bestemmingsplan

Oude Nieuwveenseweg 127, Nieuwveen

Gemeente Nieuwkoop

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*ontwerp*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0569.bpNVWoudnwvweg127-on01*
Datum:	*2023-09-05*
Contactpersoon Buro SRO:	*Dhr. T. Wilde | Dhr. T. Oostrom*
Kenmerk Buro SRO:	*SR220211*
Opdrachtgever:	*Teken- en adviesbureau J.M. Zevenhoven*

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

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

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels 4

Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 8

2 Bestemmingsregels 9

Artikel 3 Tuin 9
Artikel 4 Wonen 10
Artikel 5 Waarde - Archeologie 3 14
Artikel 6 Waterstaat - Waterkering 16

3 Algemene regels 18

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 18
Artikel 8 Algemene bouwregels 18
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 20
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels 20
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 21
Artikel 12 Overige regels 21

4 Overgangs- en slotregels 22

Artikel 13 Overgangsrecht 22
Artikel 14 Slotregel 22

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Oude Nieuwveenseweg 127, Nieuwveen met identificatienummer NL.IMRO.0569.bpNVWoudnwvweg127-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 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 afhankelijke woonruimte

Een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woningen en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.7 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.

1.8 bebouwing

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

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 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.

1.11 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 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.

1.15 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.16 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.17 bouwkundig peil

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

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak

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

1.21 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.

1.22 coffeeshop

Gelegenheid waar softdrugs wordt verkocht.

1.23 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.

1.24 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.

1.25 gebouw

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

1.26 hoofdgebouw

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

1.27 huishouden

Een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren.

1.28 kamerbewoning

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

1.29 maaiveld

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

1.30 ondergeschikte functies

Het adres dat fungeert als het centrum van iemands sociale en maatschappelijke activiteiten en dat ingevolge de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving als woonadres.

1.31 ondergronds bouwwerk

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

1.32 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.

1.33 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.

1.34 prostitutie

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

1.35 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.

1.36 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.

1.37 twee-aaneen gebouwde woning:

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

1.38 voorgevel

Naar de weg (als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder b van de Wegenverkeerswet 1994) gekeerde gevel. 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).

1.39 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.

1.40 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.41 webwinkel

Detailhandel zonder showroom, waarvan de handel via internet verloopt. Opslag is niet toegestaan. Er is hier geen sprake van het ter plaatse afhalen van een product dat via internet is besteld (en betaald). Het product wordt via de post aan de koper verzonden.

1.42 woning

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

1.43 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.

1.44 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.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de bouwperceelsgrens

Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 bebouwingspercentage

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

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 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.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk.

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 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met de daarbij behorende:

b. parkeervoorzieningen, in- en uitritten, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 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.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijde

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 maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 meter voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 1 meter, met uitzondering van:
    1. verlichting, vlaggenmasten en antennes, waarvan de hoogte maximaal 8 meter bedraagt. Per perceel is maximaal 1 vlaggenmast toegestaan;
d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, 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 45 m²;
b. bed and breakfast, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de bed and breakfast maximaal 30% van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt, zonder verdere beperking in absolute vierkante meters;
c. webwinkels;

met de daarbij behorende:

d. tuinen en erven, parkeervoorzieningen, in- en uitwegen, groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, 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 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend een vrijstaande woning of twee twee-aaneen gebouwde woningen worden gebouwd;
c. de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) aangegeven hoogte;
d. de maximale gezamenlijke oppervlakte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 150 m².

4.2.2 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 50 m²;
c. de maximum goothoogte bedraagt 3 meter;
d. de maximum bouwhoogte bedraagt 5,5 meter;
e. de maximum diepte van erkers bedraagt 1,5 meter;
f. indien bijbehorende bouwwerken niet in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter te bedragen;
g. 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.

4.2.3 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 m² bedragen, mits het bouwperceel gelegen buiten het bouwvlak voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd.

4.2.4 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 maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 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 voorzover gelegen buiten het bouwvlak;
f. de maximale bouwhoogte van beschoeiing, daaronder begrepen golfbrekers, bedraagt 1 meter, gemeten vanaf de waterlijn.
g. per bouwperceel is ten behoeve van dat bouwperceel slechts één steiger of aanleggelegenheid toegestaan;
h. de maximale oppervlakte van een steiger of aanleggelegenheid bedraagt 30 m²;
i. de maximale breedte van een steiger of aanleggelegenheid bedraagt 15 m;
j. de maximale bouwhoogte van een steiger of aanleggelegenheid bedraagt 0,5 m;
k. een steiger of aanleggelegenheid dient zoveel mogelijk aan de achterzijde van het perceel te worden gebouwd.

4.3 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.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan in een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.2 sub b ten behoeve van een groter maximaal gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken, tot 80 m², voor bouwpercelen met een oppervlakte tot en met 500 m², 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.

4.4.2 Erf- en terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.4 ten behoeve van de bouw van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 2 meter hoog vóór de voorgevellijn, met inbegrip van hekken en poorten op bruggen die dienen als erf- en/of terreinafscheiding.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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.
d. het medegebruik van de woning in het kader van een kleinschalige bedrijfsactiviteit aan huis in de vorm van een seksinrichting, prostitutie, een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbaar bedrijf, opslag en verkoop van (consumenten)vuurwerk.

4.5.1 Voorwaardelijke verplichting akoestische compensatie

Het gebruiken van gebouwen overeenkomstig de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan indien de woningen worden voorzien van extra akoestische compensatie, waarbij een binnenniveau van 28 dB bereikt wordt, conform het als bijlagen bij toelichting bijlage 1 bijgevoegde akoestisch rapport.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels
4.6.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 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, dat onder de werking van het Besluit omgevingsrecht valt;
    2. een omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid dat niet onder de werking van het Besluit omgevingsrecht valt, 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. 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. parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden;
e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij de woning;
f. 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 45 m^2.

4.6.2 Kamerbewoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 5 ten behoeve van kamerbewoning, met dien verstande dat:

a. maximaal 75 m² van een woning gebruikt mag worden voor kamerbewoning;
b. kamerbewoning niet is toegestaan in combinatie met het gebruik van een woning en/of de uitoefening van beroepen en bedrijven aan huis als bedoeld in artikel 4 lid 1 en artikel 4 lid 6.1;
c. parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden.

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 bestemmingen.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk met een (totale) oppervlakte van meer dan 10.000 m² en dieper dan 50 cm dient de aanvrager een rapport te overleggen dat voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

5.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in artikel 5 lid 2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
b. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
c. de verplichting de activiteit, die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

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

5.3.1 Verbod

Onverminderd het in de Monumentenwet bepaalde is het verboden om zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 10.000 m²:

a. 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;
b. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondwater en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relicten;
f. het heien van palen en slaan van damwanden.

5.3.2 Uitzonderingen

Het verbod zoals bedoeld in artikel 5 lid 3.1 is niet van toepassing voor:

a. onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingenvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

5.3.3 Beoordelingscriteria

De onder artikel 5 lid 3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover geen afbreuk gedaan wordt aan het behoud en bescherming van de archeologische waarden hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Het rapport dient te voldoen aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

5.3.4 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 5 lid 3.3 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
b. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
c. de verplichting de activiteit, die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering, waterhuishouding en waterstaat, waarbij de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

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 'Waterstaat - Waterkering' mede bestemde gronden.

6.2.2 Uitzonderingen

Het onder artikel 6 lid 2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op bebouwing ten behoeve van de waterstaat en/of waterkering met een maximale bouwhoogte van 4 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in artikel 6 lid 2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

a. de bouw verenigbaar is met de belangen van de betreffende waterkering;
b. de veiligheid van de waterstaat en/of waterkering niet wordt geschaad;
c. de beheerder van de waterkering daarover om advies is gevraagd.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
6.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder een omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

a. het afgraven of ophogen van gronden;
b. het egaliseren van gronden;
c. het beplanten met diepwortelende beplanting;
d. aanleggen van onder- en/of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en de daarmee verband houdende constructies en/of installaties;
e. het aanleggen van wegen en paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
f. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
g. het aanleggen, vergraven verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 6 lid 4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

a. die tot het normale beheer en onderhoud van de gronden en desbetreffende waterkering worden gerekend;
b. die noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend;
c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

6.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien door uitvoering van de werken of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterstaat en/of de waterkering en de beheerder van de waterkering daarover om advies is gevraagd.

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 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 oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil, vermeerderd met 4 m² ten behoeve van lichttoetreding;
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 m¹ onder peil gebouwd mag worden;
e. in aanvulling op het bepaalde sub a en c is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van minimaal 1 m van de perceelsgrens;
    2. de maximale hoogte van de zwembadrand bedraagt 0,5 m boven peil.

8.1.3 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 1.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 3 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

8.1.4 Afwijken ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 1.2 sub b en voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, die niet zijn gelegen onder een gebouw onder de voorwaarden, dat:

a. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
b. de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid gewaarborgd moeten zijn.

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 0,75 meter bedraagt.

8.3 Dakterrassen

Dakterrassen zijn toegestaan, mits:

a. de hoogte van de afscheiding niet meer dan 1,20 m bedraagt, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak;
b. geen bouwwerken, anders dan onder a bedoeld, op het dakterras worden opgericht.

8.4 Dakkapellen

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

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.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Luchtvaartzone - 20ke

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerszone - 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 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.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij 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.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeren

12.1.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan slechts een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het bepaalde in de 'Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021' zoals vastgesteld door de raad op 8 juli 2021. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

12.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12 lid 1.1, indien:

a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

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 worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Oude Nieuwveenseweg 127, Nieuwveen.