

bestemmingsplan
Nieuw Rijnvaert
 Gemeente Oegstgeest



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0579.BPNieuwRijnvaart-ON01

Datum: 2021-12-06

Contactpersoon Buro SRO: dhr. R. van der Made | dhr. T. Oostrom

Kenmerk Buro SRO: SR190009

Opdrachtgever: Adriaan van Erk Ontwikkeling | Ouwehand Bouw

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

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

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	11
2 Bestemmingsregels.....	12
Artikel 3 Agrarisch - 2	12
Artikel 4 Groen	13
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied	14
Artikel 6 Water	15
Artikel 7 Wonen	16
3 Algemene regels	19
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel.....	19
Artikel 9 Algemene bouwregels	19
Artikel 10 Algemene gebruiksregels.....	19
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	20
Artikel 13 Overige regels	20
4 Overgangs- en slotregels.....	21
Artikel 14 Overangsrecht.....	21
Artikel 15 Slotregel.....	21

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Nieuw Rijnvaart met identificatienummer NL.IMRO.0579.BPNieuwRijnvaart-ON01 van de Gemeente Oegstgeest;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aan huis verbonden bedrijfsactiviteit:

het al dan niet bedrijfsmatig verlenen van diensten, met uitzondering van een groepspraktijk 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 bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Tevens zijn hieronder begrepen:

- a. bed and breakfast;
- b. cateringbedrijf voor zover voedsel niet ter plaatse wordt verkocht en/of afgehaald;
- c. webwinkel voor zover deze geen uitstalling ten verkoop heeft en/of goederen niet ter plaatse kunnen worden afgehaald;

1.4 aan huis verbonden beroepsactiviteit:

een beroep waarvan de activiteiten niet publiekgericht zijn en dat op kleine schaal in een woning 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;

1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aaneengebouwde woning:

een hoofdgebouw onderdeel uitmakend van een bouwmassa, die bestaat uit drie of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen;

1.8 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.9 agrarisch bedrijf:

een onderneming, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;
- c. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- d. sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- e. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- f. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen;

1.10 archeologisch deskundige:

een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties;

1.11 archeologisch onderzoek:

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

1.12 archeologische (verwachtings)waarde:

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

1.13 bebouwing:

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

1.14 bed and breakfast:

het bedrijfsmatig en op kleine schaal tegen betaling aanbieden van logies/overnachting in een daarvoor geschikte woning (hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk) gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met ontbijtmogelijkheden, waarbij geldt dat dit ondergeschikt aan de woonfunctie plaatsvindt. Deze voorziening is niet bedoeld voor het laten overnachten van tijdelijke arbeiders of seizoenarbeiders dan wel voor permanente kamerverhuur;

1.15 bestaand gebruik:

de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezige vorm van gebruik van gronden en opstallen die wordt uitgevoerd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

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, dan wel 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 dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming;

1.20 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.21 bouwen:

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

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

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 hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.27 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.28 detailhandel:

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

1.29 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 het plan die inrichting niet verbiedt;

1.30 erf- en terreinafscheiding:

een bouwwerk geplaatst om de grens met de naburige percelen aan te geven, niet zijnde beplanting zoals een haag;

1.31 erker:

een uitbouw aan de voorzijde van een gebouw en aan de zijkant bij een aan het openbaar toegankelijk gebied grenzend gebouw, niet zijnde een entree, grenzend aan een verblijfsruimte van het betreffende gebouw, waarvan de naar de openbare weg gekeerde zijde en nog minimaal één andere zijde (grotendeels) transparant is;

1.32 gebouw:

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

1.33 gestapelde woning:

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat, waarbij iedere woning, al dan niet direct vanaf het voetgangsniveau, zelfstandig toegankelijk is;

1.34 hoofdgebouw:

gebouw of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.35 horeca:

een bedrijf gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken;
- b. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- c. het verstrekken van nachtverblijf;

1.36 kap:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw met ten minste twee hellende dakvlakken;

1.37 NEN:

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm zoals deze luidde op het moment van inwerkingtreding van het plan;

1.38 nutsvoorzieningen:

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

1.39 openbaar toegankelijk gebied:

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

1.40 peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

1.41 steiger:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, aan of boven het water, bedoeld voor het aanleggen van een pleziervaartuig;

1.42 streefpeil:

het door de waterbeheerder vastgestelde en nagestreefde waterpeil;

1.43 twee-aaneen gebouwde woning:

een hoofdgebouw onderdeel uitmakend van een bouwmassa, die bestaat uit twee aaneengebouwde hoofdgebouwen;

1.44 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.45 voorgevel:

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

1.46 voorgevellijn:

een aangegeven lijn, waarin of waarachter de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd;

1.47 vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.48 weg:

alle voor het verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

1.49 woning:

een (gedeelte van) een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

1.50 zijdelingse perceelsgrens:

een (min of meer evenwijdig) aan de zijgevel van een hoofdgebouw liggende grens van het bouwperceel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden:

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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 goothoogte van een gebouw:

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

2.4 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de gemeenschappelijke scheidingsmuren;

2.5 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;

2.6 vloeroppervlakte:

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische activiteiten;
- b. bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals groen, water, parkeer-, verkeers- en nutsvoorzieningen en voet- en fietspaden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Er mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. boom- en sierteelt is uitsluitend toegestaan voor zover dit het bestaand gebruik betreft;
- b. (intensieve) veehouderij is, zowel als hoofd- als neventak, uitsluitend toegestaan voor zover dit het bestaand gebruik betreft.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

3.4.1 Tuin van Oegstgeest 2

Het college van burgemeester en wethouders is, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen en de bestemming 'Agrarisch - 2' te wijzigen ten behoeve van het wonen, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend de bestemming 'Wonen' wordt opgenomen ten behoeve van aanliggende woonkavels;
- b. het wijzigingsplan niet de bouw van nieuwe woningen mogelijk mag maken;
- c. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend kan worden toegepast indien het agrarisch gebruik van de direct aangrenzende gronden beëindigd is.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water en voet- en fietspaden;
- b. bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals straatmeubilair, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Er mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verblijfsgebied met (ontsluitings)wegen, bruggen, fiets- en voetpaden, in- en uitritten, parkeervoorzieningen en fietsenstallingen, met hoofdzakelijk een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van aangrenzende bestemmingen;
- b. (ondergeschikte) functie als gebieds- en wijkontsluiting voor autoverkeer;
- c. bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, verlichting en verkeersregeling.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Er mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verkeersregeling, verkeersaanduiding, wegaanduiding of verlichting mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'brug' dient de doorvaarhoogte ten minste 1,60 m te bedragen, gemeten vanaf het streefpeil, over een minimale doorvaarbreedte van 4 m.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging;
- b. bruggen;
- c. bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals groen, bermen, taluds, oeverbeschoeiingen, kademuren en duikers.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze grond mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Er mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. er mogen geen steigers worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1,5 m bedragen.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan huis verbonden beroepen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, in-en uitritten, tuinen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van het hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ten dienste van het wonen worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 142;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het aangegeven aantal;
- d. de volgende woningtypen mogen worden gebouwd:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': twee-aaneen gebouwde woningen;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': aaneengebouwde woningen;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': gestapelde woningen;
- e. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- f. de voorgevel van het hoofdgebouw mag in of ten hoogste 3 m achter de op de verbeelding aangegeven 'gevellijn' worden gebouwd;
- g. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt bij vrijstaande woningen aan beide zijden ten minste 3 m en bij twee-aaneen gebouwde woningen aan de niet aaneengebouwde zijde ten minste 2 m;
- h. de diepte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 15 m bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen;
 - 2. 12 m bij aaneengebouwde woningen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goothoogte niet meer bedragen dan de aangegeven goothoogte;
- j. ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' gelden de volgende regels:
 - 1. de goothoogte mag niet meer dan 7 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte mag niet meer dan 11 m bedragen;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' gelden de volgende regels:
 - 1. de goothoogte mag niet meer dan 7 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte mag niet meer dan 11 m bedragen;
 - 3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 mag de bouwhoogte van ten hoogste 1/3 van de hoofdgebouwen, gemeten naar de breedte van hoofdgebouwen in en achter de gevellijn als bedoeld in artikel 7 lid 2.1 sub f, niet meer dan 11 m bedragen, in welke gevallen een hoofdgebouw niet met een kap gebouwd hoeft te worden;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte mag niet meer dan 11 m bedragen;
 - 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag de bouwhoogte van ten hoogste 1/4 de hoofdgebouwen, gemeten naar de breedte van hoofdgebouwen in en achter de gevellijn als bedoeld in artikel 7 lid 2.1 sub f, niet meer dan 14 m bedragen.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd;
- b. de gezamenlijk oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste:
 1. 50% van het achtererfgebied, wanneer de oppervlakte van het bouwperceel niet groter is dan 500 m², met een maximum van 60 m²;
 2. 40% van het achtererfgebied, wanneer de oppervlakte van het bouwperceel groter is dan 500 m², met een maximum van 80 m²;
- c. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens bedraagt ten minste 1 m, tenzij in de desbetreffende perceelsgrens wordt gebouwd;
- d. de bouwhoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 0,3 m boven de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 m;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 5 m;
- g. in afwijking van het bepaalde onder a mogen erkers en ingangspartijen in het voorerfgebied worden gebouwd, mits:
 1. de diepte bedraagt ten hoogste 1,5 m ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 2. de breedte bedraagt ten hoogste 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m of 0,3 m boven de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw
 4. de afstand van de voorzijde tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 1,5 m.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

7.2.4 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de diepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de diepte van ondergrondse parkeervoorzieningen ten hoogste 6 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Bouwhoogte bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 2.2 sub d en artikel 7 lid 2.2 sub f en een bouwhoogte van ten hoogste 6 m toestaan, mits er geen nadelige situatie ontstaat ten aanzien van de daglichttoetreding bij hoofdgebouwen in de omgeving

7.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

- a. gebruik van gronden ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de maximum oppervlakte voor aan huis verbonden beroep bedraagt ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van de woning, tot een maximum van 30 m²;
 - 2. degene die het aan huis verbonden beroep in de woning uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - 3. 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 toegankelijk gebied;
 - 4. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden;
- b. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van dakterrassen is niet toegestaan.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 1 voor het gebruik van gronden voor aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van – bij elkaar geteld – de woning en de bijbehorende bouwwerken, tot ten hoogste 50 m², mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de bedrijfsactiviteiten in de woning en/of het bijbehorend bouwwerk zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd;
- d. de bedrijfsactiviteit dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca (behoudens bed and breakfast) plaatsvinden;
- f. ten behoeve van een bed and breakfast mogen ten hoogste 3 kamers per woning beschikbaar worden gesteld.

3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. voor zover legaal gebouwde (delen van) bouwwerken op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan niet voldoen aan de in het plan genoemde minimale of maximale afstandsmaten, maximale hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen alsmede maximale bebouwingspercentages gelden de dan aanwezige maten en percentages, uitsluitend ter plaatse van de afwijking, als vervangende regel;
- b. in geval van herbouw is het bepaalde onder a uitsluitend van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 mogen 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.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de gronden, bouwwerken en onderkomens te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan die gronden gegeven bestemming, waaronder in ieder geval wordt gerekend:

- a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij woningen voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, tenzij gebruik is gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid voor aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten in hoofdstuk 2;
- b. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk voor zelfstandige bewoning.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds omgevingsvergunning kan worden verleend – bij omgevingsvergunning afwijken van de regels in het plan, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden en waarden 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.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

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.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Voldoende parkeergelegenheid

Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeervoorzieningen wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of van functie worden gewijzigd, wanneer op eigen terrein niet in voldoende parkeervoorzieningen is voorzien en in stand wordt gehouden, zoals bedoeld in de Parkeernota Oegstgeest 2021 of de opvolger(s) daarvan.

13.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13 lid 1 en toestaan dat:

- a. voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen in de omgeving, al dan niet in samenhang met parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- b. in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, indien het specifieke gebruik en/of de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geven en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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 vernieuwd 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 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

14.2 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 onder 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 onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Nieuw Rijnvaart van de Gemeente Oegstgeest.