

Bestemmingsplantoets

plan	het renoveren en verbouwen van een woning/ horeca/ B&B en het plaatsen van een dakkapel - toets bestemmingsplan
locatie	Zuideinde 29 in Nieuwkoop
zaak nummer	W-2020-0422-DZ_BP-01
datum	1 februari 2021
bestemmingsplan	Kern Nieuwkoop, 1e herziening
voorschriften	Moederplan
plankaart	Kaart 1
bestemming(en)	Art. 9) Horeca Art. 25) Waarde – archeologie – 1
toetsing	9.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor: - horeca tot en met horecacategorie 2, conform bijlage 2 Lijst van Horecabedrijven, met dien verstande, dat ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1' op de verbeelding, alleen horecabedrijven zijn toegestaan behorende tot horecacategorie 1; <i>Aanvraag betreft het realiseren van 3 kamers voor B&B, dit is gelijk aan horeca categorie 1 (hotel) → akkoord</i> - ter plaatse van de aanduiding 'wonen' op de verbeelding tevens voor wonen met daarbij behorend: <i>Op de begane grond wordt een woning verbouwd / gerealiseerd → akkoord</i> - 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; → n.v.t. - mantelzorg, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van mantelzorg maximaal 75 m² van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt; → n.v.t. met de daarbij behorende: - terrassen; → n.v.t. - wegen en paden; → n.v.t. - wateren groenvoorzieningen; → n.v.t. - waterlopen en waterpartijen → n.v.t. - waterhuishoudkundige voorzieningen; → n.v.t. - parkeervoorzieningen; → n.v.t. - andere voorzieningen ten dienste van de bestemming. → n.v.t. - voorzieningen van algemeen nut → n.v.t. 9.2 Bouwregels 9.2.1 Gebouwen Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde woningen, gelden de volgende regels: - gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden

gebouwd; *Plaats bebouwing wijzigt niet, is binnen het bouwvlak*
→ akkoord

- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij het maximum bebouwingspercentage van het desbetreffende bouwvlak door een bouwaanduiding is weergegeven op de verbeelding;
Oppervlakte bebouwing wijzigt niet → akkoord
- c. de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt ter plaatse van de bouwaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' niet meer dan is weergegeven op de verbeelding. Daar waar op de verbeelding geen bouwaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is opgenomen, mag de goot- respectievelijk bouwhoogte niet meer bedragen dan de bestaande goot- respectievelijk bouwhoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan. *Goothoogte wijzigt niet ten opzichte van bestaande bebouwing. De bestaande 'dakkapellen' voldoen niet aan het dakkapellen beleid (afstand tot zijkant dakvlak is minder dan 50 cm). Hiermee zijn het geen dakkapellen maar dakopbouwen / -uitbouwen die de goothoogte bepalen. Bij de nieuwe dakopbouw / -uitbouw is dezelfde goothoogte aangehouden* → akkoord

9.5 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; → n.v.t.
- 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; → n.v.t.
- c. seksinrichting; → n.v.t.
- d. prostitutie; → n.v.t.
- e. coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbaar bedrijf. → n.v.t.
- f. opslag en verkoop van (consumenten)vuurwerk → n.v.t.
- g. 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 4 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 *Op basis van de parkeernota zijn er 8,8 parkeerplaatsen nodig. Op eigen terrein is ruimte voor 9 parkeerplaatsen.* → Akkoord

25.1 Bestemmingsomschrijving

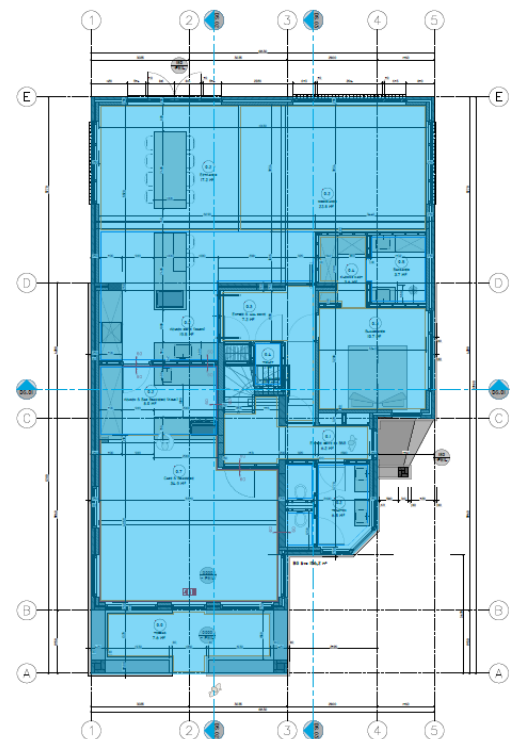
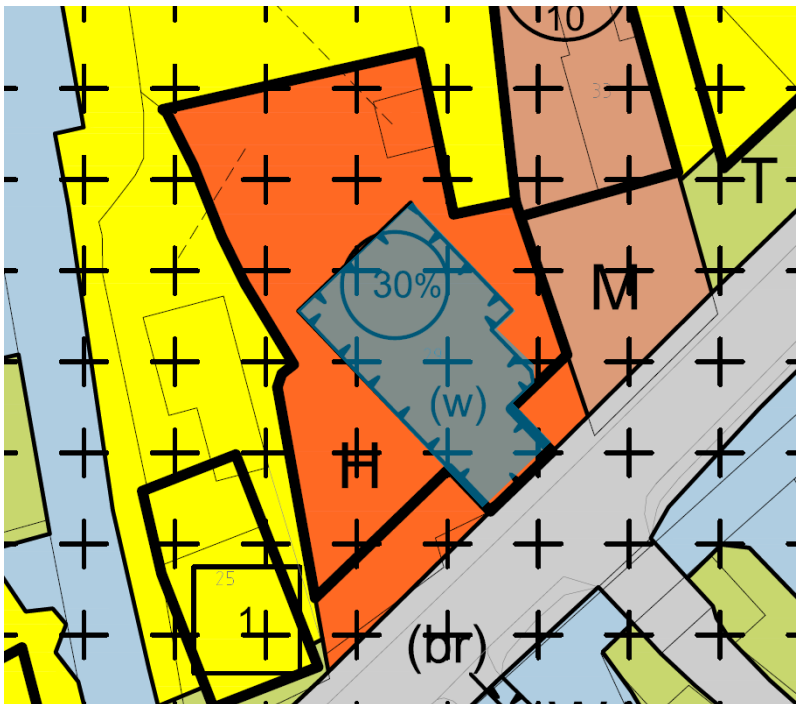
De voor 'Waarde Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van archeologische waarden. → akkoord

25.2 Bouwregels

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van

	een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 100 m2 en dieper dan 50 cm dient de aanvrager een rapport te overleggen dat voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. <i>Er wordt niet in de grond geroerd</i> → n.v.t.
conclusie	Akkoord
opmerkingen	
toetser	Thessa Hoogenraad

begripsbepalingen en andere algemene bepalingen zoals straf-, overgangs- en algemene wijzigings- of vrijstellingsbepalingen worden niet automatisch in dit document opgenomen; hiervoor wordt verwezen naar de originele plantekst.



PLATTEGROND BEGANE GROND NIEUWE SITUATIE (PEIL +0.00)
2024.10