

bestemmingsplan
 Noordse Dorpsweg naast
 12B, Noorden
 Gemeente Nieuwkoop



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0569.bpNOWVnoordsedorps-va01

Datum: 6 april 2017

Contactpersoon Buro SRO: dhr. R. van den Oetelaar

Kenmerk Buro SRO: SR150204

Opdrachtgever: dhr. A. Riethof

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

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

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	13
2 Bestemmingsregels	14
Artikel 3 Agrarisch.....	14
Artikel 4 Tuin	15
Artikel 5 Wonen.....	17
Artikel 6 Waarde - Archeologie - 3	22
Artikel 7 Waterstaat - Waterkering.....	25
3 Algemene regels	27
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 9 Algemene bouwregels.....	27
Artikel 10 Algemene gebruiksregels.....	29
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	29
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels.....	30
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	30
4 Overgangs- en slotregels	31
Artikel 14 Overgangsrecht	31
Artikel 15 Slotregel.....	31

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Noordse Dorpsweg naast 12B, Noorden, met identificatienummer NL.IMRO.0569.bpNOWVnoordsedorps-va01 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 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1,0 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.6 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 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;

1.8 akkerbouwbedrijf:

een bedrijf dat overwegend of uitsluitend gericht is op het telen van akkerbouwgewassen in de volle grond;

1.9 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het belang voor de archeologie en de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

1.10 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;

1.11 bebouwing:

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

1.12 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;

1.13 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;

1.14 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;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 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;

1.18 botenhuis:

al dan niet drijvende overkapping ten behoeve van het stallen van een (plezier)vaartuig;

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 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd; zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder (ruimte onder peil) en zolder (ruimten onder de kap);

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 en bestemd is om ter plaatse te functioneren;

1.26 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;

1.27 coffeeshop:

gelegenheid waar softdrugs worden verkocht;

1.28 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;

1.29 dove gevel:

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering - conform NEN 5077 - die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (ingeval van weg- en railverkeerslawaaï) en 35 dB(A) (ingeval van industrielawaai), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.30 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.31 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;

1.32 gebouw:

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

1.33 glastuinbouwbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het telen van gewassen door gebruik te maken van kassen;

1.34 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat voor de bedrijfsvoering in overwegende mate afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond welke tot dat bedrijf behoort zoals een akkerbouwbedrijf, een grondgebonden veehouderij en een weidebouwbedrijf, met uitzondering van een intensieve kwekerij en glastuinbouwbedrijven;

1.35 grondgebonden veehouderij:

een agrarisch bedrijf dat gericht is op het houden van dieren en voor de bedrijfsvoering afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond of van de mestafzet mogelijkheden van de grond, welke tot dat bedrijf behoort;

1.36 hoofdgebouw:

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

1.37 hoofdverblijf:

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;

1.38 huishouden:

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding (willen)voeren;

1.39 kamerbewoning:

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

1.40 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;

1.41 kleinschalige bedrijvigheid aan huis:

bedrijvigheid die is genoemd in de bij deze regels behorende en die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, en die een ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, dan wel bedrijvigheid die niet in deze Staat is genoemd maar daarmee naar de aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen;

1.42 mantelzorg:

het bieden van niet afdwingbare zorg, die door niet professionele mensen in het kader van een sociale (familie)relatie wordt gegeven;

1.43 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

1.44 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,5 m beneden peil;

1.45 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;

1.46 peil:

- Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst; de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- 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;
- Voor oeverbeschoeiingen: de gemiddelde waterlijn;
- In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.47 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 persoonsgegevens noopt tot inschrijving van de bewoners in de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Nieuwkoop, terwijl deze personen elders niet over een hoofdverblijf beschikken;

1.48 pleziervaartuig:

een vaartuig, hoofdzakelijk gebruikt en bestemd voor niet-bedrijfsmatige varende recreatie;

1.49 prostitutie:

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

1.50 raamprostitutie:

een seksinrichting in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere, voor het publiek toegankelijke plaats zichtbaar beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.51 recreatiewoning:

een gebouw, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, uitsluitend bestemd om te dienen als recreatief woonverblijf voor een persoon, gezin of andere groep mensen, die daar geen hoofdverblijf hebben; van hoofdverblijf is hier sprake, indien het gebruik als woning door een persoon, gezin of andere groep personen:

- a. noopt tot inschrijving in het bevolkingsregister van de gemeente Nieuwkoop overeenkomstig de (geldende) wettelijke voorschriften (Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens), en/of;
- b. inhoudt dat in de woning, in een kalenderjaar, meer dan 182 maal, al dan niet achtereenvolgend door een zelfde persoon, gezin of andere groep mensen, nachtverblijf wordt gehouden.

1.52 seksinrichting:

de voor 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;

1.53 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;

1.54 steiger:

Een bouwwerk, staande op eigen fundatie of gekoppeld dan wel vastgebonden aan de wal dat zich bevindt boven land dan wel boven water en dat gaat dienen voor één of meer hierna genoemde doelen om:

- a. een pleziervaartuig of woonschip aan te leggen;
- b. als opstapplaats voor een (plezier)vaartuig of woonschip;
- c. als terrasuitbreiding.

1.55 voorgevel:

Naar de weg (als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder b van de Wegenverkeerswet 1994) gekeerde gevel of gevels. Niet als voorgevel worden aangemerkt de gevel(s) die gekeerd zijn naar wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer, tenzij de hoofdontsluiting van het gebouw via deze weg voor langzaam verkeer loopt;

1.56 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;

1.57 vrijstaande woning:

een woning die hoogstens door middel van de bijbehorende bouwwerken met een andere woning verbonden is en waarvan geen van de beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan;

1.58 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.59 waterlijn:

het grensvlak tussen water en lucht;

1.60 webwinkel:

detailhandel waarvan de handel via internet verloopt;

1.61 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.62 woonark:

een drijvend object te water, dat in het algemeen niet is bestemd of ingericht om te varen, voorzien van een betonnen (of metalen) casco, met een vierkante of rechthoekige opbouw, dat wordt gebruikt als of is bestemd voor woonverblijf. Het is ook mogelijk dat het casco bestaat uit een van origine varend schip, waaronder begrepen een ponton of een dekschuit;

1.63 woonboot:

een drijvend of varend object te water, dat herkenbaar is als schip (bijvoorbeeld door de romp, de opbouw of de aanwezigheid van originele onderdelen als een stuurhut, roer of mast), dat wordt gebruikt als of is bestemd voor woonverblijf;

1.64 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.

1.65 woonschip:

een woonboot, een woonark of een drijvende woning.

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. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van de afscheiding van dakterrassen; boven de goothoogte zijn geen platte daken toegestaan, behoudens op dakkapellen.
- 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; Ondergrondse bouwwerken tellen hierbij niet mee.
- 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 scheidsmuren, 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;
- f. **de afstand tot de bouwperceelgrens:** tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- g. **de oppervlakte van en woonschip:** de neerwaartse projectie van het dakvlak, vermeerderd met steigers en plankieren boven de waterlijn;
- h. **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;
- i. **het bebouwingspercentage:** een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak dan wel bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

2.2 Aanvullende meetregels:

Bij het meten gelden alleen voor het deelgebied aan de Oostkanaalweg 34A in Ter Aarde volgende aanvullende regels:

- a. **het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst:** mag niet meer dan 0,2 m 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 0,2 m 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 1,0 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;

met de daarbij behorende:

- b. bebouwing, erven, in- en uitritten, bedrijfsgronden en voorzieningen waaronder begrepen water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals sloten, greppels, watergangen, oppervlaktewaterberging, bruggen en duikers.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Algemeen

- a. een bestaande en/of nieuwe bedrijfswoning en/of nieuwe bedrijfsgebouwen 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);
- c. gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan ten behoeve van één agrarisch bedrijf.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

buiten het bouwvlak zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde 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 hoofdgebouwen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. ontsluitingswegen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens het bepaalde in artikel 4 lid 2.2 en artikel 4 lid 2.4.

4.2.2 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- a. de maximum diepte van een erker bedraagt 1,5 m;
- 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 m en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1,0 m 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 Botenhuizen

Voor het bouwen van botenhuizen gelden de volgende regels:

- a. er is maximaal één botenhuis toegestaan per bouwperceel;
- b. de maximum oppervlakte van een botenhuis bedraagt 50 m², mits het bouwperceel voor niet meer dan 50 % is dan wel wordt bebouwd;
- c. de maximum bouwhoogte van een botenhuis bedraagt 2,0 m boven de waterlijn;
- d. botenhuizen zijn alleen toegestaan aan de achterzijde van het bouwperceel en niet in en boven sloten tussen bouwpercelen om zo het vrije uitzicht via deze sloten naar de plas veilig te stellen.

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 maximum bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt 2,0 m voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn;
- c. de maximum bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt 1,0 m voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn,
- d. de maximum bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 8,0 m. Per perceel is maximaal 1 vlaggenmast toegestaan;
- e. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3,0 m;
- f. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 50 % berekend over het bouwperceel voor zover gelegen buiten het bouwvlak;
- g. de maximum bouwhoogte van beschoeiing, daaronder begrepen golfbrekers, bedraagt 1,0 m, gemeten vanaf de waterlijn.

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 Specifieke gebruiksregels

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

- a. 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;
- b. 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;
- c. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- d. een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- e. opslag en verkoop van (consumenten)vuurwerk;
- f. seksinrichting;
- g. prostitutie.

Artikel 5 Wonen

5.1 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 m² en webwinkels met opslag en een uitleverpunt met een gezamenlijke oppervlakte tot 30 m² bvo;
- c. mantelzorg, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van mantelzorg maximaal 75 m² van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt;

met de daarbij behorende:

- d. erven;
- e. tuinen;
- f. in- en uitwegen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. plankieren en steigers;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. installaties ten behoeve van de opwekking van duurzame energie;
- n. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouw zijn uitsluitend woningen en/of wooncomplexen toegestaan;
- c. het maximum oppervlak van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 150 m²;
- d. bij herbouw dient ten minste 80 % van het te herbouwen hoofdgebouw gelegen te zijn binnen de grenzen van het te slopen hoofdgebouw;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding, mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- f. de maximum goot- en bouwhoogte bedragen 6,0 m respectievelijk 10,0 m;
- g. de maximum inhoud van het hoofdgebouw op het bouwperceel is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum inhoud (m³)' op de verbeelding.

5.2.2 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 achtererfgebied toegestaan, met dien verstande dat bij vrijstaande woningen geen bijbehorende bouwwerken in één van beide stroken van 3,0 m gemeten vanaf de zijdelingse perceelsgrens zijn toegestaan;
- b. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt per hoofdgebouw:

<i>Oppervlakte bouwpercelen</i>	<i>Maximum gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken met inbegrip van overkappingen als bedoeld in artikel 5 lid 2.4</i>
tot en met 500 m ²	50 m ² , mits het bouwperceel voor zover 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 voor zover gelegen buiten het bouwvlak voor niet meer dan 50 % is dan wel wordt bebouwd

- c. de maximum goothoogte bedraagt 3,0 m;
- d. de maximum bouwhoogte bedraagt 5,5 m;
- e. de maximum diepte van erkers bedraagt 1,5 m;
- f. indien bijbehorende bouwwerken niet in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1,0 m 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 1,0 m te bedragen.

5.2.3 Botenhuizen

Voor het bouwen van botenhuizen gelden de volgende regels:

- a. er is maximaal één botenhuis toegestaan per bouwperceel;
- b. de maximum oppervlakte van een botenhuis bedraagt 50 m², mits het bouwperceel voor niet meer dan 50 % is dan wel wordt bebouwd;
- c. de maximum bouwhoogte van een botenhuis bedraagt 2,0 m boven de waterlijn;
- d. botenhuizen zijn alleen toegestaan aan de achterzijde van het bouwperceel en niet in en boven sloten tussen bouwpercelen om zo het vrije uitzicht via deze sloten naar de plas veilig te stellen.

5.2.4 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

- a. overkappingen zijn buiten het bouwvlak achter de voorgevellijn toegestaan;
- b. de maximum bouwhoogte bedraagt 3,0 m;
- 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.

5.2.5 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 maximum bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt 2,0 m voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn;
- c. de maximum bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt 1,0 m voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn,
- d. de maximum bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 8,0 m. Per perceel is maximaal 1 vlaggenmast toegestaan;
- e. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3,0 m;
- f. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 50 % berekend over het bouwperceel voor zover gelegen buiten het bouwvlak;
- g. de maximum bouwhoogte van beschoeiing, daaronder begrepen golfbrekers, bedraagt 1,0 m, gemeten vanaf de waterlijn.

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.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2.2 sub b, ten behoeve van een groter maximum 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 moet zijn;
- c. de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid gewaarborgd moet zijn;
- d. de sociale veiligheid gewaarborgd moet zijn;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding gewaarborgd moet zijn.

5.4.2 Erf- en terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2.5 sub c ten behoeve van de bouw van erf- en terreinafscheidingen tot maximum bouwhoogte van 2,0 m hoog vóór de voorgevelrooilijn, met inbegrip van hekken en poorten op bruggen die dienen als erf- en/of terreinafscheiding.

5.4.3 Dakopbouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2.1 sub f teneinde realisering van een dakopbouw toe te staan, met dien verstande dat:

- a. De toegelaten goot- en bouwhoogten mogen met ten hoogste 2,0 m worden vergroot.
- b. De stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd moeten zijn.

5.4.4 Herbouw

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2.1 sub d, mits:

- a. het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
- b. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad;
- d. geen uit een oogpunt van milieu onaanvaardbare situatie ontstaat.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Algemeen

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

- a. het opslaan 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;
- b. 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;
- c. bewoning als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van mantelzorg;
- d. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van mantelzorg;
- e. bewoning als onzelfstandige woonruimte;
- f. een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- g. opslag en verkoop van (consumenten)vuurwerk;
- h. seksinrichting;
- i. prostitutie.

5.5.2 Parkeren

Gebruik is uitsluitend toegestaan mits voldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving aanwezig zijn en beschikbaar worden gehouden conform de parkeernormen zoals opgenomen in de als bijlage 2 bij de planregels opgenomen gemeentelijke parkeernota, tenzij naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is verzekerd dat er op andere wijze in toereikende parkeergelegenheid is voorzien.

5.5.3 Dove gevel

Tot een strijdig gebruik van gronden wordt in ieder geval verstaan het gebruiken van de gebouwen voor wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel', tenzij een dove gevel aan de naar de Noordse Dorpsweg gekeerde gevel (noordzijde) is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

5.5.4 Buitenverlichting

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval verstaan het verspreiden van licht van buitenverlichting aan de waterzijde(s) van de woning richting de oevervegetatie en het water.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 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 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 planregels);
 - 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 planregels), 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. parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' op de verbeelding en uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- f. 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 m².

5.6.2 Kamerbewoning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 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 voor en/of de uitoefening van beroepen en bedrijven aan huis als bedoeld in artikel 5 lid 1 en artikel 5 lid 6.1;
- c. parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden.

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 bestemmingen.

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 artikel 6 lid 2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximum bouwhoogte van 5,0 m, of;
- b. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 0,5 m en waarvan de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 10.000 m², en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), 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 artikel 6 lid 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 ontheffing.

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.

6.3.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het doen van archeologisch bureauonderzoek;
- b. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden (behoud in situ);
- d. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- e. 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 burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, 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 schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 0,5 m 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 verlagen van het waterpeil;
 - 5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
 - 6. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen.
- b. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, dient bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, in voldoende mate is vastgesteld.
- c. De werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld onder a sub 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 Omgevingsvergunning niet vereist

Het verbod zoals bedoeld in artikel 6 lid 4.1 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:
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of ontgrondingenvergunning.

6.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het doen van archeologisch bureauonderzoek;
- b. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden (behoud in situ);
- d. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- e. 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 burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

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 inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een waterkering.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Voorrangsregeling:

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de waterkering als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

7.2.2 Algemeen:

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

7.2.3 Gebouwen:

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 3,0 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering.

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

7.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 7 lid 4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 7 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering.

3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Platte daken

Boven de 'maximum goothoogte (m)' zijn platte daken niet toegestaan.

9.2 Ondergronds bouwen

9.2.1 Ondergrondse werken

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

9.2.2 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 m 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 4,0 m² ten behoeve van lichttoetreding;
- d. de maximum bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt 4,0 m vanaf peil tot onderkant keldervloer, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot maximaal 6,0 m onder peil gebouwd mag worden. De grondwaterhuishouding mag niet worden verstoord;
- 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 1,0 m van de perceelsgrens;
 2. de maximum hoogte van de zwembadrand bedraagt 0,5 m boven peil.

9.2.3 Afwijken diepte ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9 lid 2.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een maximum bouwdiepte van 10,0 m onder peil onder de voorwaarden dat:

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

9.2.4 Afwijken ondergronds bouwen buiten gebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9 lid 2.2 sub b 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.

9.3 Dakkapellen op woningen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van dakkapellen mag per dakschild niet meer ruimte in beslag nemen dan in totaal 50 % van de oppervlakte van dat dakschild van de betreffende woning;
- b. 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 0,5 m afstand van de rand van het dakschild (of gemeenschappelijke erfrens) van de betreffende woning zijn gelegen tenzij de dakkapel samen met de burens 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 burens worden verdubbeld tot 1,0 m. Als de afstand tot de rand van het dakschild 0,5 m bedraagt, mag de dakkapel geen grotere overstekken hebben dan 0,15 m;
- d. en de bovenkant van de verticale voorzijde van dakkapellen mag niet hoger zijn gelegen dan 3,0 m 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 gevellijngedebiet worden gebouwd mogen geen grotere breedte hebben dan 50 % van de (bruto) gevelbreedte waarin de dakkapel is gelegen.

9.4 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 m bedraagt.

9.5 Dakterrassen

Dakterrassen zijn toegestaan, mits:

- a. de hoogte van de afscheiding niet meer dan 1,2 m bedraagt, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak;
- b. geen bouwwerken, anders dan onder a bedoeld, op het dakterras worden opgericht.

9.6 Parkeren

Bebouwing is uitsluitend toegestaan mits voldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving aanwezig zijn en beschikbaar worden gehouden conform de parkeernormen zoals opgenomen in de als bijlage 2 bij de planregels opgenomen gemeentelijke parkeernota. Het bevoegd gezag kan hiervan door middel van een omgevingsvergunning afwijken indien naar hun oordeel in voldoende mate is verzekerd dat er op andere wijze in toereikende parkeergelegenheid wordt voorzien.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

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

- a. het gebruik en/of laten gebruiken van bouwwerken voor een seksinrichting;
- b. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van (raam)prostitutie;
- c. het plaatsen, laten plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens in strijd met de gegeven bestemming.
- d. 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;
- e. de permanente bewoning van onderkomens en/of gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn;
- f. 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 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 zone - transformatiegebied

Ter plaatse van de aanduiding 'zone - transformatiegebied' is het beleid gericht op de transformatie van glastuinbouw naar andere agrarische functies, hetgeen tot uiting komt in de bouwmogelijkheden en de wijzigingsmogelijkheden in dit gebied.

Artikel 12 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 10,0 m;
- 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-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40,0 m, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
 - i. 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;
 - ii. binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken.
 - 2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - 1. 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, zonodig in overleg met de monumentencommissie;
 - 2. tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.
- f. het bepaalde in deze regels of de aanwijzingen op de verbeelding voor het toestaan van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een maximum bouwhoogte van 10,0 m.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

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 3,0 m 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 3,0 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10 % worden vergroot;
- c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, opgenomen als bijlage bij deze regels, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de regels, waarbij verwezen wordt naar of welke ontleend worden aan bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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.

14.2 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Noordse Dorpsweg naast 12B, Noorden'

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Nieuwkoop bij besluit van 6 april 2017.

mr. G.G.G. Slooters
secretaris

F. Buijserd
burgemeester