Behorend bij Raadsbesluit Bestemmingsplan Crisis- en herstelwet (Chw) aanvullende bouw- en gebruiksregels Teylingen

Marjoleine van Egeraat
Griffier van Teylingen

Digitaal ondertekend door Marjoleine van Egeraat
op 31-05-2024

Beleidsnota bij kleine afwijkingen van het bestemmingsplan, gemeente Teylingen.

(Beleidsnota bij omgevingsvergunning voor afwijken van bestemmingsplan ex artikel 2.12 lid 1 sub a-1˚en a-2˚ Wabo, gemeente Teylingen)

gemeente TEYLINGEN

Afdeling Ruimte

Versie 28 februari 2017

Teylingen.

Buiten in de Randstad

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**bladzijde 3**
Hoofdstuk 2	**Begrippen**	**bladzijde 7**
Hoofdstuk 3	**Wijze van meten**	**bladzijde 13**
Hoofdstuk 4	**Omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan**	**bladzijde 15**
	4.1 Uitbouw, aanbouw, bijgebouw en overkapping	**bladzijde 15**
	4.2 Erker	**bladzijde 20**
	4.3 Entreeportaal aan voorgevel	**bladzijde 21**
	4.4 Luifel ter plaatse van entree hoofdgebouw	**bladzijde 21**
	4.5 Dakterras	**bladzijde 21**
	4.6 Erfafscheiding	**bladzijde 21**
	4.7 Dakkapel en dakopbouw	**bladzijde 22**
	4.8 Aan-huis-gebonden beroep	**bladzijde 22**
	4.9 Aan-huis-gebonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteit	**bladzijde 22**
	4.10 Herhalingsplan	**bladzijde 23**
	4.11 Werking wettelijke regelingen	**bladzijde 23**
	4.12 Titel	**bladzijde 23**
	4.13 Inwerkingtreding	**bladzijde 23**

Ons Kenmerk: Zaaknummer: *Z-17-002298 (Join) en 172366 (TripleC)*

1 Inleiding

Beleidsnota
Erfbebouwing in de achtertuin bij woningen is veelal vergunningsvrij. Wat vergunningsvrij bij een woning kan worden gebouwd is in de loop van de jaren behoorlijk verruimd. Dit geldt echter niet voor alle erfbebouwing. In voortuinen is erfbebouwing altijd vergunningsplichtig. Dit geldt ook voor zijtuinen, inclusief het verlengde hiervan in de achtertuin, die gericht zijn naar openbaar toegankelijk gebied.
Met de gewijzigde beleidsnota kleine afwijkingen wordt beter aangesloten wat al op grond van de Wabo in achtertuinen vergunningsvrij kan worden gebouwd.

Deze gewijzigde "Beleidsnota bij kleine afwijkingen van het bestemmingsplan", beleid biedt de burger in de meeste gevallen (nog) ruimere mogelijkheden om plannen te realiseren bij woningen dan de op dit moment ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Zoals:

- meer erfbebouwing bij grotere percelen;
- de mogelijkheid om meer erfbebouwing aan de woning vast te bouwen;
- het verkleinen van de afstand tot de voorgevel van 3 meter naar 1 meter voor erfbebouwing in de zijtuin, die grenst aan openbaar toegankelijk gebied;
- de mogelijkheid om een overkapping te bouwen in de zijtuin en het verlengde hiervan, die grenst aan openbaar toegankelijk gebied;
- mogelijkheid om onder voorwaarden een aan-huis-gebonden beroep en een aan-huis-gebonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteit ook uit te oefenen in een vrijstaand bijgebouw. Hierbij is tevens de aanvullende voorwaarde opgenomen, dat er in geringe mate publieksaantrekkende bedrijfsactiviteiten mogen plaatsvinden. Deze voorwaarde is opgenomen om hiermee overlast naar buren zoveel mogelijk te voorkomen.

Om die reden is dit beleid ook bedoeld als richtsnoer voor nieuwe bestemmingsplannen in de gemeente Teylingen.
Deze beleidsnota wordt gebruikt om de plannen, die niet vergunningsvrij zijn en strijdig zijn met het geldende bestemmingsplan, eenduidig te kunnen beoordelen of deze plannen passen binnen het nieuwe beleid. Het gaat hierbij om plannen bij woningen, waarvoor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a 1° en 2° van de Wabo noodzakelijk is; t.w.:

* *Sub a-1°: omgevingsvergunning met toepassing van in het bestemmingsplan (of beheersverordening) opgenomen regels inzake afwijking*.
  Het betreft hier een omgevingsvergunning, die noodzakelijk is voor het afwijken van het bestemmingsplan, maar waarvoor binnen de regels van het betreffende bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan mogelijk is (in een aantal oude bestemmingsplannen is hiervoor het begrip ontheffing of (binnenplanse) vrijstelling in het bestemmingsplan opgenomen). Bij dit type omgevingsvergunning is deze beleidsnota de bovengrens. Dit houdt in, dat het niet mogelijk is om een groter bouwwerk te realiseren dan op grond van deze beleidsnota is toegestaan

* *Sub a-2°: omgevingsvergunning in de bij Algemene maatregel van bestuur genoemde gevallen*
  Deze gevallen zijn opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) is en betreft een lijst met plannen waarvoor de gemeente dit type omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan en mag toepassen.

Het is een 'dynamisch document', dat openstaat voor (toekomstige) mogelijke veranderingen in beleid.
Deze beleidsnota is NIET van toepassing op omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan voor zover deze betrekking heeft op activiteiten voor een bepaalde termijn (=tijdelijk).
Wij wijzen er nadrukkelijk op, dat er in concrete situaties beperkingen aanwezig kunnen zijn, die voortkomen uit publiek- en/of privaatrechtelijke regelingen (zoals o.a. burenrecht, Beschermd Dorpsgezicht, waterkering en andere dubbeltelbepalingen). Deze kunnen de oorzaak zijn, dat de gemeente Teylingen niet of in beperkte mate gebruik maakt van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan zoals is genoemd in deze beleidsnota.

Deze beleidsnota is van toepassing op de volgende onderdelen van artikel 4 van bijlage II van de Bor:

- lid 1
- lid 3 voor wat betreft erfafscheidingen
- lid 4
- lid 9 voor wat betreft aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

In de volgende gevallen is deze beleidsnota niet zondermeer van toepassing en zal de gemeente per aanvraag hiervoor een afzonderlijke stedenbouwkundige/ planologische afweging maken:

- andere bouwplannen of functiewijzigingen zoals bedoeld in artikel 4 lid 9 Bor. Deze zijn in bepaalde gevallen wel mogelijk maar vallen niet onder dit beleid;
- voor uitbouwen, aanbouwen, bijgebouwen, erkers en een entreeportaal aan de voorgevel, indien met de grootte van de woningen en/of bijgebouwen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan met inhoudsmaten wordt gerekend (zoals o.a. woningen in het buitengebied);
- erfafscheidingen en toegangshekken bij grote vrijstaande of twee-onder-éénkap woningen;
- omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel
    - 2.12 lid sub a-3° Wabo
    - 2.12 lid 2 Wabo

Hardheidsclausule
In deze beleidsregel is geen aparte hardheidsclausule opgenomen.
Om te kunnen afwijken van dit beleid kan gebruik worden gemaakt van artikel 4.84 van de Algemene wet bestuursrecht.
Burgemeester en wethouders kunnen gebruik maken van dit artikel voor:

- woningaanpassing in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (W.M.O.);
- wanneer toepassing van het beleid door de specifieke situatie en/of omstandigheden ter plaatse onredelijk is.

Bij gebruik maken van dit artikel moet het volgende worden aangetoond:

- waarom de afwijking van het gangbare beleid noodzakelijk is
- waarom niet volstaan kan worden met de mogelijkheden die het gangbare beleid biedt (o.a. waarom moet de uitbreiding zo groot of op die plaats waardoor het niet past binnen het gangbare beleid);
- dat de afwijking van het gangbare beleid geen onaanvaardbare belemmering oplevert voor de omgeving (verkeer, milieu, etc.);
- dat het een stedenbouwkundig verantwoorde oplossing is.

Wijziging in deze versie:
De wijzigingen ten opzichte van de versie 17 december 2013 hebben voornamelijk betrekking op:

- meer erfbebouwing bij grotere percelen
- de mogelijkheid om meer erfbebouwing aan de woning vast te bouwen;
- het verkleinen van de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw van 3 meter naar 1 meter voor erfbebouwing in een zijtuin, die grenst aan openbaar toegankelijk gebied (zie figuur C);
- de mogelijkheid om een overkapping te bouwen in de zijtuin en het verlengde hiervan, die grenst aan openbaar toegankelijk gebied;
- mogelijkheid om onder voorwaarden een aan-huis-gebonden beroep en een aan-huis-gebonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteit ook uit te oefenen in een vrijstaand bijgebouw. Hierbij is tevens de aanvullende voorwaarde opgenomen, dat er in geringe mate publieksaantrekkende bedrijfsactiviteiten mogen plaatsvinden. Deze voorwaarde is opgenomen om hiermee overlast naar buren zoveel mogelijk te voorkomen.
- diverse tekstuele aanpassingen.

Ter inzage
De wijziging op deze beleidsnota (d.d. 22 november 2016) heeft in het kader van de inspraakprocedure ter inzage gelegen van 1 december 2016 t/m 11 januari 2017.

Inspraakreacties
Tegen de concept beleidsnota kleine afwijkingen zijn 9 inspraakreacties ingediend. Deze inspraakreacties zijn beantwoord in de Nota beantwoording inspraakreacties (d.d. 28 februari 2017). De ingediende inspraakreacties hebben geleid tot aanpassing van de beleidsnota.

Vastgesteld en inwerking
Burgemeester en wethouders van de gemeente Teylingen hebben deze gewijzigde beleidsnota op 28 februari 2017 vastgesteld. Op 8 maart 2017 is hierover een publicatie geplaatst in De Teylinger en op de website van de gemeente Teylingen (www.teylingen.nl) De beleidsnota is op 9 maart 2017 inwerking getreden.

Domein Ruimte/JvK

2 Begrippen

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

2.2 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 voor nadere toelichting figuur B in artikel 2.43

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

2.4 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.

2.5 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 1,50 meter of niet voor verblijf geschikt zijn.

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

2.7 bouwpereelgrens
Een grens van een bouwperceel

2.8 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.

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

2.10 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.

2.11 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.

2.12 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.

2.13 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.

2.14 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.

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

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

uitzondering:

e. alléén bij gestapelde woningen kunnen meerdere erkers boven elkaar worden aangebracht

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

2.18 gestapelde woning
een woning, die zich bevindt in een woongebouw, dat bestaat uit twee of meer boven- of nagenoeg boven- elkaar gesitueerde woningen.

2.19 hoofdgebouw
een gebouw of een functioneel en/of bouwkundig samenhangend complex van gebouwen, dat op een bouwperceel door aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw aangemerkt moet worden.

2.20 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.

2.21 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.

2.22 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.

2.23 Kolom
Een constructie, 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.

2.24 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 toegankelijk gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

2.25 openbaar water
alle wateren die, al dan niet met enige beperking, voor het publiek bevaarbaar zijn of direct aansluit op openbaar toegankelijk gebied.

2.26 open constructies
erfafscheidingen bestaande uit lichte constructie met een overwegend transparante uitstraling

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

2.28 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

2.29 praktijkruimte
een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

2.30 twee-aaneengebouwde woning
bebouwing bestaande uit twee-aaneengebouwde grondgebonden woningen, die samen een bouwblok vormen.

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

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

2.33 voorgevelrooilijn
de voorste grens van het bouwvlak die is gericht naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.
Zie voor nadere toelichting figuur A in artikel 2.43.

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

2.35 vrijstaande woning
Een niet-aaneengebouwde woning

2.36 Wabo
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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

2.38 winkel
een gebouw dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk is bedoeld om te worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel.

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

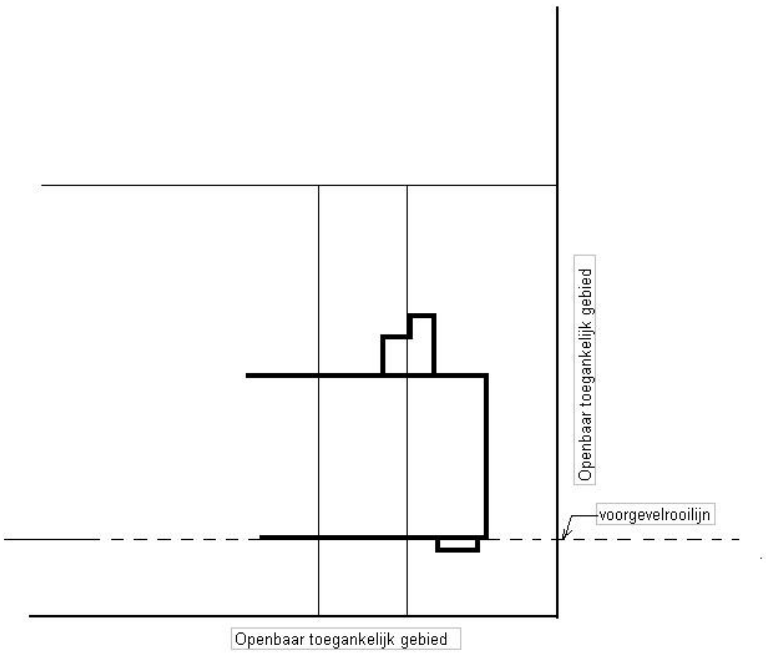
2.40 zijgevel
de gevel van het hoofdgebouw ter plaatse van het zijerf.

2.41 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 Figuur B in artikel 2.43.

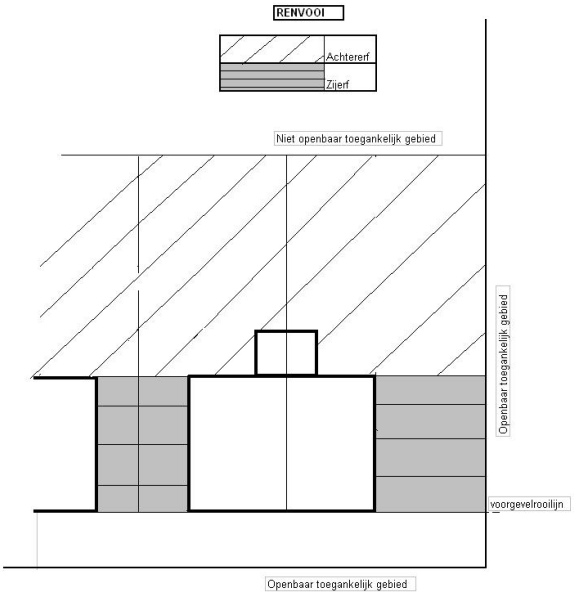
2.42 zelfstandig kantoor
een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het verlenen van diensten als genoemd onder het begrip 'kantoor', waarbij de dienstverlening niet ten dienste staat van en verbonden is aan de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, maar een afzonderlijke eenheid vormt.

2.43 figuren A en B

Figuur A



Figuur B



3 Wijze van meten

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

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

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

3.3 de 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 afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

3.4 de vloeroppervlakte
de gebruiksoppervlakte volgens het geldende Bouwbesluit.

3.5 de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

3.6 de 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.

3.7 de oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

3.8 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.

4

Omgevingsvergunning
voor het afwijken van het bestemmingsplan

4.1 Uitbouw, aanbouw, bijgebouw en overkapping voor woningen (zie ook figuur C in artikel 4.1.8)

ALGEMEEN

4.1.1 Bepaling bestemmingen Wonen en Tuin

a. Vóórdat de leden 4.1.2 t/m 4.1.7 kunnen worden toegepast moet eerst aan de hand van figuur C in artikel 4.1.8 moet bepaald worden aan welk deel van het bouwperceel de bestemmingen Wonen, Tuin en Tuin-(ovk) moeten worden toegekend;
b. zoals ook in de noottekst van figuur C in artikel 4.1.8 is aangegeven, kan de gemeente in afwijkende en/of bijzondere gevallen hiervan afwijken;

TWEE-AANEENGEBOUWDE, GESCHAKELDE EN GESTAPELDE WONINGEN

4.1.2 Algemene regels

a. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op Wonen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf binnen de bestemming Wonen *(zoals bepaald in artikel 4.1.1. sub a)* met een maximum van 150 m2 *(zie voor uitleg zij- en achtererf figuur B in artikel 2.43)*;
b. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen tot bouwperceelsgrenzen bedraagt 0 m of ten minste 1 m;

4.1.3 Aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op Wonen

c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan, waarbij aan- en uitbouwen uitsluitend zijn toegestaan:
    1. binnen een zone van ten hoogste 4 m, gemeten vanuit de zijgevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
    2. binnen een zone van ten hoogste 3 m, gemeten vanuit de achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen de zone zoals genoemd in lid c bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
e. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen binnen de zones zoals genoemd in lid c bedraagt ten hoogste 4,5 m, waarbij de hoogte van het hoofdgebouw niet mag worden overschreden;
f. de goothoogte van bijgebouwen buiten de zone zoals genoemd in lid c bedraagt ten hoogste 3 m;
g. de bouwhoogte van bijgebouwen buiten de zone zoals genoemd in lid c bedraagt ten hoogste 4,5 m. In afwijking hiervan bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 3 m indien het bijgebouw op of binnen een afstand van 2 meter van de bouwperceelsgrens wordt gebouwd én ingevolge figuur D in artikel 4.1.8

nadelige verandering optreedt in de bezonningssituatie;

h. de bouwhoogte van overkappingen binnen de zone zoals genoemd in lid c bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m en buiten de genoemde zone ten hoogste 3 meter.
i. voor toelichting op sub c t/m h zie figuur E in artikel 4.1.8.

4.1.4 Overkappingen op Tuin met specifieke aanduiding overkapping: 'Tuin-(ovk)':
Op Tuin zijn ter plaatse van de specifieke aanduiding 'overkapping' (ovk) overkappingen toegestaan Hiervoor geldt het volgende:

a. de goothoogte bedraagt aan de zijde, die naar openbaar toegankelijk gebied is georiënteerd, ten hoogste 2,2 meter;
b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
c. de breedte van de overkapping, gezien vanuit zijgevel of verlengde hiervan, bedraagt ten hoogste 2 meter;
d. De oppervlakte bedraagt ten hoogste 50% van de bestemming 'Tuin-(ovk)' tot een maximum van 20 m2

VRIJSTAANDE WONINGEN

4.1.5 Algemene regels

a. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op Wonen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf binnen de bestemming Wonen *(zoals bepaald in artikel 4.1.1. sub a)* met een maximum van 150 m2 *(zie voor uitleg zij- en achtererf figuur B in artikel 2.43)*;
b. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen tot bouwperceelsgrenzen bedraagt 0 m of ten minste 1 m;

4.1.6 Aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op Wonen

c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan, waarbij aan- en uitbouwen uitsluitend zijn toegestaan:
    1. binnen een zone van ten hoogste 70% van de breedte van het hoofdgebouw met ten hoogste 5 m, gemeten vanuit de zijgevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
    2. binnen een zone van ten hoogste 4 m, gemeten vanuit de achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen de zones zoals genoemd in lid c bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
e. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen binnen de zones zoals genoemd in lid c bedraagt ten hoogste 4,5 m, waarbij de hoogte van het hoofdgebouw niet mag worden overschreden;
f. de goothoogte van bijgebouwen buiten de zone zoals genoemd in lid c bedraagt ten hoogste 3 m;
g. de bouwhoogte van bijgebouwen buiten de zone zoals genoemd in lid c bedraagt ten hoogste 4,5 m. In afwijking hiervan bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 3 m indien het bijgebouw op of binnen een afstand van 2 meter van de bouwperceelsgrens wordt gebouwd én ingevolge figuur D in artikel 4.1.8 nadelige verandering optreedt in de bezonningssituatie;
h. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt binnen de zones zoals genoemd in lid c ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m en buiten de genoemde zone ten hoogste 3 m;
i. voor toelichting op sub c t/m h zie figuur E in artikel 4.1.8.

4.1.7 Overkappingen op Tuin met specifieke aanduiding overkapping: 'Tuin-(ovk)':
Op Tuin zijn ter plaatse van de specifieke aanduiding 'overkapping' (ovk) overkappingen toegestaan Hiervoor geldt het volgende:

a. de goothoogte bedraagt aan de zijde, die naar openbaar toegankelijk gebied is georiënteerd, ten hoogste 2,2 meter;
b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
c. de breedte van de overkapping, gezien vanuit zijgevel of verlengde hiervan, bedraagt ten hoogste 2 meter.
d. De oppervlakte bedraagt ten hoogste 50% van de bestemming 'Tuin-(ovk)' tot een maximum van 20 m2

4.1.8 Figuren C, D en E
Volgende pagina's.

FIGUUR C

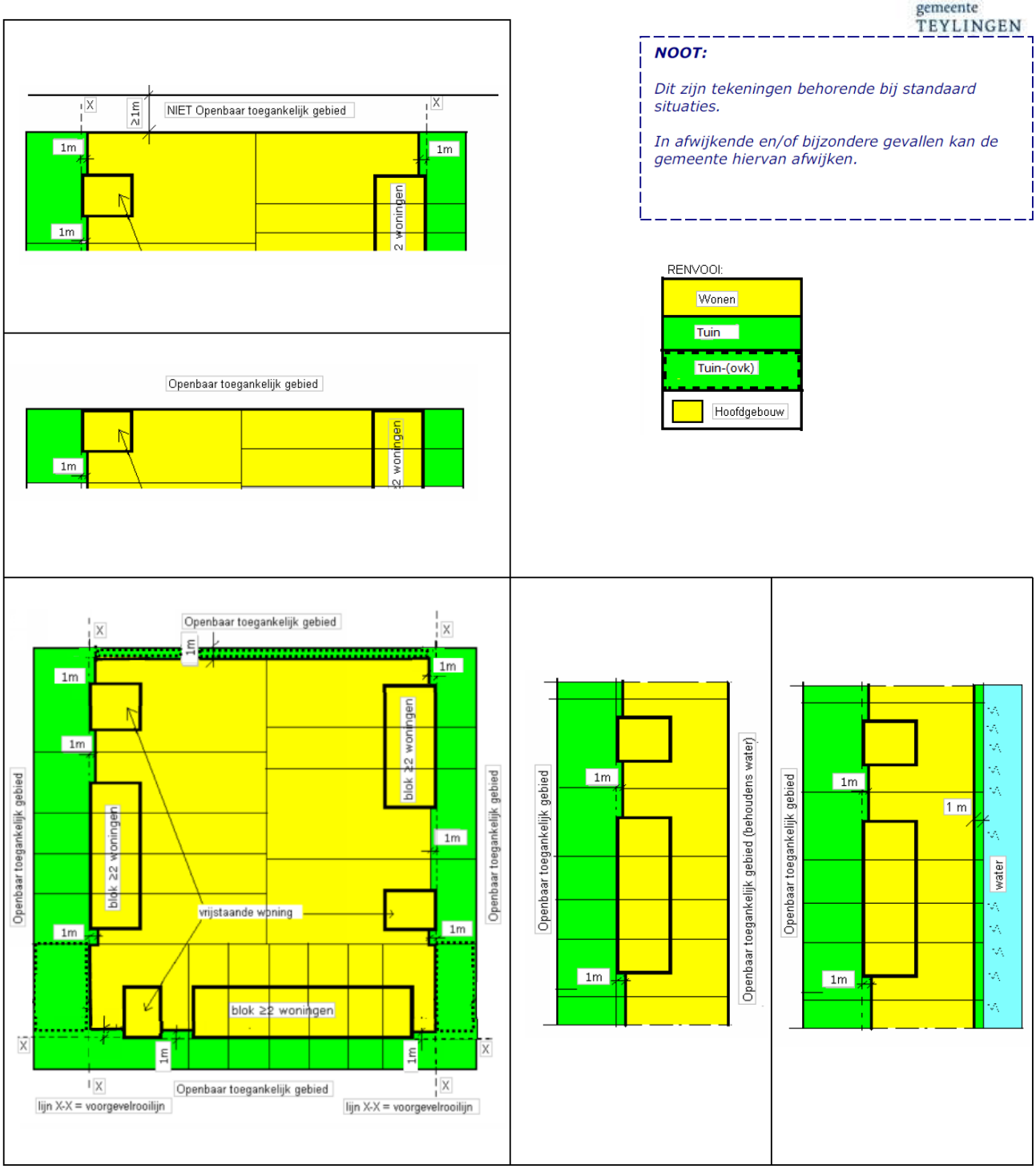
Situering Wonen en Tuin

gemeente TEYLINGEN

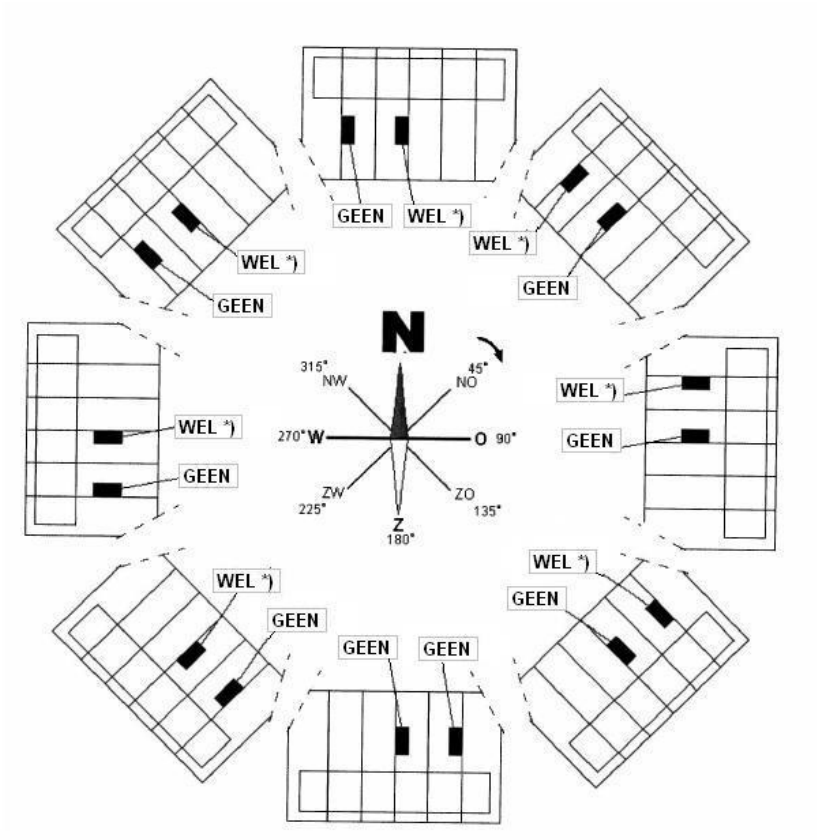
NOOT:

Dit zijn tekeningen behorende bij standaard situaties.

In afwijkende en/of bijzondere gevallen kan de gemeente hiervan afwijken.



FIGUUR D:



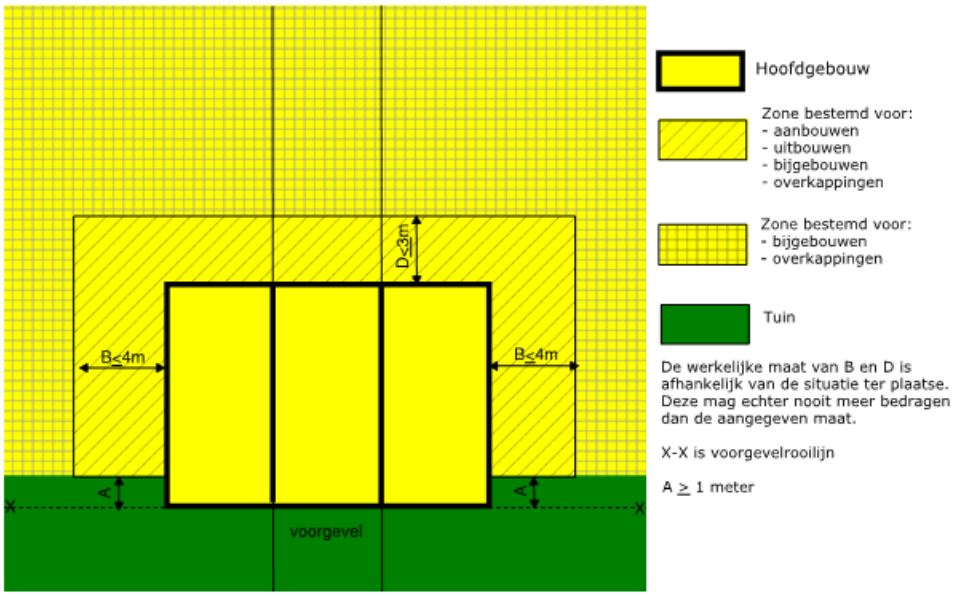
FIGUUR D

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

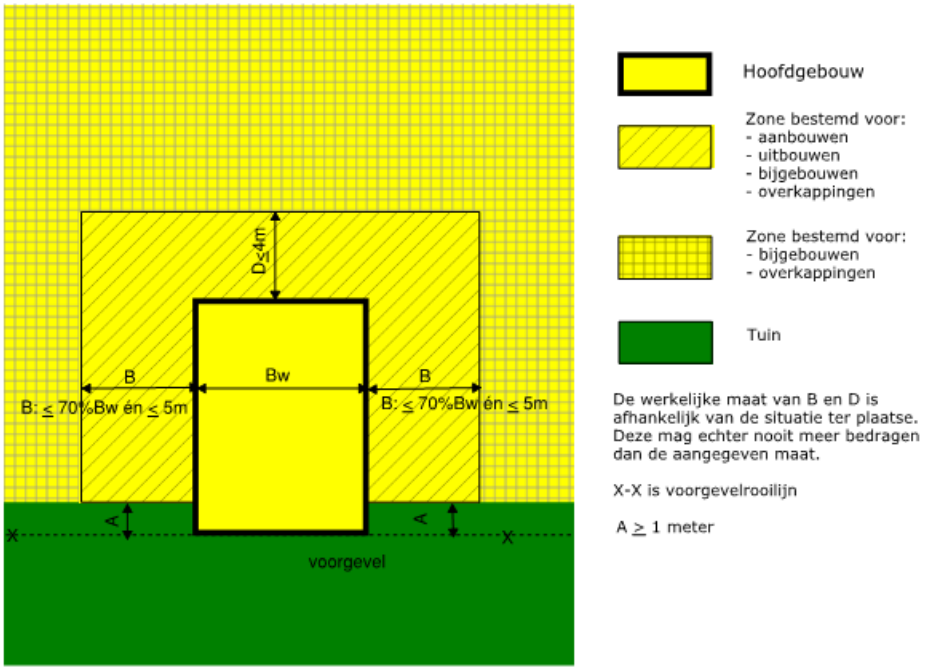
FIGUUR E

Situering aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Noot: Dit zijn tekeningen behorende bij standaard situaties



Woonblok met aaneengebouwde woningenof meer dan twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen /woonblok met gestapelde woningen



Vrijstaande woning

4.2 Erker

4.2.1 Erker aan voorgevel woning

voor erkers aan de voorgevel van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

1. de **diepte**, gemeten vanuit de voorgevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste **1,5 m**;
2. de **breedte** bedraagt ten hoogste **50%** van de breedte van de voorgevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
3. de **bouwhoogte** bedraagt ten hoogste de hoogte van de **eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m**, hierbij mag de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende voorgevel;
4. in afwijking van het bepaalde onder 3 bedraagt de **bouwhoogte** van erkers gebouwd tegen **gestapelde woningen** ten hoogste de hoogte van de bovenste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met **0,3 m**, hierbij mag de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende voorgevel;
5. de **afstand** van de erker tot het **openbaar toegankelijk gebied** bedraagt ten minste **1,5 m**.

Voor toelichting op sub 1 t/m 5 zie figuur F in artikel 4.2.3.

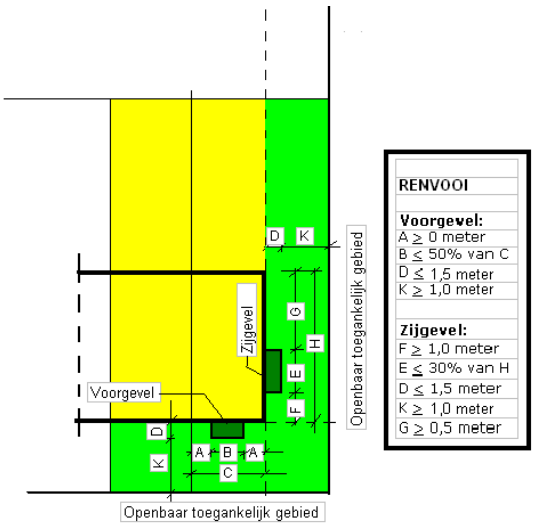
4.2.2 Erker aan zijgevel van de woning

voor erkers aan de zijgevel van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

1. de **diepte**, gemeten vanuit de zijgevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste **1,5 m**;
2. de **breedte** bedraagt ten hoogste **30%** van de breedte van de zijgevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
3. de **bouwhoogte** bedraagt ten hoogste de hoogte van de **eerste bouwlaag** van het hoofdgebouw vermeerderd met **0,3 m**, hierbij mag de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende zijgevel;
4. in afwijking van het bepaalde onder 3 bedraagt de **bouwhoogte** van erkers gebouwd tegen **gestapelde woningen** ten hoogste de hoogte van de **bovenste bouwlaag** van het hoofdgebouw vermeerderd met **0,3 m**, hierbij mag de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende zijgevel;
5. de **afstand** van de erker tot het **openbaar toegankelijk gebied** bedraagt ten minste **1 m**;
6. de **afstand** tot de **voorgevel** van het oorspronkelijke hoofdgebouw bedraagt ten minste **1 m**;
7. de **afstand** tot de **achtergevel** van het oorspronkelijke hoofdgebouw bedraagt ten minste **0.5 m**.

Voor toelichting op sub 1 t/m 7 zie figuur F in artikel 4.2.3.

4.2.3 Figuur F



4.3 Entreeportaal aan voorgevel van de woning

Voor een entreeportaal aan de voorgevel van de woning gelden de volgende regels:

a. Indien aan de voorzijde van de woning al een bijgebouw op hetzelfde perceel aanwezig is mag de strook grond tussen de woning en dat bijgebouw worden bebouwd met een entreeportaal.
b. De breedte van het entreeportaal bedraagt maximaal de breedte van dat bijgebouw óf maximaal 50% van de breedte van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
c. Het entreeportaal moet in dezelfde erfgrens worden gebouwd, waarin dat bijgebouw is gebouwd;
d. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m.

4.4 Luifel ter plaatse van entree van de woning

Voor luifels ter plaatse van de entree van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

a. de diepte van de luifel bedraagt maximaal 1,50 meter
b. de breedte van de luifel bedraagt ten hoogste de breedte van de deur(en) van de entree vermeerderd met 1 m;
c. de hoogte 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 mag bedragen dan de aanwezige goothoogte van de gevel, waartegen de luifel wordt gebouwd;
d. de luifel wordt gebouwd tegen de gevel, waarin de entree is gelegen.

4.5 Dakterras

Voor dakterrassen gelden de volgende regels:

a. een dakterras is toegestaan aan de achtergevel van het hoofdgebouw en op aan- en uitbouw aan deze achtergevel indien deze achtergevel is gericht naar openbaar toegankelijk gebied;
b. een dakterras is toegestaan aan de zijgevel van het hoofdgebouw en op aan- en uitbouw aan deze zijgevel indien deze zijgevel is gericht naar openbaar toegankelijk gebied;
c. dakterrassen zijn niet toegestaan aan de voorgevel van de woning;
d. de bouwhoogte van terrashekken ten behoeve van dakterrassen bedraagt ten hoogste 1,2 m boven de vloer van het dakterras;
e. in afwijking van lid c bedraagt de bouwhoogte van terrashekken bij gestapelde woningen ten hoogste 1,3 m boven de vloer van het dakterras.

4.6 Erfafscheiding

4.6.1 Bepaling bestemmingen Wonen en Tuin

a. Vóórdat de leden 4.6.2 en 4.6.3 kunnen worden toegepast moet eerst aan de hand van figuur C in artikel 4.1.8 moet bepaald worden aan welk deel van het bouwperceel de bestemmingen Wonen en Tuin moeten worden toegekend;
b. zoals ook in de noottekst van figuur C in artikel 4.1.8 is aangegeven, kan de gemeente in afwijkende en/of bijzondere gevallen hiervan afwijken;

4.6.2 Erfafscheiding gesitueerd op Tuin

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 meter;
b. in afwijking van sub a bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen op het zijerf en achtererf ten hoogste 2 m;
c. in afwijking van sub a is het bij vrijstaande woningen toegestaan om een erfafscheiding te bouwen, die is samengesteld uit kolommen met een bouwhoogte

van ten hoogste 1,5 meter met daartussen een open constructie met een bouwhoogte van ten hoogste 1,25 meter;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

4.6.3 Erfafscheiding gesitueerd op Wonen

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen op Wonen bedraagt ten hoogste 2 meter.

4.7. Dakkapel en dakopbouw

De bestemmingsplannen van de gemeente Teylingen bevatten verschillende regelingen voor dakkapellen en dakopbouwen op hoofdgebouwen. In verband met de gewenste uniformiteit in dakkapellen en dakopbouw zijn in de welstandsnota van de gemeente Teylingen duidelijke regels gesteld aan dakkapellen en dakopbouwen (breedte, hoogte, situering in dakvlak, en dergelijk). In sommige gevallen kunnen dakkapellen die in overeenstemming zijn met de gemeentelijke Welstandsnota in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan.

In de nieuwe bestemmingsplannen is expliciet gesteld dat bij hoofdgebouwen van woningen de goothoogte doorbroken worden met:
- een dakkapel 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.
- een dakopbouw op een zadelkap onder de voorwaarde, dat de dakhelling van deze zadelkap maximaal 30 graden bedraagt.

Er wordt een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend van het geldende bestemmingsplan voor dakkapellen en dakopbouwen, als deze voldoen aan de gemeentelijke welstandsnota of hiervoor een positief welstandsadvies aanwezig is.

4.8. Aan-huis-gebonden beroep

Een aan-huis-gebonden beroep is een vrij beroep, waarvan de activiteiten niet publiek gericht zijn en dat op kleine schaal in een woning en in de bijgebouwen door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.
Een aan-huis-gebonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend met inachtnemening 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:
    - ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
    - het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
    - er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
    - Er mogen in geringe mate publieksaantrekkende beroepactiviteiten plaatsvinden

4.9. Aan-huis-gebonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

Een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit is het in een woning en in de bijgebouwen 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.

Er kan medewerking worden verleend aan 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 (en aan-huis-gebonden beroepen) bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en ~~aangebouwde~~ 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 bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

4.10 Herhalingsplan

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van artikel 4.1 t/m 4.7 voor een herhalingsplan. Het gaat hierbij om een plan, dat al is gerealiseerd óf waarvoor vergunning is verleend maar nog niet (geheel) is gerealiseerd bij hetzelfde type woning in hetzelfde bouwblok als de betreffende woning.

4.11 Werking wettelijke regelingen

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

4.12 Titel

Dit beleidsstuk kan worden aangehaald als: "Beleidsnota bij kleine afwijkingen van het bestemmingsplan, gemeente Teylingen"

4.13 Inwerkingtreding

Deze beleidsnota treedt in werking 1 dag nadat deze is bekend gemaakt.

0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0