonruimte:

een aan-, uit- of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.9 archeologisch deskundige:

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.10 archeologisch onderzoek:

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

1.11 archeologische (verwachtings)waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied (verwachte) voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

1.12 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.13 bebouwingspercentage:

het percentage dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.14 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.15 bestaand gebruik:

het op het tijdstip van het in werking treden van het plan aanwezige gebruik van grond en opstallen;

1.16 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 tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet danwel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.17 bestaande bouwwerken:

bouwwerken die op het tijdstip van het in werking treden van het plan zijn of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet;

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.21 bouwen:

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

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwlaag:

een aaneengesloten gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor de toegestane functie(s) geschikt of geschikt te maken is;

1.24 bouwperceel:

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

1.25 bouwperceelgrens:

de grens van het bouwperceel;

1.26 bouwvlak:

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

1.27 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;

1.28 dakkapel:

een in een schuin dakvlak aangebrachte constructie voorzien van een raampartij 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;

1.29 dakopbouw:

een toevoeging aan het hoofdgebouw door het verhogen van de nok of bovenste dakrand van het dak die het silhouet van het oorspronkelijke gebouw verandert;

1.30 deskundige:

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke persoon met specifieke kennis inzake een bepaalde vakdiscipline;

1.31 detailhandel:

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

1.32 erfafscheiding:

een bouwwerk geplaatst om de grens met de naburige percelen aan te geven en niet zijnde een natuurlijk gewas zoals een haag;

1.33 erker:

een ondergeschikte uitbouw aan de voor- en/ of zijkant van een gebouw, niet zijnde een entree, grenzend aan een verblijfsruimte van het betreffende gebouw, waarvan de naar openbaar gebied gekeerde zijde en nog minimaal één andere zijde (grotendeels) transparant is;

1.34 escortbedrijf:

een natuurlijk persoon, groep van personen of rechtspersonen, die bedrijfsmatig of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, aanbiedt om prostitutie te verrichten, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte worden uitgeoefend, onder andere escortservice en bemiddelingsbureaus;

1.35 gebouw:

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

1.36 hoofdgebouw:

gebouw, of een 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;

1.37 kelder:

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer- of dakconstructie waarvan de bovenkant, voorzover de kelder tenminste niet onder het hoofdgebouw gesitueerd is, minimaal 10 cm onder het direct aansluitende, al dan niet verharde, terrein ligt;

1.38 mantelzorg:

langdurige, intensieve niet georganiseerde zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak door één of meer leden uit diens directe dan wel sociale omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie;

1.39 overkapping:

een bouwwerk, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand;

1.40 peil:

Hieronder wordt verstaan:

- a. bij ligging aan een weg: de kruin van de weg;
- b. bij ligging aan een anderszins verhard terrein: de bovenkant van dat terrein;
- c. bij ligging anders dan aan een weg of verhard terrein: het maaiveld.

1.41 perceel

begrensd stuk land of water;

1.42 perceelsgrens:

de begrenzing tussen twee aaneengesloten percelen;

1.43 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang als zij het bedrijfsmatig, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische- of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.44 voorgevel:

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

1.45 voorgevellijn:

- a. een op de verbeelding aangegeven lijn, waarin of waarachter de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd;
- b. een fictieve lijn gelegen in de voorgevel en het verlengde daarvan

1.46 vrijstaand:

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet in de perceelsgrens zijn gebouwd;

1.47 woning:

een gebouw of gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand

Afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden 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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk

Maat gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.4 goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 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.

2.6 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.

2.7 vloeroppervlakte van een gebouw

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

2.8 ondergeschikte bouwdelen

bij toepassing van het in dit artikel bepaalde worden ondergeschikte bouwonderdelen, zijnde:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, luchtkokers, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, balkons en overstekende daken met betrekking tot de goot- en bouwhoogte, oppervlakten en bouwgrenzen buiten beschouwing gelaten, met dien verstande dat de overschrijding van een overstekend dak niet meer mag bedragen dan 1,5 m.
- b. dakkapellen met betrekking tot de goothoogte buiten beschouwing gelaten mits de breedte van de dakkapel in het voordakvlak niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van het voordakvlak en de onderzijde van de dakkapel op minimaal 0,50 m van de dakvoet word gebouwd.
- c. In afwijking van het bepaalde onder artikel 2 lid 9 sub b zijn dakkapellen niet toegestaan indien dit op de verbeelding is aangeduid.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, daaronder begrepen aan huis gebonden beroepen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, tuinen, water, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' worden uitsluitend vrijstaande woningen gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

3.2.2.1 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste:
 1. 50% van het woonerf, wanneer de oppervlakte van het perceel niet groter is dan 500 m², met een maximum van 60 m²;
 2. 40% van het woonerf, wanneer de oppervlakte van het perceel groter is dan 500 m², met een maximum van 80 m²;
- b. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens bedraagt tenminste 1 m, tenzij in de desbetreffende perceelgrens wordt gebouwd;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten achter de voorgevellijn zijn gesitueerd;
- d. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen bedraagt ten hoogste 0,25 m boven de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw tot een maximum van 4 meter en is niet hoger dan de woning waar tegenaan wordt gebouwd;
- e. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- f. de diepte van aan- en uitbouwen bedraagt, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel, ten hoogste 3,5 m.

3.2.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor de voorgevellijn bedraagt ten hoogste 1 m;
- c. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte 25 m² bedraagt en de overkapping minimaal 3 m achter de voorgevel wordt gebouwd;
- d. de hoogte van speeltoestellen nabij gestapelde bouw bedraagt ten hoogste 4 m;
- e. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

3.2.2.3 Kelders

Voor kelders gelden de volgende regels:

- a. Binnen het gehele bouwvlak mogen kelders worden gebouwd;
- b. Buiten het bouwvlak mogen kelders worden gebouwd mits:
 1. De oppervlakte van de kelder is niet groter dan 30% van de gronden die zijn gelegen zowel buiten het bouwvlak als achter de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan, met een maximum van 50 m²;
 2. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg tenminste 1 meter bedraagt, tenzij belendende percelen gelijktijdig een kelder bouwen, in welk geval in de gezamenlijke zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd;
 3. De kelder wordt tenminste 3 meter achter de voorgevellijn gesitueerd;
- c. De hoogte van een kelder mag ten hoogste 0,1 meter beneden peil zijn, met dien verstande dat in voorkomende gevallen een goede aansluiting op de openbare weg en belendende percelen wordt gerealiseerd;
- d. Een kelder mag niet ten koste gaan van op het perceel aanwezige parkeerplaatsen.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen na afweging van de in het geding zijnde belangen nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de situering, afmeting en hoogte van bouwwerken;
- b. de situering van en het aantal parkeerplaatsen;
- c. de situering van in- en uitritten en andere wegen en paden;
- d. de situering van leidingen en andere daarmee samenhangende constructies;
- e. de (overige) inrichting van het perceel.

3.3.2 Toepassing

De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen wordt toegepast:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van verkeersveiligheid, in het bijzonder het benodigde uitzicht op hoeken van wegen, bochten en in- en uitritten niet gewenst is;
- e. ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van brandveiligheid c.q. brand en rampenbestrijding niet gewenst is, waarbij rekening dient te worden gehouden met het waarborgen, in stand houden c.q. tot stand brengen van een brandveilige situatie en goede bereikbaarheid;
- f. ter bescherming en voorkoming van onevenredige aantasting van de (bestaande) boombeplanting en ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
- g. ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van milieu niet gewenst is;
- h. ter waarborging van de sociale veiligheid.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde artikel 3 lid 2.1 sub c en artikel 3 lid 2.1 sub d ten behoeve van het realiseren van een dakopbouw/nokverhoging met dien verstande dat:
 1. de nokhoogte met maximaal 1,5 m verruimd mag worden;

- b. het bepaalde in artikel 3 lid 2.2.1 sub c ten einde een erker, dan wel tochtportalen of afdakjes te realiseren met dien verstande dat:
 - 1. gemeten vanuit de oorspronkelijke voorgevel of de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
 - 2. het oppervlak niet meer mag bedragen dan 7 m²;
 - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 0,25 m boven de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw tot en maximum van 4 meter;
- c. het bepaalde in artikel 3 lid 2.2.1 sub d ten einde het dakvlak van het hoofdgebouw door te trekken bij aanbouwen of uitbouwen;
- d. het bepaalde in artikel 3 lid 2.2.1 sub e ten einde een kap op bijgebouw toe te staan tot een maximale nokhoogte tot 5 m.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van aan huis gebonden beroepen wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 30 m² wordt gebruikt voor het aan-huis-verbonden beroep;
- b. degene die het aan-huis-verbonden beroep in de woning uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. door degene die het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, kan worden aangetoond dat de uitoefening van het beroep geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
- d. voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 voor het gebruik van ruimten binnen de woning en op het erf voor aan-huis-verbonden (bedrijfs)activiteiten, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van – bij elkaar geteld – de woning en de bijgebouwen, tot ten hoogste 50 m², mag worden gebruikt voor het aan- huis-verbonden bedrijf;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woonwag en te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd;
- d. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. voor de activiteit is geen omgevingsvergunning milieu benodigd;
- f. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de aan-huis-verbonden activiteit.

3.6.2 Afwijken mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. artikel 3 lid 1 voor het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij woningen als afhankelijke woonruimte in combinatie met de noodzakelijke verbouw daarvan, of;
- b. de bouwregels van de vigerende bestemmingsplannen voor het creëren van extra bouwmogelijkheden in de vorm van een bijbehorend bouwwerk, een aan-, uitbouw en/ of bijgebouw zijnde, bij woningen ten behoeve van mantelzorg; met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. door een deskundige is aangetoond dat de afwijking noodzakelijk is in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden;

2. door de vestiging van extra woonruimte mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
3. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, dan wel conform de huidige situatie.
4. er mag geen extra ontsluitingsmogelijkheid op de openbare weg worden gemaakt;
5. het gebruik van aan-, uitbouw en/of bijgebouw mag niet plaats vinden bij recreatiewoningen;
6. er een getekende overeenkomst met de gemeente is, waarin is geregeld; - melding van beëindiging van de mantelzorg situatie - bankgarantie van 10% van de (ver)bouwkosten met een minimum van 2.500 euro - bouwkundig rapport met omschrijving van het terugbrengen in oude staat na beëindiging van de mantelzorg.

3.6.2.1 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 3 lid 6.2 sub a van dit plan kan bovendien slechts worden afgegeven indien:

- a. er op het erf sprake is van aanwezige bijbehorende bouwwerken, aan-, uitbouw, en/of bijgebouwen zijnde, die geschikt kunnen worden gemaakt voor het bieden van mantelzorg;
- b. de aanvrager ter toetsing met de indiening van de aanvraag om afwijking een bouwkundig rapport overlegt, waarin een overzicht gegeven wordt van:
 1. de bestaande bouwkundige en gebruikssituatie;
 2. de te treffen voorzieningen;
 3. de nieuwe (inrichtings)situatie;
- c. er een getekende overeenkomst met de gemeente is, waarin is geregeld; - melding van beëindiging van de mantelzorg situatie - bankgarantie van 10% van de (ver)bouwkosten met een minimum van 2.500 euro - bouwkundig rapport met omschrijving van het terugbrengen in oude staat na beëindiging van de mantelzorg.

3.6.2.2 Bebouwingsvoorwaarden

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 16 lid 7 sub b van dit plan kan slechts worden afgegeven indien:

- a. het bruto vloeroppervlak aan, aan-, uitbouw, en/of bijgebouwen ten hoogste 100 m² bedraagt, met dien verstande dat het gezamenlijk bebouwd oppervlak ten hoogste 75% van het achtererf bedraagt;
- b. er op het erf geen sprake is van reeds aanwezige aan-, uit-, en/of bijgebouwen die geschikt kunnen worden gemaakt voor het bieden van mantelzorg;
- c. de goothoogte van een aan- of uitgebouwde uitbreiding van de woonruimte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw met een maximum van 3,00 meter;
- d. de goothoogte van een bijgebouw c.q. mantelzorgwoning niet meer bedraagt dan 3,00 meter;
- e. de nokhoogte maximaal 3/4 gedeelte van de nokhoogte van het hoofdgebouw bedraagt;
- f. de aanvrager ter toetsing van dit plan met de indiening van de aanvraag om afwijking een bouwkundig rapport overlegt, waarin een overzicht gegeven wordt van:
 1. de bestaande bouwkundige en gebruikssituatie;
 2. de te treffen voorzieningen;
 3. de nieuwe (inrichtings)situatie;
- g. er een getekende overeenkomst met de gemeente is, waarin is geregeld; - melding van beëindiging van de mantelzorg situatie - bankgarantie van 10% van de (ver)bouwkosten met een minimum van 2.500 euro - bouwkundig rapport met omschrijving van het terugbrengen in oude staat na beëindiging van de mantelzorg.

3.6.2.3 Intrekken omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning, verleend op grond van artikel 3 lid 6.2 in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

3.6.3 Afwijken bed and breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 voor het gebruik van woningen ten behoeve van bed and breakfast mits:

- a. er niet meer dan 3 kamers voor bed and breakfast beschikbaar worden gesteld;
- b. de bed and breakfast ondergeschikt is aan de woonfunctie;
- c. de exploitant van de bed and breakfast de hoofdbewoner van de woning is;
- d. er op eigen terrein in de nodige parkeerbehoefte kan worden voorzien.

Artikel 4 Waarde - archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - archeologie 3 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 4 lid 1 bedoelde bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van artikel 4 lid 3 vooraf in acht zijn genomen.
- b. Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de primaire bestemming(en) als bedoeld in het betreffende bestemmingsplan, mits de bepalingen van artikel 4 lid 3 vooraf in acht zijn genomen.

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

- a. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 250 m².
 1. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het planten of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
 3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het verlagen van het waterpeil;
 5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
 6. het heien van palen en slaan van damwanden;
- b. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, dient bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport over te leggen 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.
- c. De werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld onder a t/m f zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

4.3.1 Omgevingsvergunning niet vereist

Het verbod zoals bedoeld in artikel 4 lid 3 is niet van toepassing indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. de werken of werkzaamheden:
 - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning;

4.3.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het doen van archeologisch bureauonderzoek;
- b. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden (behoud in situ);
- d. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- e. 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 te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding);

4.3.3 Programma van eisen

Archeologisch onderzoek zoals bedoeld in artikel 4 lid 3.2 wordt uitgevoerd op basis van een programma van eisen opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, dat moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders. In het programma van eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden die aan de vergunning worden verbonden worden uitgevoerd.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 of de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 toe te kennen indien uit inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

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 Algemene regels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bebouwing dient te voldoen aan de op de verbeelding opgenomen maatvoerings- en overige aanduidingen alsmede aan het bepaalde in de bij de desbetreffende bestemming behorende bouwregels;
- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken, tenzij in hoofdstuk 2 van deze regels anders is bepaald;
- c. uitsluitend mogen worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van de bestemming;
- d. voor zover legaal gebouwde (delen van) bouwwerken op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan niet voldoen aan de in het plan genoemde afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen alsmede bebouwingspercentages gelden de dan aanwezige maten en percentages, uitsluitend ter plaatse van de afwijking, als vervangende regel;
- e. in geval van herbouw is het bepaalde in dit lid onder d. uitsluitend van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- f. ondergrondse bebouwing is ter plaatse van bovengrondse bebouwing toegestaan, tenzij in de bouwregels van de betreffende bestemming anderszins is bepaald, met inachtneming van de volgende regels:
 1. ondergrondse ruimten vormen een functionele eenheid met en zijn dienstbaar aan de ter plaatse toegestane functies zoals berg- en parkeerruimten en fietsenstallingen;
 2. op het bouwen van ondergrondse ruimten zijn de aanduidingen op de verbeelding en de bouwregels van het plan op overeenkomstige wijze van toepassing, met dien verstande dat de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken niet meer bedraagt dan 3,5 m beneden peil;
 3. in afwijking van het bepaalde in de onderdelen 1. en 2. is ondergronds bouwen ten behoeve van kelders bij (dienst)woningen toegestaan overeenkomstig de bouwregels van de betreffende bestemming;
- g. in afwijking van het bepaalde in dit lid onder b. mogen de bouwgrenzen – niet zijnde bestemmingsgrenzen – worden overschreden door:
 1. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt;
 2. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen – niet zijnde erkers – mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- h. bij het bouwen van gebouwen dient te worden voldaan aan de in de bijlage genoemde parkeernormen, met dien verstande dat de parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel dienen te worden gerealiseerd.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, en prostitutie;
- b. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.
- c. het gebruik van onbebouwde grond als stort- en overslagplaats van aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Vrijwaringszone - Molenbiotoop

8.1.1 Bouwregels

- a. De maximale bouwhoogte van bouwwerken op gronden die vallen binnen de cirkel met een straal van 100 m en ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' mag niet hoger zijn dan de onderste punt van de wiek in verticale stand;
- b. De maximale bouwhoogte van bouwwerken op gronden die vallen binnen de cirkel van 400 m en ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' mag niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen de bebouwing en het middelpunt van de molen vermeerderd met de hoogte van de onderste punt van de wiek in verticale stand.

8.1.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 8 lid 1.1](#) teneinde hogere bebouwing toe te laten, mits daardoor de windvang, het functioneren en de zichtbaarheid van de molen niet in onevenredige mate worden geschaad. Burgemeester en wethouders geven niet eerder de omgevingsvergunning af dan dat instemming is verkregen van de provincie Zuid-Holland.

8.1.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk

- a. Het is verboden op de gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 1. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur, voor zover het geen bouwwerken betreft;
 2. het ophogen van gronden;
 3. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande begroeiing.
- b. Het in [artikel 8 lid 1.3 sub a](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. De in [artikel 8 lid 1.3 sub a](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:
 1. er sprake is van een situatie waarin vrije windvang en het zicht op de molen al beperkt zijn door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of
 2. zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd.

8.1.4 Advies

Alvorens te beslissen over de aanvraag van een omgevingsvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in van de molendeskundige instantie.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Maten en bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afgeweken kan worden van de regels – afwijken van de regels in het plan, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen indien dit uit het oogpunt van een doelmatig gebruik van de gronden en/of bebouwing gewenst is, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de overschrijdingen bedragen niet meer dan 3 m;
 2. het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het in geringe mate afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen indien dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- d. vergroting van de bouwhoogten van:
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 5 m;
 2. kunstobjecten tot maximaal 7 m;
- e. voor het bouwen van nutsvoorzieningen, indien in dit plan is bepaald dat de gronden tevens mogen worden gebruikt voor nutsvoorzieningen en in hoofdstuk 2 van deze regels niet anderszins is bepaald, met inachtneming van de volgende regels:
 1. indien het gebouwen betreft is de inhoud ten hoogste 120 m³ en de hoogte maximaal 3 m;
 2. indien het bouwwerken, geen gebouwen zijnde, betreft is de oppervlakte ten hoogste 25 m² en de hoogte niet groter dan 3 m.
- f. voor geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van de bestemmingsgrenzen, indien bij definitieve uitmeting blijkt dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden uitgevoerd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken;

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijziging overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de overschrijdingen bedragen niet meer dan 3 m en het bestemmingsvlak wordt met niet meer dan 10% vergroot;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden worden niet onevenredig geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid worden niet onevenredig geschaad.

10.2 Wijziging voor één seksinrichting

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het vestigen van ten hoogste één seksinrichting op het grondgebied van de gemeente Oegstgeest, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het betreft niet raam- of straatprostitutie;

- b. de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt maximaal 500 m²;
- c. de afstand van de seksinrichting tot de dichtstbijzijnde kerk, school, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf, verblijf voor naschoolse opvang of soortgelijke voorzieningen bedraagt minimaal 500 m;
- d. de afstand van de seksinrichting tot de dichtstbijzijnde woning van een derde bedraagt minimaal 50 m;
- e. voor bezoekers is voldoende parkeergelegenheid aanwezig op het terrein/erf behorende tot de seksinrichting, uitgaand van de parkeernorm voor café/bar/discotheek/cafetaria uit het Handboek Aanbevelingen voor Stedelijke Voorzieningen (ASSV), met als gevolg dat door het bezoek aan de seksinrichting in de directe omgeving geen onaanvaardbare parkeerdruk op de openbare parkeerplaatsen ontstaat;
- f. wat het bouwen betreft, moet worden aangesloten bij de regels van de onderliggende bestemming, met dien verstande dat burgemeester en wethouders voorwaarden kunnen stellen aan de maximum oppervlakte van de activiteit;
- g. de activiteit, gelet op de aard en invloed ervan, leidt niet tot een onevenredige aantasting van het karakter van de omgeving, van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, en van de verkeers-, sociale en brandveiligheid.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht voor bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuw of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning 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 in lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid a onder 1 van dit artikel met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in lid a van dit artikel 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 overgangsbepalingen van dat plan.

11.2 Overgangsrecht voor gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 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 in lid 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan Wijtenbachweg 75 van de Gemeente Oegstgeest.