ADROMI GROEP

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP HENDRIK-IDO-AMBACHT

T 078 - 684 55 55
F 078 - 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

KvK 230.825.46 te Rotterdam
BTW 8050.63.286.B.01
IBAN NL75RABO0385477481

Regels

bestemmingsplan “Hogedijk 10, Zevenhoven”

Planstatus:	ontwerp
Versiedatum:	15-02-2022
Vaststellingsdatum:	
Plan identificatie:	NL.IMRO.0569.bpNWVZNhogedijk10-on01
Auteur:	Adromi

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels 3
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 6
2 Bestemmingsregels 7
Artikel 3 Maatschappelijk 7
Artikel 4 Wonen 8
Artikel 5 Waarde - Archeologie 3 11
3 Algemene regels 13
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 13
Artikel 7 Algemene bouwregels 13
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 14
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels 15
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 16
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels 16
4 Overgangs- en slotregels 17
Artikel 12 Overgangsrecht 17
Artikel 13 Slotregel 17

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan
Het bestemmingsplan 'Hogedijk 10, Zevenhoven' met identificatienummer NL.IMRO.0569.bpNWVZNhogedijk10-on01 van de gemeente Nieuwkoop.

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 Archeologisch onderzoek
Het verrichten van werkzaamheden met als doel het verzamelen van kennis en wetenschap van bekende of verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden. Een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd op basis van een programma van eisen opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, dat moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders. In het programma van eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden die aan de vergunning worden verbonden worden uitgevoerd.

1.6 Bebouwing
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.7 Bebouwingsgrens
De op de kaart, blijkens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangegeven lijn, die door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn toegestaan.

1.8 Bedrijf
Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.9 Bedrijf aan huis
Het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten en webwinkels.

1.10 Bedrijfswoning
Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming.

1.11 Beroep aan huis
Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.12 Bestemmingsgrens
De grens van een bestemmingsvlak.

1.13 Bestemmingsvlak
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 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.

1.15 Bouwgrens
De grens van een bouwvlak.

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

1.17 Bouwperceelgrens
De grens van een bouwperceel.

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

1.19 Cultuurhistorische waarde
De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

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

1.21 Gebouw
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt

1.22 Maatschappelijke voorzieningen
Educatieve, sociaal-medische, zorg, maatschappelijke, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en daarmee gelijk te stellen sectoren, met ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.23 Nutsvoorzieningen
Voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.24 Overkapping
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één eigen wand, of omsloten door maximaal twee niet-eigen wanden, en voorzien van een dak, waaronder begrepen een carport.

1.25 Perceelsgrens
Een grens van een bouwperceel.

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

1.27 Seksinrichting
De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.28 Voorgevel
Naar de weg (als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder b van de Wegenverkeerswet 1994) gekeerde gevel of gevels. Niet als voorgevel worden aangemerkt de gevel(s) die gekeerd zijn naar wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer, tenzij de hoofdontsluiting van het gebouw via deze weg voor langzaam verkeer loopt. Indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, geldt de als zodanig door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(-s).

1.29 Voorgevelrooilijn
De (binnen het bouwperceel denkbeeldig doorgetrokken) lijn door een voorgevel(s) van het hoofdgebouw. Hierbij blijven ondergeschikte bouwdelen als erkers, portalen, aan- en uitbouwen buiten beschouwing. Deze zijn niet bepalend voor de ligging van de voorgevelrooilijn.

1.30 Woning
Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met dien verstande dat boven de goothoogte geen platte daken zijn toegestaan.

2.2 De inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.3 De 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.

2.4 De hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.5 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. Bij een overkapping zonder gevelvlak(ken) de neerwaartse projectie van het dakvlak.

2.6 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.7 Maaiveld

De gemiddelde hoogte van het terrein ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan.

2.8 Peil

a. Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst; de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
b. Voor gebouwen langs een dijk; de gemiddelde hoogte van de bestaande weg op de dijk, ter plaatse van de naar de dijk gekeerde zijde van het gebouw.
c. Voor oeverbeschoeiingen: de gemiddelde waterlijn.
d. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

2.9 Vloeroppervlak

De gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen:

alsmede voor:

b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenbegraafplaats', een dierenbegraafplaats;
c. het wonen ten behoeve van de hoofdfunctie, tenzij een bedrijfswoning ter plaatse is uitgesloten volgens deze regels;
d. al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 30% van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 100 m²;
e. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals sloten, greppels, watergangen, waterberging, bruggen en duikers;
f. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

g. bebouwing, terreinen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, en andere voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen ten behoeve van de in het eerste lid genoemde bestemmingsomschrijvingen gelden de volgende bouwregels:

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

a. per bestemmingsvlak zijn uitsluitend gebouwen toegestaan ten behoeve van 1 maatschappelijke voorziening;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen mag binnen het bestemmingsvlak met maximaal 20% worden vergroot;
c. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan de bestaande goothoogte bedragen en de bouwhoogte niet meer dan de bestaande bouwhoogte.

3.2.2 Bedrijfswoning

a. per maatschappelijke voorziening is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan, tenzij op de verbeelding anders is aangeduid;
b. in aanvulling op het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bedrijfswoning', geen bedrijfswoning toegestaan.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoningen

a. bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning dienen ten minste 1 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer dan 80 m² bedragen;
c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 meter.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Bouwwerken, geen gebouwen	**Bouwhoogte in meters**
Erfafscheiding voor de voorgevel bedrijfswoning	1 m
Erfafscheiding achter de voorgevel bedrijfswoning	2 m
Overkappingen	5 m
Verlichtingsmasten	5 m
Overige bouwwerken geen gebouwen	5 m

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval aangemerkt:

a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 30% van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 100 m²;
c. mantelzorg, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van mantelzorg maximaal 100 m² van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt;
d. met de daarbij behorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen, in- en uitwegen, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, steigers en plankieren.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen ten behoeve van de in het eerste lid genoemde bestemmingsomschrijvingen gelden de volgende bouwregels:

4.2.1 Algemeen

a. per bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan, tenzij op de verbeelding anders is aangeduid;
b. in aanvulling op het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', ten hoogste het aangeduide aantal woningen toegestaan.

4.2.2 Hoofdgebouwen

a. de inhoud van een woning mag niet meer dan 750 m³ bedragen (exclusief vrijstaande bijbehorende bouwwerken);
b. de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter;
c. bij een bestaande woning met een groter bouwvolume die rechtmatig is gebouwd geldt dit grotere bouwvolume als het maximale bouwvolume, dat bij herbouw ook mag worden terug gebouwd.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

a. bijbehorende bouwwerken bij de woning dienen ten minste 1 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer dan 80 m² bedragen;
c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bij een woning mag niet meer bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 meter;

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag voor de voorgevel van de woning niet meer dan 1 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag achter de voorgevel van de woning niet meer dan 2 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag achter de voorgevel van de woning niet meer dan 5 meter bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan in de omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3, onder b, en een gezamenlijke oppervlakte van 100 m² aan bijbehorende bouwwerken toestaan, mits:

a. de vergroting noodzakelijk is voor hobbymatige agrarische activiteiten of landschapsbeheer;
b. het woon- en leefklimaat van derden daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

4.4.1 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval aangemerkt:

a. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning, waaronder ook wordt verstaan kamergewijze bewoning, met dien verstande dat de (bedrijfs)woning met bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor mantelzorg;
b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning, met dien verstande dat de (bedrijfs)woning met bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor mantelzorg;
c. het medegebruik van de woning in het kader van een kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis in de vorm van een seksinrichting, prostitutie, een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbaar bedrijf, opslag en verkoop van (consumenten)vuurwerk.

4.4.2 Bed & breakfast

Een woning met bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor een bed & breakfast, mits maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken hiervoor wordt aangewend.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

a. de woonfunctie als hoofdfunctie van de woning behouden blijft;
b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
    1. een omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid in de categorieën 1 of 2 als vermeld in de Lijst van bedrijfstypen aan huis' (bijlagen bij de regels bijlage 1);
    2. een omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid niet behorende tot de categorieën 1 of 2 als vermeld in de Lijst van bedrijfstypen aan huis' (bijlagen bij de regels bijlage 1), mits het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
    3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
    4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
c. de agrarische bedrijven in de omgeving daardoor niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
d. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
e. parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden;
f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij de woning;
g. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van aan bedrijf aan huis in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 100 m².

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende andere bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' voorrang heeft op de andere daar voorkomende enkelbestemmingen.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie 3' mede bestemde gronden.

5.2.2 Uitzonderingen

Het onder 5.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

a. bebouwing (met een maximale bouwhoogte van 5 meter) die nodig is voor het archeologisch onderzoek, of;
b. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 50 centimeter en waarvan de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 10.000 m², of;
c. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
    1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
    2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken

Het bevoegd kan in de omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 5.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften aan de vergunning.

5.3.2 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking, winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de afwijking archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften in de omgevingsvergunning moeten worden opgenomen.

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

5.4.1 Omgevingsvergunning

a. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (voorheen archeologische aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 10.000 m².
    1. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
    2. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
    3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
    4. het heien van palen en slaan van damwanden;
b. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, dient bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, in voldoende mate is vastgesteld.
c. De werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld onder a t/m f zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

5.4.2 Uitzonderingen

Het verbod zoals bedoeld in artikel 5.4 is niet van toepassing indien:

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

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

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 Onderkeldering van gebouwen

Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:

a. de bouwdiepte mag maximaal 4 meter bedragen;
b. de ondergrondse bebouwing of halfverdiepte bebouwing mag uitsluitend onder het gebouw worden gerealiseerd, met uitzondering van ingangspartijen en voorzieningen voor de toetreding van daglicht;
c. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 meter uit de gevel worden gebouwd;
d. de onderkeldering van een recreatiewoning is niet toegestaan.

7.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken voor de situering buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

7.3 Dakkapellen op woningen

a. De gezamenlijke oppervlakte van dakkapellen mag per dakschild niet meer ruimte in beslag nemen dan in totaal 50% van de oppervlakte van dat dakschild van de betreffende woning;
b. en het hoogst gelegen deel van iedere dakkapel moet lager liggen dan het noksnijpunt van de woning;
c. en de buitenzijde van de zijkant van dakkapellen (zijwang) moet minstens op 50 cm afstand van de rand van het dakschild (of gemeenschappelijke erfgrens) van de betreffende woning zijn gelegen tenzij de dakkapel samen met de buren wordt opgericht. In dit laatste geval moet de afstand van de rand van het dakvlak tot de zijde die niet vast zit aan de dakkapel van de buren worden verdubbeld tot 100 cm. Als de afstand tot de rand van het dakschild 50 cm bedraagt, mag de dakkapel geen grotere overstekken hebben dan 15 cm;
d. en de bovenkant van de verticale voorzijde van dakkapellen mag niet hoger zijn gelegen dan 3 meter boven de vloer van de bouwlaag waarvoor de dakkapel is bedoeld;
e. en dakkapellen waarvan de kozijnen geheel of gedeeltelijk in het verlengde van het gevellijngebied worden gebouwd mogen geen grotere breedte hebben dan 50% van de (bruto) gevelbreedte waarin de dakkapel is gelegen.

7.4 Parkeren

7.4.1 Parkeerbeleid

Bij de bouw van gebouwen dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens 'Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2015' van mei 2015 en vastgesteld door de raad op 17 september 2015.
Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

7.4.2 Afwijken van het parkeerbeleid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.3.1 en toestaan dat in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie en aannemelijk is gemaakt dat op een andere wijze in voldoende parkeerruimte is voorzien.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval aangemerkt:

a. het (proef)boren en/of winnen van schaliegas;
b. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
d. het gebruik en/of laten gebruiken van bouwwerken voor een seksinrichting;
e. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van (raam)prostitutie;
f. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbare bedrijven;
g. de opslag en verkoop van (consumenten)vuurwerk;
h. het plaatsen, laten plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens in strijd met de gegeven bestemming.
i. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en wateren als staan- of ligplaats voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten;
j. de permanente bewoning van onderkomens en/of gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn.

8.2 Parkeren

8.2.1 Parkeerbeleid

Bij functiewijzigingen dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens 'Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2015' van mei 2015 en vastgesteld door de raad op 17 september 2015.

Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

8.2.2 Afwijken van het parkeerbeleid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.1 en toestaan dat in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie en aannemelijk is gemaakt dat op een andere wijze in voldoende parkeerruimte is voorzien.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Overige zone - landschapstypen

Voor de aangeduide landschapstypen gelden de volgende regels:

9.1.1 Landschapstypen en kernkwaliteiten

a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapstype droogmakerij' is het beleid gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het diepe droogmakerijlandschap met de volgende kernkwaliteiten:
    1. grootschalig open landschap, de agrarisch bouwpercelen liggen als verdichte eilanden in de polder, de erven hebben over het algemeen een groot achterland, oude ontginningslinten hoger dan de omgeving, zichtlijnen vanuit en op het lint;
    2. lintbebouwing langs de oorspronkelijke ontginningsassen, boerderijstroken langs wegen en randen, verspreide boerderijen als eilanden in de polder;
    3. bomenrijen langs wegen, lijnbeplanting op de erfgrenzen, solitaire boerderijen, losse erfbeplanting ontginningsassen.

9.2 Luchtvaartverkeerszone - 20Ke

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - 20Ke' geldt het vrijwaringsbeleid in de 20-Ke zone rond Schiphol, en zijn geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen en terreinen toegestaan zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, met uitzondering van:

a. woningen die in het bestaand stads- en dorpsgebied liggen;
b. nieuwe woningen buiten bestaand stads- en dorpsgebied als het betreft:
    1. woningbouw binnen de voormalige bebouwingscontour van de streekplannen uit 2003;
    2. de toevoeging van ten hoogste enkele woningen in reeds aanwezige lintbebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied;
    3. de toevoeging van woningen volgens het principe ruimte voor ruimte
    4. het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen of plattelandswoningen.
c. kwetsbare objecten waarvoor een verklaring van geen bezwaar is verleend.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan in de omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels of op de verbeelding:

a. voor het afwijken van de voorgeschreven maatvoering, afmetingen, afstanden en percentages, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10% bedragen van de in deze regels genoemde, dan wel op de kaart aangegeven maatvoering, afmetingen, afstanden en percentages;
b. voor het overschrijden van de bestemmings- en/of bouwgrenzen, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
c. voor het bouwen van nutsvoorzieningen met een maximale oppervlakte van 30 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter;
d. voor de plaatsing van geluidschermen tot een hoogte van maximaal 8 meter;
e. voor de plaatsing van vlaggenmasten tot een bouwhoogte van maximaal 8 meter;
f. voor het toestaan van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. het overschrijden van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
b. het wijzigen van de bijlagen bij deze regels, indien technologische ontwikkelingen, vernieuwde inzichten of ontwikkelingen in de wet- en regelgeving hiertoe aanleiding geven;
c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de regels, waarbij verwezen wordt naar of welke ontleend worden aan bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
    3. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld met het bepaalde onder a met maximaal 10%.

b. 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 overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde 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.
Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde 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.
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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Hogedijk 10.