adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Teylerspark - fase 2

Gemeente Nieuwkoop

Datum: 16 februari 2022

Projectnummer: 210342

ID: IMRO.0569.bpNWVTeylerspark2-on01

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 3

Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 8

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 9

Artikel 3 Groen 9
Artikel 4 Tuin 10
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied 11
Artikel 6 Wonen 12

Hoofdstuk 3 Algemene regels 15

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 15
Artikel 8 Algemene bouwregels 16
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 18
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels 19
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 20
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels 21

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 22

Artikel 13 Overgangsrecht 22
Artikel 14 Slotregel 23

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2021

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het bestemmingsplan Teylerspark - fase 2 met identificatienummer NL.IMRO.0569.bpNWVTeylerspark2-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 aanduidingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak waarop een aanduiding betrekking heeft.

1.6 aaneengebouwde woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van minimaal drie aaneengebouwde woningen.

1.7 antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.8 antennedrager

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

1.9 bebouwing

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

1.10 bebouwingspercentage

Een aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.11 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.

1.12 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.

1.13 bedrijfsvloeroppervlak

De totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.14 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 kan bevinden.

1.15 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.

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.19 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.

1.20 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak

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

1.24 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 en bestemd is om ter plaatse te functioneren.

1.25 dakkapel

Alle door wanden omsloten en voor mensen toegankelijke bouwwerken die op een dakschild worden gebouwd die voldoen aan de criteria benoemd in de bouwregels.

1.26 doeleinden van openbaar nut

Kleinschalige nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes en schakelkastjes, ondergrondse lokale leidingen, tele- en datacommunicatieleidingen, riolering, telefooncellen, wachthuisjes en straatvoorzieningen (o.a. voor afvalstoffen).

1.27 erf

Al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van het gebouw.

1.28 erfgebied

Erf aan de achterkant van het hoofdgebouw, en op meer dan 1,5 meter van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.29 erker

Bijbehorend bouwwerk van ondergeschikte betekenis aan de begane grond van een gebouw, waarvan de wanden, met uitzondering van de borstwering, door vensters worden gevormd.

1.30 gebouw

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

1.31 geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder)

Hieronder worden verstaan: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven), alsmede de terreinen die behoren bij de andere gezondheidszorggebouwen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, alsmede woonwagenstandplaatsen.

1.32 goedkope koopwoning

Een koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening en waarvoor de doelgroep, de maximale von-prijs, de instandhoudingstermijn en de meldplicht in geval van verkoop zijn bepaald in de 'Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2020' of de rechtsopvolger daarvan.

1.33 hoofdgebouw

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.34 huishouden

Een alleenstaande of twee of meer personen die gezamenlijk een huishouding voeren, waarbij in geval van meerdere personen sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

1.35 kamerbewoning

Het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken door een of meer onzelfstandige huishoudens.

1.36 kunstwerken

Bouwwerken geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke.

1.37 maaiveld

De gemiddelde hoogte van het terrein ten tijde van bij inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.38 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.

1.39 ondergronds bouwwerk

Een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,50 meter beneden peil.

1.40 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.

1.41 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.

1.42 perceel

Een deel van het Nederlands grondgebied van welk deel de Dienst voor het kadaster en de openbare registers de begrenzing met behulp van landmeetkundige gegevens heeft vastgelegd op grond van gegevens betreffende de rechtstoestand, bestemming en het gebruik en dat door zijn kadastrale aanduiding is gekenmerkt.

1.43 perceelsgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.44 prostitutie

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

1.45 raamprostitutie

Een seksinrichting in gebruik voor prostitutie die zichtbaar is vanaf de openbare weg of een andere, voor het publiek toegankelijke plaats.

1.46 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, seks-automatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.47 smartshop/growshop

Een bedrijf waar bedrijfsmatig psychoactieve middelen en/of benodigdheden voor de kweek van hennep en/of andere verdovende middelen te koop worden aangeboden, verstrekt of geleverd.

1.48 uitleverpunt

Een kleine ruimte, waar bedrijfsmatig goederen worden geleverd aan personen, die deze goederen aanwenden voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, zonder uitstalling ten verkoop.

1.49 voorgevel

Naar de weg (als bedoeld in artikel 1, eerste lid, 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).

1.50 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.

1.51 voorzieningen van algemeen nut

Voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het weg- en waterverkeer.

1.52 watergangen

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

1.53 waterhuishoudkundige voorzieningen

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.54 waterlijn

Het grensvlak tussen water en lucht.

1.55 webwinkel

Detailhandel zonder showroom, waarvan de handel via internet verloopt en waarbij:

a. opslag tot een maximum van 30 m^2 b.v.o. is toegestaan;

b. een af-/uitleverpunt tot een maximum van 30 m^2 b.v.o. is toegestaan.

1.56 wet/wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.57 woning

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

1.58 wooneenheid

Een eenheid bestemd voor de huisvesting van één huishouden in een gebouw of deel van een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

1.59 zelfstandige woonruimte

Woonruimte die door één huishouden wordt bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte en beschikt over een eigen afsluitbare toegang, al dan niet bereikbaar via een gemeenschappelijk trappenhuis of galerij.

1.60 zorgwoning

Woningen bedoeld voor mensen die nu al zorg nodig hebben of in de nabije toekomst zorg nodig hebben.

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 uitzondering van de erfafscheiding van dakterrassen.

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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, met inbegrip van balkonhekken maar met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 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.

2.5 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.6 Het bebouwingspercentage

Een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak dan wel het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

2.7 Vloeroppervlakte

De (gebruiks)vloeroppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. parkeervoorzieningen
c. wandel- en fietspaden;
d. parkeervoorzieningen;
e. speelplaatsen en speelvoorzieningen;
f. waterlopen en waterpartijen;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals bruggen en duikers;

met de daarbij behorende:

h. voorzieningen van algemeen nut;
i. in- en uitritten voor aangrenzende bouwpercelen;
j. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte per gebouw bedraagt maximaal 3 meter;
b. het oppervlak per gebouw bedraagt maximaal 15 m^2.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte, met uitzondering van lichtmasten, bedraagt maximaal 3 meter;
b. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 8 meter;
c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 4 meter;
d. de bouwhoogte van beschoeiing bedraagt maximaal 1 meter;
e. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 meter.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. groenvoorzieningen;
c. paden;
d. waterlopen en waterpartijen;
e. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

a. de diepte van een erker bedraagt maximaal 1,5 meter;
b. de breedte van een erker mag maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
c. op één hoek van het hoofdgebouw is een hoekerker toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 meter en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt;
d. de goothoogte van een erker bedraagt maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw;
e. de bouwhoogte van een erker is ten hoogste gelijk aan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen het bouwperceel;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 2 meter, met uitzondering van:
    1. pergola's en kinderspeeltoestellen, waarvan de hoogte maximaal 3 meter bedraagt;
    2. verlichting, vlaggenmasten en antennes, waarvan de hoogte maximaal 8 meter bedraagt;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor zover gelegen vóór de voor-gevelrooilijn bedraagt maximaal 1 meter, met uitzondering van:
    1. pergola's en overig tuinmeubilair, erf- en terreinafscheidingen daaronder niet begrepen, waarvan de hoogte maximaal 3 meter bedraagt;
    2. verlichting, vlaggenmasten en antennes, maximaal 8 meter bedraagt;
d. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% berekend over het bouwperceel voor zover gelegen buiten het bouwvlak.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wegen met een functie voor verkeer en verblijf;
b. groenvoorzieningen en langzaam verkeersroutes;
c. parkeervoorzieningen;
d. waterpartijen en watergangen;
e. kunstwerken;
f. voorzieningen van algemeen nut;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. speelterreinen en speelvoorzieningen;
i. ambulante handel;

alsmede voor:

j. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut gelden de volgende regels:

a. de maximale bouwhoogte per gebouw bedraagt 3 meter;
b. de maximale oppervlakte per gebouw bedraagt 15 m^2.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt 1 meter;
b. de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 8 meter;
c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 4 meter;
d. de maximale bouwhoogte van beschoeiing bedraagt 1 meter;
e. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

b. de uitoefening van beroepen 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 45 m^2;

c. webwinkels, als bedoeld in artikel 1 onder 1.55, en webwinkels met opslag en uitleverpunt met een gezamenlijke vloeroppervlakte tot 30 m^2.

met de daarbij behorende:

d. erven;

e. tuinen;

f. parkeervoorzieningen;

g. in- en uitwegen;

h. paden;

i. groenvoorzieningen;

j. waterlopen en waterpartijen;

k. waterhuishoudkundige voorzieningen;

l. voorzieningen van algemeen nut;

m. installatie ten behoeve van opwekking van de duurzame energie;

n. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

b. er zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan, tenzij anders aangegeven;

c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan;

d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tiny house' bedraagt de bebouwde oppervlakte maximaal 45 m^2;

e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangeduid, met dien verstanden dat het aantal goedkope koopwoningen, als bedoeld in artikel 1 onder 1.32, ten minste 70% bedraagt;

f. de goothoogte bedraagt niet meer dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)';

g. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';

h. het bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt niet meer dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';

i. indien geen 'maximum bebouwingspercentage (%)' of aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tiny house' is aangegeven, dan mag het bouwvlak 100% bebouwd worden.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van overkappingen, gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken zijn binnen het bouwvlak en het erfgebied toegestaan;

b. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt per hoofdgebouw:

Oppervlakte bouwpercelen	Maximale gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken
Tot en met 500 m^2	50 m^2, mits het bouwperceel, gelegen buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd
Meer dan 500 m^2	80 m^2, mits het bouwperceel, gelegen buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd

c. de maximum goothoogte bedraagt 3 meter;

d. de maximum bouwhoogte bedraagt 5,5 meter;

e. indien bijbehorende bouwwerken niet in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter te bedragen;

f. aan de zijde(n) waar een bijbehorend bouwwerk niet aan een ander gebouw wordt aangebouwd, dient de afstand tussen de gebouwen minimaal 1 meter te bedragen.

6.2.3 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

a. overkappingen zijn binnen het gehele bouwperceel toegestaan;

b. de maximum bouwhoogte bedraagt 3 meter;

c. de bebouwde oppervlakte mag niet meer dan 20 m^2 bedragen, mits het bouwperceel gelegen buiten het bouwvlak voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen het bouwperceel;

b. de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt 1 meter;

c. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 8 meter. Per woning is maximaal 1 vlaggenmast toegestaan;

d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter;

e. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% berekend over het bouwperceel voor zover gelegen buiten het bouwvlak.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;

b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;

c. ter waarborging van de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid;

d. ter waarborging van de sociale veiligheid;

e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 onder b, ten behoeve van een groter maximaal gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken, tot 80 m^2, voor bouwpercelen met een oppervlakte tot en met 500 m^2, met dien verstande dat:

a. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;

b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd moeten zijn;

c. de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid gewaarborgd moeten zijn;

d. de sociale veiligheid gewaarborgd moet zijn;

e. de brandveiligheid en rampenbestrijding gewaarborgd moeten zijn.

6.4.2 Erf- en terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.4 ten behoeve van de bouw van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 2 meter hoog, met inbegrip van hekken en poorten op bruggen die dienen als erf- en/of terreinafscheiding.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Voorwaardelijke verplichting akoestiek

Onder gebruik, strijdig met het plan, wordt mede begrepen het gebruik van de gronden voor de doeleinden zoals genoemd in lid 6.1 zonder dat de binnenwaarde in de verblijfsruimten van woningen, zoals die zijn toegestaan op grond van lid 6.1, maximaal 33 dB als gevolg van wegverkeerslawaai bedraagt.

6.5.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. bewoning als afhankelijke woonruimte;

b. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;

c. bewoning als onzelfstandige woonruimte, waaronder begrepen kamerbewoning.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 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 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 bedrijfsactiviteiten' (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 bedrijfsactiviteiten' (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 in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;

c. 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;

d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;

e. maximaal 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van aan bedrijf aan huis in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 45 m^2.

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 Algemene bepaling over het ondergronds bouwen

8.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

8.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak waar volgens de desbetreffende regels hoofdgebouwen dan wel bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan;

b. de ondergrondse bouwwerken zijn alleen toegestaan onder een gebouw waarbij uitstekende funderingselementen tot 0,75 meter niet meetellen voor het bepalen van het bebouwd oppervlak;

c. het oppervlakte aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil, vermeerderd met 4 m^2 ten behoeve van licht-toetreding;

d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter vanaf peil tot onderkant keldervloer, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot maximaal 6 meter onder peil gebouwd mag worden. De grondwaterhuishouding mag niet worden verstoord;

e. in aanvulling op het bepaalde sub b zijn randvoorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder 'bergbezinkbassins' overal binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' toegestaan.

8.1.3 Afwijken ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 8.1.2 onder b en voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, die niet zijn gelegen onder een gebouw onder de voorwaarden, dat:
   1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan de toegelaten bebouwing bovengronds;
   2. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
   3. de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid gewaarborgd moeten zijn.

b. het bepaalde in lid 8.1.2 onder d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil, onder de voorwaarden dat:
   1. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
   2. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

8.2 Bestaande en afwijkende maatvoering en situering

a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en deze algemene bouwregels in lid 8.1 zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen;

b. Het bepaalde onder a. geldt niet voor bouwwerken de weliswaar in het verleden zijn vergund, maar inmiddels een andere bestemming hebben gekregen;

c. Het bepaalde onder a. geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

8.3 Dakkapellen

8.3.1 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 gevel-lijngebied worden gebouwd mogen geen grotere breedte hebben dan 50% van de (bruto) gevelbreedte waarin de dakkapel is gelegen.

8.4 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.

8.5 Parkeren

8.5.1 Parkeerbeleid

a. Gerealiseerde parkeervoorzieningen mogen niet zodanig worden gewijzigd, dat hierdoor niet meer voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, zoals opgenomen in het 'Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2021' vastgesteld door de raad op 8 juli 2021 (zie bijlage 2 bij deze regels) of de rechtsopvolger daarvan. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

b. Bij de nieuwbouw van gebouwen dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in het 'Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2021' vastgesteld door de raad op 8 juli 2021 of de rechtsopvolger daarvan. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

8.5.2 Afwijken van het parkeerbeleid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.5.1 en toestaan dat in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

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. opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik, waarbij in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, met uitzondering van de opslag van vuurwerk conform de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en het Vuurwerkbesluit;

e. het gebruik en/of laten gebruiken van bouwwerken voor een seksinrichting;

f. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van (raam)prostitutie;

g. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbare bedrijven;

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;

k. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden voor het opslaan, storten, lozen of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, die niet tot de reguliere bedrijfsvoering behoren.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Luchtvaartverkeerzone - 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;
   3. de toevoeging van ten hoogste enkele woningen volgens het principe ruimte voor ruimte, waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van overtollige bebouwing en kassen;
   4. het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen; of
   5. bedrijfswoningen, voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;

b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;

c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;

d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;

e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangen/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden:

   1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
      - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
      - binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken;
   2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
      - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zo nodig in overleg met de erfgoedcommissie;
      - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemeen

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

a. overschrijding 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. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;

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, 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste 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 overgangsbepaling 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 in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. Indien het gebruik, bedoeld in 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;

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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Teylerspark - fase 2'.