Uitbreiding Spoorlaan 125 - 127, Voorhout

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	**Bestemmingen**	**12**
Artikel 3	Tuin	12
Artikel 4	Water	14
Artikel 5	Wonen - 1	15
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**19**
Artikel 6	anti-dubbeltelregel	19
Artikel 7	algemene bouwregels	20
Artikel 8	algemene gebruiksregels	22
Artikel 9	algemene aanduidingsregels	23
Artikel 10	algemene afwijkingsregels	24
Artikel 11	algemene wijzigingsregels	25
Artikel 12	overige regels	26
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**27**
Artikel 13	Overgangsrecht	27
Artikel 14	Slotregel	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Uitbreiding Spoorlaan 125 - 127, Voorhout' met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2023TEY01082-VA01 van de gemeente Teylingen.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanbouw

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

1.6 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/óf tegen een ander tegen dit hoofdgebouw gebouwd bijgebouw of overkapping.

1.7 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.

1.8 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 Figuur 2 in lid 1.66.2.

1.9 antennedrager

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

1.10 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.

1.11 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 bebouwingspercentage

het deel van het bouwperceel uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden.

1.15 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.

1.16 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 zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.20 bouwen

het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten.

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.22 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.

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak

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

1.26 bouwwerk

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

1.27 bijgebouw

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

1.28 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.

1.29 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.

1.30 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.

1.31 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.32 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.

1.33 erfgrens

de volgens het kadaster geldende grens van het erf.

1.34 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.

1.35 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.

1.36 gebouw

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

1.37 geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.38 groenvoorziening

aangelegde, groenelementen, zoals hagen en boombeplantingen, geen bos zijnde.

1.39 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.

1.40 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.

1.41 kap

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

1.42 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.

1.43 klikoberging

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient om kliko's uit het zicht te stallen.

1.44 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.

1.45 nutsvoorzieningen

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

1.46 open constructies

erfafscheidingen bestaande uit lichte constructie met een overwegend transparante uitstraling.

1.47 overig bouwwerk

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

1.48 overkapping

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

1.49 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.

1.50 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.

1.51 prostitutie

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

1.52 prostitutiebedrijf

een seksinrichting of een escortonderneming.

1.53 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, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.54 uitbouw

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

1.55 verbeelding

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

1.56 vlonder

een constructie mede voor het aanleggen van boten.

1.57 voldoende waterberging

voldoende volgens de beleidsregels van het Hoogheemraadschap Rijnland, zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

1.58 voorgevel

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

1.59 voorgevelrooilijn

de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan. Zie Figuur 1 in lid 1.66.1.

1.60 vrijstaand bijgebouw

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

1.61 vrijstaande woning

een niet-aangebouwde woning.

1.62 wonen

het duurzaam hoofdverblijf houden door een huishouden in een woning of wooneenheid.

1.63 woning

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

1.64 zadeldak

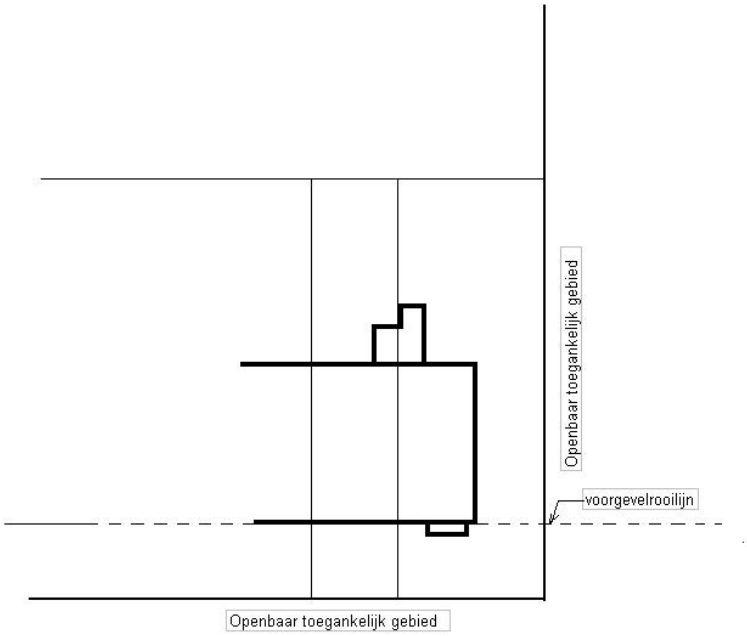
twee tegen elkaar geplaatste hellende dakvlakken boven twee (nagenoeg) evenwijdige muren, waarbij de andere muren tot onder of even boven de dakschilden zijn opgetrokken.

1.65 zij-erf

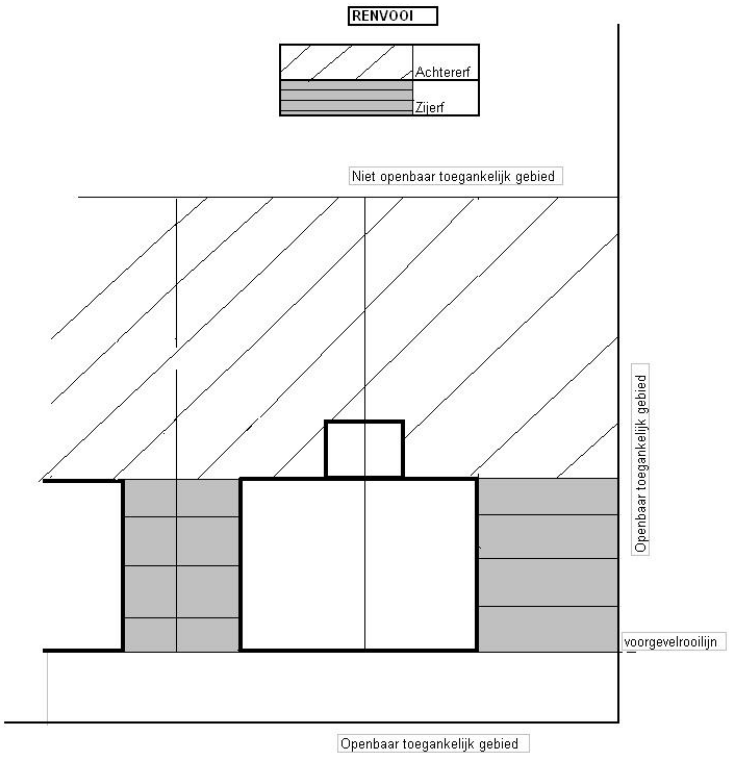
de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van het hoofdgebouw en tussen een denkbeeldige lijn in het verlengde van de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw. Zie Figuur 2 in lid 1.66.2.

1.66 FIGUREN

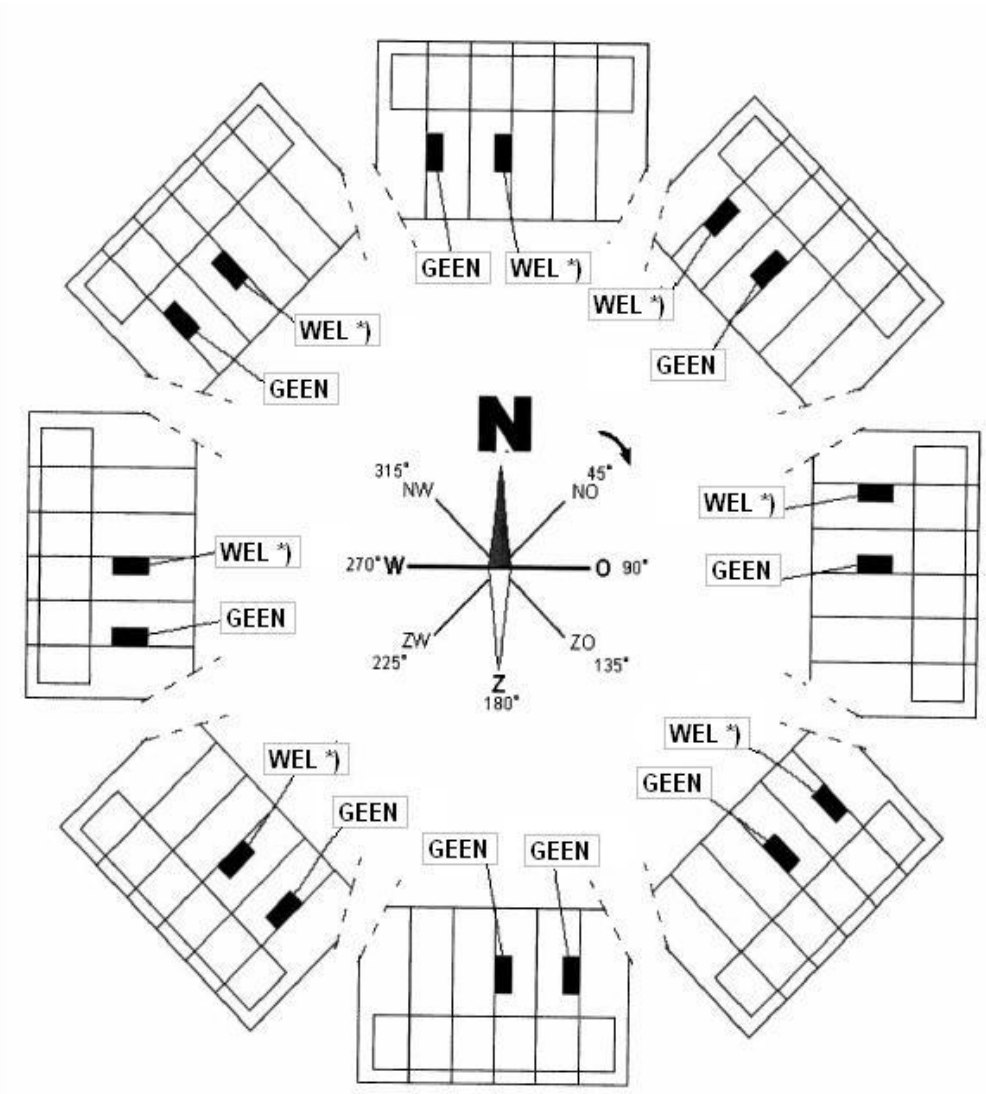
1.66.1 Figuur 1



1.66.2 Figuur 2



1.66.3 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 bouwperceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

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

Bij ondergrondsbouwen: vanaf peil tot aan de bovenkant van de laagst gelegen afgewerkte vloer onder peil van een bouwwerk/gebouw.

2.3 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.

2.4 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens het geldende Bouwbesluit.

2.5 bebouwingspercentage

het deel van het bouwperceel uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boeiboord, daktrim, de nagenoeg horizontale dakrand van een plat dak of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 inhoud van een bouwwerk

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

2.8 oppervlakte van een bouwwerk met wanden

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.

2.9 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.

2.10 diepte en breedte van bijbehorende bouwwerken en -overkappingen

De diepte van bijbehorende bouwwerken en –overkappingen aan de achtergevel wordt gemeten haaks vanuit de betreffende achtergevel van het hoofdgebouw.

De breedte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en –overkappingen aan de zijgevel wordt gemeten haaks vanuit de betreffende zijgevel van het hoofdgebouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. parkeren bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - ontsluiting' tevens ten behoeve van perceelsontsluiting voor gemotoriseerd verkeer;
d. erkers ten behoeve van het wonen;
e. luifel ter plaatse van entree van hoofdgebouwen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

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

a. deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van de inwerkingtreding van dit plan;
b. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde en géén overkappingen, worden gebouwd;
c. in afwijking van het bepaalde onder b. mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw 1' een bijgebouw gebouwd worden en bedraagt de goothoogte ten hoogste 3,5 m en de bouwhoogte 7 m;
d. in afwijking van het bepaalde onder b. mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw 2' een bijgebouw worden gebouwd en bedraagt de goothoogte ten hoogste 3 m en de bouwhoogte ten hoogste 4,5 m.

3.2.2 Specifieke bouwregels luifel ter plaatse van entree hoofdgebouw

a. in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1 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.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
b. in afwijking van het bepaalde onder a. is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - haag 2' een erfafscheiding in de vorm van een haag toegestaan tot een maximale hoogte van 1,8 m;
c. in afwijking van het bepaalde onder a. bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen op het zij-erf en achtererf ten hoogste 2 m;
d. in afwijking van het bepaalde onder a. 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 open constructie met een bouwhoogte van ten hoogste 1,25 m;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

3.2.4 Voorwaardelijke verplichting - slopen

De omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen wordt uitsluitend verleend nadat is aangetoond dat de kas in zijn geheel en een gedeelte van de schuur, dat niet binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw 1' gelegen is, is gesloopt.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 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 of de verlichting en bruggen bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Wonen - 1

5.1 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.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. per bouwvlak is ten hoogste één woning toegestaan;
c. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 70%;
d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
e. de inhoud van een woning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 750 m^3;
f. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de voorgevel te worden georiënteerd op de bouwgrens aan de zijde van de gevellijn;
g. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden afgedekt met een kap met een dakhelling van tenminste 40° en ten hoogste 80°;
h. de goothoogte en de bouwhoogte bedragen maximaal de goot- en bouwhoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding respectievelijk 'maximum goothoogte (m)', 'maximum bouwhoogte (m)';
i. 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;
j. bij hoofdgebouwen mag de bouw- en goothoogte worden doorbroken met een dakopbouw op een zadeldak onder de voorwaarde, dat de dakhelling van dit zadeldak maximaal 30 graden bedraagt;
k. de richting van het hoofdgebouw is evenwijdig met of haaks op de hoofdrichting van de percelen.

5.2.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering, de afmeting en de vormgeving van bebouwing, als dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:

a. het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige beeldkwaliteit, zoals vastgelegd in de ''beeldkwaliteitseisen en kavelpaspoorten Spoorlaan 125-127'', zoals is bijgesloten in Bijlage 1 bij de regels.
b. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
c. ter bevordering van de verkeers- en brandveiligheid en sociale veiligheid; en
d. het realiseren van een goed woon- en leefklimaat.

5.2.3 Erfbebouwing

a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan, waarbij aan- en uitbouwen uitsluitend toegestaan:
    1. binnen een zone van ten hoogste 70% van de breedte van het hoofdgebouw met ten hoogste 5 m, gemeten vanuit de zijgevel(s) van het oorspronkelijke hoofdgebouw én
    2. 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 bij een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf binnen de bestemming Wonen - 1 met een maximum van 150 m^2, en met dien verstande dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw 3' een maximum gezamenlijk oppervlakte van 100 m^2 van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw is toegestaan.
c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen de zones zoals genoemd in

lid 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 in lid a bedraagt ten hoogste 4,5 m;
e. de bouwhoogte van overkappingen binnen de zones zoals genoemd in lid 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 in lid a bedraagt ten hoogste 3 m;
g. de bouwhoogte van bijgebouwen buiten de zones zoals genoemd in lid 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 1.66.3 nadelige verandering optreedt in de bezonningssituatie;
h. de bouwhoogte van overkappingen buiten de zones zoals genoemd in lid a bedraagt ten hoogste 3 m; en
i. aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen dienen uitgevoerd te worden met een kap.

5.2.4 Specifieke bouwregels erkers

a. 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.
b. 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.

5.2.5 Dakterrassen

Voor dakterrassen gelden de volgende regels:

a. dakterrassen zijn toegestaan op de achtergevel en/of zijgevel van het hoofdgebouw en op aan- en uitbouw indien zowel de achtergevel als de zijgevel is gericht naar openbaar toegankelijk gebied;
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.

5.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
b. in afwijking van lid 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 meter met daartussen een hekwerk bestaande uit open constructie met een bouwhoogte van ten hoogste 1,25 meter;
d. de hoogte van klikobergingen mag ten hoogste 1,3 meter bedragen, het maximaal oppervlak bedraagt 2 m^2;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde,

bedraagt ten hoogste 3 m.

5.2.7 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 50m^2;
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 5 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.

5.2.8 Voorwaardelijke verplichting - hogere waarden

Het gebruik van gronden en bouwwerken voor wonen (zoals bedoeld in artikel 5, lid 5.1 onderdeel a) binnen de bestemming 'Wonen - 1' is toegestaan indien voldaan wordt aan de van toepassing zijnde vastgestelde hogere waarde geluid en de daarin opgenomen voorwaarden zoals opgenomen in Bijlage 2.

5.2.9 Voorwaardelijke verplichting - trillingen

Het gebruik van gronden en bouwwerken voor wonen (zoals bedoeld in artikel 5, lid 5.1 onderdeel a) binnen de bestemming 'Wonen - 1' is toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting trillingshinder - 2' een rapport is overgelegd, waaruit door middel van een dynamische berekening van de trillingssterkte, blijkt dat de streefwaarden voor wonen nieuwe situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

5.2.10 Voorwaardelijke verplichting - nadere onderzoek ontplofbare oorlogsresten

Het gebruik van gronden en bouwwerken voor wonen (zoals bedoeld in artikel 5, lid 5.1 onderdeel a) binnen de bestemming 'Wonen - 1' is toegestaan indien een rapport is overgelegd, waarin door middel van nader onderzoek is aangetoond dat er geen onevenredige belemmeringen zijn vanuit ontplofbare oorlogsresten, met dien verstande dat:

a. het nader onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten wordt uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf, conform het Certificatieschema voor het Opsporen van ontplofbare oorlogsresten.
b. als uit de onderzoeken blijkt dat er maatregelen getroffen moeten worden, worden deze maatregelen getroffen en in stand gehouden.

5.2.11 Voorwaardelijke verplichting - nader onderzoek milieuzonering

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor wonen (zoals bedoeld in artikel 5, lid 5.1 onderdeel a) binnen de bestemming 'Wonen - 1' is toegestaan indien een rapport is overgelegd, waarin door middel van nader onderzoek is aangetoond dat er geen onevenredige belemmeringen zijn vanuit milieuzonering.
b. in afwijking van het bepaalde onder a. is geen nader onderzoek nodig indien bij de ingebruikname van de gronden de naastgelegen milieuhinderlijke functie permanent is beëindigd.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

a. de uit te oefenen functie van bijgebouwen zoals bedoeld in lid 5.2.3 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 aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m² met inachtneming van de volgende voorwaarden:
        - ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zie artikel 8.1 Parkeren en laden of lossen;
        - het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
        - het gebruik van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan;
        - er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan een beroep aan huis; en

- er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 voor het toestaan van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met in achtneming van de volgende regels:

a. de bedrijfsactiviteiten mogen geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor het woon- en leefmilieu van de woonomgeving;
b. de bedrijfsactiviteiten mogen door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen, het woonkarakter van de buurt niet onevenredig aantasten;
c. de activiteiten worden door de bewoner uitgeoefend;
d. de woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie en heeft een ruimtelijke uitstraling, die met de woonfunctie in overeenstemming is;
e. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m²:
f. het is niet toegestaan om vrijstaande bijgebouwen voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in gebruik te nemen;
g. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
h. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
i. seksinrichtingen zijn niet toegestaan, en
j. er mogen in geringe mate publieksaantrekkende beroepsactiviteiten plaatsvinden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouw- en bestemmingsgrenzen

a. de bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden door:
   1. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), 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 1m 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.

7.2 Ondergrondsbouwen en -aanleggen

7.2.1 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.

7.2.2 Ondergrondse bouwwerken

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

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken is niet groter dan het hoofdgebouw;
c. de ondergrondse bouwhoogte van de ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter beneden maaiveld;
d. bij het berekenen van de bebouwingspercentages, of van het maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

7.2.3 Afwijken voor ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 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.

7.3 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 lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld in lid a, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

7.4 Vlonders

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 2 mogen vlonders langs de watergangen worden gerealiseerd, waarbij het is toegestaan om een boot aan te meren, mits de vlonders centraal worden geconcentreerd op de kavel en maximaal 1/4 van de breedte van de kavel beslaan.

7.5 Voorwaardelijke verplichting sloop en grondwerkzaamheden & nader onderzoek vleermuizen,

Het uitvoeren van sloopwerkzaamheden binnen het bestemmingsplangebied, dan wel grondwerkzaamheden ten behoeve van de realisatie van de gebouwen en functies conform het bepaalde in de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Tuin', is uitsluitend toegestaan, nadat een rapport is overgelegd waarin:

a. blijkt dat het plangebied niet geschikt is als verblijfplaats voor en/of geen essentiële functie heeft voor vleermuizen, en/of;
b. te nemen noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen met het oog op de gunstige staat van instandhouding van de vleermuizen zijn aangegeven en uitgevoerd, en/of;
c. afschriften zijn bijgevoegd van, eventueel noodzakelijk gebleken, verleende omgevingsvergunningen flora- en fauna-activiteit op grond van de Omgevingswet en Besluit activiteiten leefomgeving.

Artikel 8 algemene gebruiksregels

8.1 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 of 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:
      - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
      - een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het parkeren en/of laden of lossen.

8.2 Strijdig gebruik

a. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning, niet zijnde een afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
b. Prostitutiebedrijven zijn niet toegestaan;
c. Het is niet toegestaan de gronden ter plaatse zodanig in te richten, dat het parkeren van minimaal 6 auto's niet mogelijk is.

Artikel 9 algemene aanduidingsregels

9.1 Voorwaardelijke verplichting - overige zone - haag 1

Het gebruik van gronden en bouwwerken voor wonen (zoals bedoeld in artikel 5, lid 5.1 onderdeel a) binnen de bestemming 'Wonen - 1' is toegestaan indien een groenvoorziening wordt aangelegd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - haag 1' waarbij geldt dat:

a. de groenvoorziening wintergroen en bladhoudend is;
b. de groenvoorziening minimaal 1,8 m en maximaal 2 m hoog is;
c. de groenvoorziening een minimale breedte heeft van 50 cm; en
d. de groenvoorziening uiterlijk binnen één jaar na ingebruikname van de gronden en bebouwing gerealiseerd is en na realisatie in stand wordt gehouden.

Artikel 10 algemene afwijkingsregels

10.1 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.

Artikel 11 algemene wijzigingsregels

11.1 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 12 overige regels

12.1 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.

12.2 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. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden 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.
c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a. en/of b.:
    1. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid of 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:
    3. een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
    4. een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het parkeren en/of en laden of lossen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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.

13.2 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Spoorlaan 125 - 127, Voorhout'.