KUBIEK
Ruimtelijke Plannen



Bestemmingsplan

Geerweg 61-63 Ter Aar

Gemeente Zuid-Holland

REGELS

Bestemmingsplan

Geerweg 61-63 Ter Aar

Gemeente Zuid-Holland

REGELS

KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

IDN:	**NL.IMRO.9928.bpTARgeerweg6163-0N01**
Projectnummer:	**K22365**
Titel:	**Geerweg 61-63 Ter Aar**

Status	**Datum**
Concept:	
Voorontwerp:	
Ontwerp:	30-10-2023
Vastgesteld:	

Projectleider:

Auteur:

Inhoudsopgave REGELS

REGELS **4**

Hoofdstuk1 Inleidende regels **4**

Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 8

Hoofdstuk2 Bestemmingsregels **9**

Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw 9
Artikel 4 Tuin 11
Artikel 5 Wonen 12
Artikel 6 Waarde - Archeologie - 3 14

Hoofdstuk3 Algemene regels **16**

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 16
Artikel 8 Algemene bouwregels 17
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 18
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels 19
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 20
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels 21

Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels **22**

Artikel 13 Overgangsrecht 22
Artikel 14 Slotregel 23

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis

REGELS

behorende bij het bestemmingsplan Geerweg 61-63 Ter Aar

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Geerweg 61-63 Ter Aar met identificatienummer NL.IMRO.9928.bpTARgeerweg6163-0N01 van de gemeente Zuid-Holland.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.9928.bpTARgeerweg6163-0N01 met de bijbehorende regels en 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 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.6 agrarisch bouwvlak

bouwvlak voor de bedrijfsbebouwing van een agrarisch bedrijf, waaronder begrepen kassen, kuilvoerplaten, mestsilo's en sleufsilo's;

1.7 agrarisch loonbedrijf

een bedrijf dat in opdracht agrarische of daarmee verwante werkzaamheden verricht ten behoeve van een agrarisch bedrijf;

1.8 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten;

1.9 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten;

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingspercentage

het op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage tot waar het bouwperceel maximaal mag worden bebouwd, of wanneer dat in deze regels uitdrukkelijk is bepaald, het percentage tot waar het bouwvlak maximaal mag worden bebouwd;

1.12 bedrijfswoning

een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijfsterrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het bedrijfsgebouw of het bedrijfsterrein;

1.13 begane grond

de bouwlaag van een gebouw die ter hoogte van het maaiveld is gelegen, waarop in de meeste gevallen de hoofdtoegang van het gebouw is gesitueerd, en waaronder zich een kruipruimte, kelder of souterrain kunnen bevinden;

1.14 beroep aan huis

een dienstverlenend beroep, dat in een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.15 bestaande aantal woningen

het aantal woningen, bedrijfswoningen of recreatiewoningen dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen, met uitzondering van de woningen, bedrijfswoningen of recreatiewoningen die zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning voor bouwen en in strijd met voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

1.16 bestaande (bedrijfs) bebouwing

(bedrijfs)bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen, met uitzondering van bebouwing die weliswaar bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar is gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

1.17 bestaande omgevingsvergunningvoor het onderdeel milieu:

de geldende omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu ten tijde van de inwerking treding van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de gebouwen die zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning voor bouwen en in strijd met voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 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;

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

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

1.25 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;

1.26 bijbehorend bouwwerk

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

1.27 caravan

een mobiel kampeermiddel met een eigen as-wielstelsel waardoor het geschikt is om op eenvoudige wijze over de weg te kunnen worden vervoerd en dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor het houden van recreatief (nacht)verblijf.

1.28 cultuurhistorische waarde

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

1.29 gebouw

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

1.30 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.31 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.32 horeca

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie;

1.33 kas

een gebouw waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van groenten, vruchten, bloemen, planten of andere gewassen.

1.34 kampeermiddelen

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, die blijkens hun inrichting bestemd zijn voor het houden van recreatief (nacht)verblijf.

1.35 kampeerterrein

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.36 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.37 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora- en fauna.

1.38 peil

voor bouwwerken is het peil de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer.

1.39 permanente bewoning

het gebruik van een kampeermiddel of recreatiewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen, op een wijze die in gevolge de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegeven noopt tot inschrijving van de bewoners in de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Nieuwkoop, terwijl deze personen elders niet over een hoofdverblijf beschikken.

1.40 recreatief nachtverblijf

een recreatief verblijf buiten de woning met minimaal 1 overnachting; Bijvoorbeeld in een tiny house, trekkershut of camper;

1.41 recreatiewoning

een gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor het houden van recreatief (nacht)verblijf door één of meer personen, die elders hun hoofdverblijf hebben, en dat niet bestemd is voor permanente bewoning;

1.42 trekkershut

een gebouw van eenvoudige constructie dat bestemd is voor recreatief nachtverblijf;

1.43 watergangen

oppervlaktewateren die dienen voor de afvoer, aanvoer of berging van water.

1.44 wonen

gebruik van een woning of wooneenheid door één afzonderlijk huishouden

1.45 woning

een gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Meetregels

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
b. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
c. 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;
d. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
e. 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;
f. de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk: vanaf de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.2 Aanvullendegegevens

Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels:

a. het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: mag niet meer dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van die hoofdtoegang worden gesitueerd;
b. het peil in andere gevallen: mag niet meer dan 20 centimeter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw, worden gesitueerd;
c. ondergeschikte bouwdelen: bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, ondergeschikte dakkapellen en gevelopbouwen, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf;
b. de uitoefening van een vollegronds tuinbouwbedrijf;

met de daarbij behorende:

c. bebouwing, erven, in- en uitritten, bedrijfsgronden en voorzieningen waaronder begrepen water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals sloten, greppels, watergangen, waterberging, bruggen en duikers;
d. kleinschalige verkoop van op het bedrijf geteelde producten tot een maximum van 50 m2.

alsmede voor:

e. ter plaatse van de aanduiding 'trekkershut', maximaal 4 trekkershutten en/of camperstandplaatsen en één berging ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Algemeen

a. nieuwe bedrijfsgebouwen (inclusief bedrijfswoning) zijn uitsluitend toelaatbaar indien het bouwplan in overeenstemming is met de toegelaten bedrijfsvoering en indien het noodzakelijk is voor een doelmatige, duurzame agrarische bedrijfsvoering;
b. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, wint het bevoegd gezag advies in bij een agrarisch deskundige wat betreft de noodzaak en doelmatigheid van het bouwplan, alsmede duurzaamheid, aard en omvang van de bedrijfsvoering (deeltijd, reëel en volwaardig);

3.2.2 Kassen

a. kassen zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van ten minste 25 meter tot een woning van derden;
b. kassen zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van ten minste 20 meter tot de as van de openbare weg;
c. de goothoogte van kassen mag niet meer dan 4 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter,

met dien verstande dat afwijkende bouwhoogtes zijn toegestaan volgens de tabel hierna:

Aanduiding (Gebied)	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte
Ter plaatse van de aanduiding 'kas' (concentratiegebied)	9 meter	10 meter
Grenzende aan de aanduiding 'kas' (concentratiegebied)	5 meter	6 meter

Voor het bouwen van andere bedrijfsgebouwen dan kassen gelden de volgende eisen:

3.2.3 Andere bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van andere bedrijfsgebouwen dan kassen gelden de volgende eisen:

a. bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van 20 meter van de as van de weg;
b. de goothoogte van andere bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter;

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag van erfafscheidingen niet meer dan 2 meter bedragen en voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer dan 3

meter, met dien verstande dat ook de volgende bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan:

bouwwerken geen gebouw zijnde	maximale bouwhoogte
Installaties energievoorziening	6 meter

b. buiten het bouwvlak zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paardenbak' een paardenbak is toegestaan met een oppervlakte van maximaal 1.200 m² en een hekwerk met een maximale bouwhoogte van 1,50 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde::

a. in 3.2.1, onder a en b, en nieuwe bedrijfsgebouwen ten behoeve van de in 5.1, onder f t/m j genoemde functies toestaan, zonder 'agrarische toets' zoals bedoeld in 3.2.1, onder a en b;
b. in 3.2.2, onder a, en een kleinere afstand van de kassen tot een woning van derden toestaan, mits deze afstand ten minste 10 meter bedraagt en in de desbetreffende woning van derden een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is verzekerd;
c. in 3.2.2, onder c, en voor kassen een maximale goothoogte van 5 meter toestaan bij een bouwhoogte van 6 meter;
d. in 3.2.2, onder c, en ter plaatse van de aanduiding 'kas' een maximale goothoogte van 10 meter toestaan en een maximale bouwhoogte van 12 meter;
e. in 3.2.2, onder c, en ter plaatse van de aanduiding 'transformatiegebied' een maximale goothoogte van 9 meter toestaan, en een maximale bouwhoogte van 10 meter;
f. in 3.2.4, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toestaan, met een maximale bouwhoogte van 12 meter;

alvorens een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van hogere kassen, wint het bevoegd gezag advies in bij een agrarisch deskundige wat betreft de noodzaak en doelmatigheid van het bouwplan, alsmede duurzaamheid, aard en omvang van de bedrijfsvoering (deeltijd, reëel en volwaardig).

3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

1. Kassen mogen niet worden gebruikt voor opslag -anders dan voor glastuinbouw- of andere niet-agrarische bedrijfsactiviteiten.
2. Permanente bewoning van de blokhutten, trekkershutten of camperstandplaatsen is niet toegestaan.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofgebouwen;
b. met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, in- en uitritten, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen;

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. De volgende bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan:

Bouwwerken geen gebouw zijnde	Maximale bouwhoogte
Verlichting	4 meter.
Speelvoorzieningen	3 meter.
Erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw	1 meter.
Erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde achter de voorgevel van het hoofdgebouw	2 meter.

Artikel 5 Wonen

5.1 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;

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 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;

5.2.2 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.

5.2.3 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. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden;
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;
d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 80 m², mits het desbetreffende bouwperceel niet voor meer dan 60% wordt bebouwd;

5.2.4 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;

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan in de omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.3, 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.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

5.4.1 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 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.

5.4.2 Bed & breakfast

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

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 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' (bijlage 1 bij deze regels);
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' (bijlage 1 bij deze regels), 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;
a. de agrarische bedrijven in de omgeving daardoor niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
b. 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;
c. parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden;
d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij de woning;
e. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een bedrijf aan huis in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 100 m².

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 3

6.1 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.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Verbod

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

6.2.2 Uitzonderingen

Het onder 6.2.1 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.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken

Het bevoegd kan in de omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 6.2.1 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.

6.3.2 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.

6.4 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 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 1 t/m 6 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.

6.4.2 Uitzonderingen

Het verbod zoals bedoeld in artikel 6.4 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.

6.5 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 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.

8.2 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 1,00 meter bedraagt.

8.3 Parkeren

8.3.1 Parkeerbeleid

Bij de bouw van gebouwen dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens het parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juli 2021 in de 'Nota Parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

8.3.2 Afwijken van het parkeerbeleid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.3.1 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.

8.4 Dakkapellen

8.4.1 Dakkapellen op woningen (ook bedrijfswoningen)

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.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 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.

9.2 Parkeren

9.2.1 Parkeerbeleid

Bij functiewijzigingen dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens het parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juli 2021 in de 'Nota Parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

9.2.2 Afwijken van het parkeerbeleid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1 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.

9.3 Geluidwering

Bij het realiseren van uitwendige scheidingsconstructies, zoals gevels en daken, dient te worden gerekend met het gecumuleerde geluidniveau van de weg- en luchtvaartlawaai, teneinde een binnenniveau van maximaal 33 dB te bereiken.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Zone - concentratiegebied

Ter plaatse van de aanduiding 'zone - concentratiegebied' is het beleid gericht op de concentratie van glastuinbouw, hetgeen tot uiting komt in de bouwmogelijkheden en de wijzigingsmogelijkheden in dit gebied.

10.2 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.

10.3 Luchtvaartverkeerszone - lib

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - lib' geldt het Luchthavenindelingsbesluit van Schiphol en zijn zonder een verklaring van geen bezwaar volgens artikel 8.9 van de Luchtvaartwet, geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen en terreinen -zoals bedoeld in de Wet geluidhinder- toegestaan.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening, afwijken van het bepaalde in deze regels of de aanwijzingen op de verbeelding, voor:

a. de vestiging van een bedrijf die niet is genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten of Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis, maar die naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijven;
b. de vestiging van een horecabedrijf die niet is genoemd in de bij deze regels behorende Staat van horeca-activiteiten, maar die naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige horeca-activiteiten;
c. voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven maatvoering, afmetingen 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 afmetingen;
d. voor een overschrijding van de bestemmings- en/of bouwgrenzen, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
e. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd-)gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak en/of de bestemmingsgrens naar de buitenzijde worden overschreden door bouwwerken zoals, (hoek-)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bouwgrens en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden;
f. voor de herbouw van een woning of bedrijfswoning op een andere locatie binnen het bouwvlak, mits de andere locatie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke en/of milieuhygiënische kwaliteit binnen het bouwvlak;
g. voor het bouwen van werken van beeldende kunst tot een hoogte van 15 meter;
h. voor de plaatsing van geluidschermen tot een hoogte van maximaal 8 meter;
i. voor het toestaan van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Wijzigingsbevoegdheidalgemeen

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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen 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 onder a 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 overgangsregels van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

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 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 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 overgangsregels van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Geerweg 61-63 Ter Aar.



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu