

Bestemmingsplan Driekoppenland

Noorden, gemeente Nieuwkoop

projectnummer 15076

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop  
Postbus 1  
2460 AA TER AAR

Versienummer: 3.1 – vastgesteld

Datum: 14 september 2017

Auteur: drs. I.M. Dias

Controle: mr. M.W. van der Hulst

.....

## COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

085 – 744 08 37

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleidende regels.....	4
Artikel 1 begrippen .....	4
Artikel 2 Wijze van meten.....	9
2 Bestemmingsregels.....	10
Artikel 3 Groen .....	10
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied .....	11
Artikel 5 Water .....	12
Artikel 6 Woongebied.....	14
Artikel 7 Waterstaat – Waterkering.....	18
3 Algemene regels .....	19
Artikel 8 Antidubbeltelregel.....	19
Artikel 9 Algemene bouwregels.....	20
Artikel 10 Algemene gebruiksregels.....	21
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels.....	22
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels.....	23
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels.....	24
Artikel 14 Algemene procedureregels.....	25
4 Overgangs- en slotregels.....	26
Artikel 15 Overgangsrecht.....	26
Artikel 16 Slotregel .....	27

## Bijlagen

- 1 Notitie gemeentelijk parkeerbeleid
- 2 Beeldkwaliteitsplan
- 3 Lijst van bedrijfsactiviteiten

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 begrippen

**plan:**

het bestemmingsplan Driekoppenland van de gemeente Nieuwkoop.

**bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0569.bpNOWVdriekop-va01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

**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.

**aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**aanduidingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak waarop een aanduiding betrekking heeft.

**aaneengebouwde woning:**

een woning dat deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer woningen.

**bebouwing:**

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

**bebouwingsgrens:**

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

**bebouwingspercentage:**

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

**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.

**beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:**

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslagen administratieruimten en dergelijke.

**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.

**bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**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.

**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.

**bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder.

**bouwperceel:**

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

**bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**bouwvlak:**

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

**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.

**coffeeshop:**

gelegenheid waar softdrugs wordt verkocht.

**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.

**erf:**

de grond deel uitmakende van een bouwperceel, behorende bij één woning, waarop geen hoofdgebouw is of mag worden gebouwd krachtens de vigerende woonbestemming.

**gebouw:**

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

**gedeeltelijk vernieuwen:**

het op onderdelen vernieuwen of aanpassen van een bouwwerk, zonder dat deze wordt vergroot of in fasen geheel wordt afgebroken en herbouwd.

**geurgevoelig object:**

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

**halfvrijstaande woning:**

een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen.

**hoofdgebouw:**

een 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, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**kamerbewoning:**

het gebruik van een woning voor onzelfstandige woonruimte.

**kunstwerken:**

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

**maaiveld:**

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging.

**mantelzorg:**

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

**mantelzorgwoning:**

een tijdelijke woonvorm ten behoeve van mantelzorg, waarbij bewoning van een (bij)gebouw tijdelijk is toegestaan en er sprake is van de huisvesting van één huishouden.

**nutsvoorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

**ondergeschikte functie:**

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt.

**overkapping:**

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

**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.

**perceelsgrens:**

een grens van een perceel.

**prostitutie:**

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

**seksinrichting:**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

**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.

**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 een 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.

**twee-aan-een gebouwde woning:**

blokken van twee woningen, die aan één zijde een gemeenschappelijke wand hebben.

**vloeroppervlakte:**

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

**voorgevel:**

de naar de weg (eventueel voetpad) gekeerde gevel, vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is; indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, geldt de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(-s).

**voorgevelrooilijn:**

De snijlijn van de voorgevel van een woning of het hoofdgebouw en het grondvlak waarop de woning of het hoofdgebouw zich bevindt alsmede het verlengde (denkbeeldige doorgetrokken lijn) ervan binnen het bouwperceel.

**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.

**wellness:**

bedrijven en instellingen die zich richten op het aanbieden van diensten op het gebied van beauty, voeding en verzorging, massage, sauna en thermen.

**vrijstaande woning:**

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

**woning:**

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

**wooncomplex:**

een (verzameling van) gebouw(en) waarin enerzijds wordt gewoond door ouderen en/of andere groepen personen en waarin anderzijds de hierbij benodigde voorzieningen zijn gehuisvest in de vorm van medische, paramedische en andere maatschappelijke voorzieningen, inclusief ondergeschikte detailhandel;

**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 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.2 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;

### 2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

### 2.4 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;

### 2.5 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.

### 2.6 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

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

### 2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf de onderzijde van de keldervloer het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

### 2.8 bebouwingspercentage:

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

### 2.9 vloeroppervlakte:

de (gebruiks)vloeroppervlakte volgens NEN2580.

### 2.10 de afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

### 2.11 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen;
- b. wandel- en fietspaden;
- c. perceelontsluitingen;
- d. speelplaatsen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. volkstuinten;
- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut

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

- a. de bouwhoogte per gebouw bedraagt maximaal 3 meter;
- b. het oppervlak per gebouw bedraagt maximaal 15 m<sup>2</sup>.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte, met uitzondering van verlichtingsarmaturen, bedraagt maximaal 3 meter;
- b. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen bedraagt maximaal 8 meter.

#### 3.3 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. seksinrichting;
- d. prostitutie;
- e. een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbaar bedrijf.

## Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen met een functie van erf- en buurtontsluiting en verkeer en verblijf;
- b. groenvoorzieningen en langzaam verkeersroutes;
- c. speelterreinen;
- d. kunstwerken;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. waterpartijen en watergangen;
- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen ten behoeve van de bestemming

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de bestemming gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte per gebouw bedraagt 3 meter;
- b. de maximale oppervlakte per gebouw bedraagt 15 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt 1 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van verlichtingsarmaturen bedraagt 8 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

### 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. 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. seksinrichting;
- d. prostitutie;
- e. een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbaar bedrijf.

## Artikel 5 Water

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. civiele kunstwerken, waaronder bruggen;
- c. recreatief medegebruik;
- d. groenvoorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en/of waterkering;
- f. steigers.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Gebouwen

Op, in of boven deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan.

#### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale oppervlakte van een steiger of aanleggelegenheid bedraagt 5 m<sup>2</sup>;
- b. de maximale bouwhoogte van een steiger of aanleggelegenheid bedraagt 0,5 meter, gemeten vanaf het waterpeil;
- c. de steiger max maximaal 3/5 van de breedte van het bouwperceel bedragen;
- d. de diepte van een steiger mag maximaal 1/10 van de breedte van de watergang bedragen;
- e. de maximale breedte van een brug bedraagt 4 meter;
- f. de maximale bouwhoogte van een brug bedraagt 3 meter gemeten vanaf waterpeil;
- g. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

### 5.3 Nadere eisen

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

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

### 5.4 Specifieke gebruiksregels

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. seksinrichtingen;
- d. prostitutie;
- e. een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbaar bedrijf.



## Artikel 6 Woongebied

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van vrijstaande-, twee-aaneen gebouwde-, aaneengebouwde en beneden- en boven (be-/bo) woningen, tot een maximaal aantal woningen van 54;
- b. de uitoefening van beroepen aan huis in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 30% van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
- c. mantelzorg, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van mantelzorg maximaal 75 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt;
- d. tuinen en erven;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. wegen, paden, verblijfsgebieden en parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen en water;
- h. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd, indien uit de aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt gerealiseerd overeenkomstig de parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 1;
- c. als hoofdgebouwen zijn vrijstaande, twee-aan-een-gebouwde, halfvrijstaande, aaneengebouwde en beneden- en boven (be-/bo) woningen toegestaan;
- d. de maximale inhoud (uitgedrukt in m<sup>3</sup>) van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan het oppervlak van het bouwperceel (uitgedrukt in m<sup>2</sup>) + 350;
- e. in afwijking van het gestelde in 6.2.1 onder d, geldt deze maximale inhoudseis niet voor beneden- en bovenwoningen (be-/bo's);
- f. de maximale nokhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- g. de maximale goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter, dan wel maximaal 7 meter in het geval van een plat dak;
- h. de dakhelling van het hoofdgebouw bedraagt tussen de 30 en de 60 graden;
- i. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 70 bedragen;
- j. de afstand van de niet in de zijdelingse perceelsgrens staande zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens mag bij vrijstaande woningen niet minder bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat dit in het geval van geschakelde bouw voor één zijgevel geldt;
- k. de breedte van een hoofdgebouw mag:
  1. bij vrijstaande woningen niet minder bedragen dan 6 meter;
  2. bij twee-aan-een-gebouwde woningen niet minder bedragen dan 5 meter;
  3. bij aangebouwde (in rij) gebouwde woningen niet minder bedragen dan 4,5 meter;
- l. onder ieder hoofdgebouw mag een kelder worden gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de kelder maximaal de oppervlakte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, exclusief aan- en bijgebouwen, mag bedragen en de bouwdiepte maximaal 4 meter mag bedragen;
- m. de afstand van de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelsgrens dient bij vrijstaande en twee-aan-een gebouwde woningen minimaal 3 en maximaal 8 meter te bedragen.

#### 6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- b. de totale inhoud (uitgedrukt in m<sup>3</sup>) van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 0,4 x de oppervlakte van het bouwperceel (uitgedrukt in m<sup>2</sup>) - 10;
- c. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 70 bedragen
- d. de maximale goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 3 meter;
- e. de maximale goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,5 meter;
- f. de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 5,5 meter;
- g. indien bijbehorende bouwwerken niet in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter te bedragen;
- h. aan de zijde(n) waar een bijbehorend bouwwerk niet aan een ander gebouw wordt aangebouwd dient de afstand tussen de gebouwen minimaal 1 meter te bedragen.

#### *6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met uitzondering van overkappingen, gelden de volgende regels:
  - a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn, bedraagt maximaal 3 meter, met uitzondering van:
    - a. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter bedraagt;
    - b. verlichting, vlaggenmasten en antennes, waarvan de hoogte maximaal 8 meter bedraagt;
  - b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn, bedraagt maximaal 3 meter, met uitzondering van:
    - a. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 1 meter bedraagt;
    - b. verlichting, vlaggenmasten en antennes, waarvan de hoogte maximaal 8 meter bedraagt;
  - c. per bouwperceel mag maximaal 1 vlaggenmast worden opgericht;
  - d. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60 bedragen.
- b. Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:
  - 1. overkappingen zijn toegestaan binnen het gehele bouwperceel;
  - 2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
  - 3. het bebouwd oppervlak bedraagt maximaal 20 m<sup>2</sup>;
  - 4. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60 bedragen.

#### *6.2.4 Beeldkwaliteitseisen*

- a. Onverminderd het gestelde in de artikelen 6.2.1, 6.2.2 en 6.2.3 dienen de te realiseren bouwwerken te voldoen aan de regels van het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 2;
- b. In afwijking hiervan geldt dat voor de woningen die gerealiseerd worden binnen het bouwvlak van het meest westelijk in dit plangebied gelegen bestemming Woongebied, dat niet voldaan hoeft te worden aan de regels van het beeldkwaliteitsplan met uitzondering van de situatie waarin gekozen wordt voor baksteen en pannen;
- c. indien de uitzondering van baksteen en pannen geldt, dan is het beeldkwaliteitsplan van toepassing met uitzondering van de pagina's 16 t/m 18 en 22 t/m 31.

### **6.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting 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 parkeergelegenheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

## 6.4 Afwijken van de bouwregels

### 6.4.1 Afwijken parkeren

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 lid b als voldoende aannemelijk gemaakt wordt dat op andere wijze in voldoende parkeerruimte wordt voorzien;

### 6.4.1 Afwijken beeldkwaliteit

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.4 als voldoende aannemelijk gemaakt wordt dat op een andere wijze voorzien wordt in een voldoende mate van ruimtelijke kwaliteit.

## 6.5 Specifieke gebruiksregels

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. prostitutie;
- f. seksinrichting;
- g. een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbaar bedrijf.

## 6.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 6.6.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
  1. een omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid in de categorieën 1 of 2 als vermeld in de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' (bijlage 3 bij deze regels);
  2. een omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid niet behorende tot de categorieën 1 of 2 als vermeld in de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' (bijlage 3 bij deze regels), mits het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
  3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;



4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, 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 m<sup>2</sup>.

#### 6.6.2 Kamerbewoning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.6 lid c. teneinde medegebruik van woningen en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van kamerbewoning toe te staan, mits:

- a. maximaal 75 m<sup>2</sup> van een woning gebruikt wordt voor kamerbewoning;
- b. geen combinatie van kamerbewoning met de uitoefening van beroepen aan huis als bedoeld in artikel 6.1 en artikel 6.6.1 plaats vindt;
- c. parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

## Artikel 7 Waterstaat – Waterkering

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 7.2 Bouwregels

#### *7.2.1 Voorrangregeling*

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 meter.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2 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.

## 3 Algemene regels

### Artikel 8 Antidubbelregel

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 Dakkapellen

Ten aanzien van het realiseren van dakkapellen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van dakkapellen mag per dakschild niet meer ruimte in beslag nemen dan 50% van de oppervlakte van dat dakschild;
- b. het hoogst gelegen deel van iedere dakkapel moet lager liggen dan het noksnijpunt van de woning;
- c. de buitenzijde van de zijkant van de dakkapellen (zijwang) moet minstens 50 centimeter vanaf de rand van het dakschild (of de gemeenschappelijke erfgrens) van de betreffende woning zijn gelegen, tenzij de dakkapel zich over twee aaneengebouwde woningen uitstrekt. 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 100 centimeter. Als de afstand tot de rand van het dakschild 50 centimeter bedraagt, mag de dakkapel geen grotere overstekken hebben dan 15 centimeter;
- d. de bovenkant van de verticale voorzijde van de dakkapel mag niet hoger zijn gelegen dan 3 meter boven de vloer van de bouwlaag waarvoor de dakkapel is bedoeld;
- e. dakkapellen waarvan de kozijnen geheel of gedeeltelijk in het verlengde van het gevellijng gebied worden gebouwd mogen geen grotere breedte hebben dan 50% van de (bruto) gevelbreedte waarin de dakkapel gelegen is.

### 9.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij 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 buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

## **Artikel 10 Algemene gebruiksregels**

### **10.1 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van growshops en inrichtingen waar drugs wordt verhandeld;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

### **10.2 Parkeren**

#### **10.2.1 Parkeernormen**

De parkeerbehoefte behorende bij de functies in het plangebied dient binnen het plangebied gerealiseerd te worden conform de beleidsnota 'Notitie gemeentelijk parkeerbeleid' van de gemeente Nieuwkoop, zoals opgenomen in bijlage 1. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

#### **10.2.2 Afwijken van de parkeernormen**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 10.2.1 indien anderszins in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

## Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

### 11.1 Milieuzone – geurzone

#### *11.1.1 Aanduidingsomschrijving*

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' zijn de gronden tevens bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de aanwezigheid van het geurhinderveroorzakend object.

#### *11.1.2 Bouwregels*

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen, zijn geen nieuwe geurgevoelige objecten toegestaan.

#### *11.1.3 Ontheffing van de bouwregels*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 11.1.2 voor het bouwen van nieuwe woningen overeenkomstig de daar voorkomende bestemmingen, mits de geurhinderveroorzakende activiteiten van het geurhinderveroorzakende object feitelijk zijn geëindigd en het niet langer mogelijk dan wel toegestaan is om ter plaatse geurhinderveroorzakende activiteiten uit te voeren.

#### *11.1.4 Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met in achtname van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de aanduidingen 'milieuzone - geurzone' te verwijderen indien de geurhinderveroorzakende activiteiten ter plaatse blijvend zijn beëindigd.

## Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- 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 geven;
- c. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen teneinde een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen toe te staan indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;

mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden;

van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 13 Algemene wijzigingsregels**

### **13.1 Overschrijding bestemmingsplangrenzen**

Het bevoegd gezag kan de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten einde een overschrijding van bestemmingsgrenzen toe te staan, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

### **13.2 Parkeerbeleid**

Het bevoegd gezag kan de uitgangspunten met betrekking tot parkeren, als opgenomen in Bijlage 1 bij de Regels, wijzigen indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven.

### **13.3 Wettelijke regelingen**

Het bevoegd gezag kan in de regels opgenomen bepalingen, waarbij verwezen wordt naar of welke ontleend worden aan bepalingen in wettelijke regelingen, aanpassen indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan worden gewijzigd.

### **13.4 Verwijderen aanduiding**

Het bevoegd gezag kan dit bestemmingsplan wijzigen door een aanduiding te verwijderen, indien het betreffende gebruik definitief is beëindigd, de noodzaak tot het wijzigen van het betreffende gebruik niet meer aanwezig is, dan wel de betreffende bebouwing en / of waarden niet meer aanwezig zijn, dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming.



## **Artikel 14 Algemene procedureregels**

### **14.1 Nadere eisen**

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 15 Overgangsrecht

#### 15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen 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.

#### 15.2 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.

#### 15.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

## Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Driekoppenland van de gemeente Nieuwkoop.

Bijlage

1 Notitie gemeentelijk parkeerbeleid

Bijlage

2 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage

3 Lijst van bedrijfsactiviteiten