

Bestemmingsplantoets

plan	de tweede fase van het restaureren en verbouwen van De Hollandsche Leeuw - toets bestemmingsplan
locatie	Dorpsstraat 75 in Nieuwkoop
zaak nummer	W-2021-0429-DZ_BP-02
datum	4 juli 2022
bestemmingsplan	'Bestemmingsplan Kern Nieuwkoop', en 'Kern Nieuwkoop, 1 ^e herziening'
voorschriften	'Bestemmingsplan Kern Nieuwkoop', en 'Kern Nieuwkoop, 1 ^e herziening'
plankaart	GIS
bestemming(en)	Art. 6) Centrum Art. 6) Centrum Art. 24) Waarde – Archeologie 1 Art. 25) Waarde – Archeologie 1 (dubbelbestemming) Art. 29) Algemene bouwregels Art. 30) Algemene bouwregels
toetsing	Art. 6) Centrum 6.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor: - detailhandel, uitsluitend op de begane grond; → akkoord - dienstverlening; → akkoord - maatschappelijk; → <i>n.v.t.</i> - wonen op de verdieping dan wel op de begane grond indien dit gebruik aanwezig is ten tijde van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan met daarbij behorend: → op de verdieping was ten tijde van de tervisielegging één woning aanwezig → in de nieuwe situatie komt er ook één woning op de verdieping → akkoord - 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; → <i>n.v.t.</i> - mantelzorg, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van mantelzorg maximaal 75 m² van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt; → <i>n.v.t.</i> - horeca tot en met horecacategorie 2, conform bijlage 2 Lijst van Horecabedrijven, uitsluitend op de begane grond met uitzondering van hotels, die ook op de verdieping mogelijk zijn; → de begane grond wordt gebruikt als grand café (horecacategorie 2) → akkoord → de verdieping wordt gebruikt voor één hotelkamer (horecacategorie 2) en een zaal met horecafunctie → het

bestemmingsplan staat hotelkamers wel op de verdieping toe, maar andere horecafuncties zijn alleen op de begane grond toegestaan → *strijdig*

- f. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2' op de verbeelding, zijn alle vormen van horeca behorend tot horecacategorie 1 en 2 ook op de verdieping toegestaan; → *aanduiding niet aanwezig → n.v.t.*
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten' op de verbeelding, is geen horeca toegestaan; → *aanduiding niet aanwezig → n.v.t.*
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' op de verbeelding, een ondergrondse parkeergarage; → *aanduiding niet aanwezig → n.v.t.*
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' op de verbeelding, bevindt zich een rijksmonument; → ***aanduiding aanwezig → van toepassing***
 - j. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 3' op de verbeelding, zijn alle vormen van horeca tot en met horecacategorie 3, conform bijlage 2 Lijst van Horecabedrijven toegestaan, uitsluitend op de begane grond. → *aanduiding niet aanwezig → n.v.t.*
- met de daarbij horende:
- k. wateren groenvoorzieningen; → *n.v.t.*
 - l. wegen en paden; → *n.v.t.*
 - m. (overige) parkeervoorzieningen; → *n.v.t.*
 - n. voorzieningen van algemeen nut; → *n.v.t.*
 - o. waterhuishoudkundige voorzieningen; → *n.v.t.*
 - p. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming. → *n.v.t.*

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde woningen, gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd; → ***het hoofdgebouw staat geheel 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; → ***er geldt geen maximum bebouwingspercentage voor het bouwvlak → het bijbehorende bouwwerk wordt buiten het bouwvlak gerealiseerd → 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; → ***de locatie heeft de aanduiding 'maximum bouwhoogte: 10 m; maximum goothoogte: 6 m' → de bouwhoogte bedraagt 9,23 meter en de goothoogte bedraagt 4,26 meter → de werkzaamheden hebben geen gevolgen voor de bouw- en goothoogte → akkoord***
- d. de voorgevel van een gebouw dient in de voorste bouwgrans te worden gebouwd. → ***de werkzaamheden hebben geen gevolgen voor de bestaande voorgevel → akkoord***

6.2.2 Woningen → *de aanvraag betreft een bestaande woning in een bestaand pand → n.v.t.*

(...)

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

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

- a. bijbehorende bouwwerken zijn binnen het binnen het bouwvlak en het achterterfgebied toegestaan; → **vervallen** → **zie 1^e herziening**
- b. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt per hoofdgebouw:

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

→ **Het bouwperceel heeft een oppervlakte van 465 m² (370 m² + 95 m²)**

→ **er is dus maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken**

toegestaan → op het perceel is een bergruimte aanwezig van 39,7 m²

→ **de uitbreiding krijgt een oppervlakte van 17,7 m² → de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt dus 57,4 m² →**

strijdig

→ **de oppervlakte van het deel van het bouwperceel dat buiten het bouwvlak ligt heeft een oppervlakte van circa 240 m² → het bebouwingspercentage bedraagt dus 24% → voldoet**

- c. de maximum goothoogte bedraagt 3 meter; → **de goothoogte van de uitbreiding bedraagt 3,00 meter → akkoord**
- d. de maximum bouwhoogte bedraagt 5,5 meter; → **de bouwhoogte van de uitbreiding bedraagt 3,00 meter → akkoord**
- e. de maximum diepte van erkers bedraagt 1,5 meter; → *n.v.t.*
- f. indien bijbehorende bouwwerken niet in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter te bedragen; → **de uitbreiding wordt op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd → akkoord**
- g. aan de zijde(n) waar een bijbehorend bouwwerk niet aan een ander gebouwd wordt aangebouwd, dient de afstand tussen de gebouwen minimaal 1 meter te bedragen; → **de uitbreiding wordt aan de zuidwestzijde tegen het naastgelegen pand (Dorpsstraat 73) gebouwd → aan de noordwestzijde wordt de uitbreiding niet tegen dit pand gebouwd, maar bedraagt de afstand maximaal 0,136 meter → strijdig**
- h. in afwijking van het gestelde in [6.2.3](#) onder c en d is, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - extra bouwlaag' op de verbeelding, een extra bouwlaag toegestaan. → *aanduiding niet aanwezig → n.v.t.*

6.2.4 Overkappingen → *n.v.t.*

(...)

6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde → *n.v.t.*

(...)

6.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de

- gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken; → *n.v.t.*
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving; → *n.v.t.*
 - c. ter waarborging van de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid; → *n.v.t.*
 - d. ter waarborging van de sociale veiligheid; → *n.v.t.*
 - e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding. → *n.v.t.*

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [6.2.3](#) onder b, ten behoeve van een groter maximaal gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken, tot 80 m², voor bouwpercelen met een oppervlakte tot en met 500 m², met dien verstande dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd 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.

→ ***de afwijkingsbevoegdheid is niet van toepassing, omdat de uitbreiding niet voldoet aan de regels van artikel 3.2.3, onder f en g, van het bestemmingsplan en de afwijkingsbevoegdheid geen mogelijkheden biedt om ook van deze regels af te wijken***

6.5 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; → ***akkoord***
- 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; → ***akkoord***
- c. seksinrichting; → ***akkoord***
- d. prostitutie; → ***akkoord***
- e. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van mantelzorg; → ***akkoord***
- f. horeca, overeenkomstig de categorieën als genoemd in [6.1](#) onder g, voor zover deze niet is gevestigd op de begane grond, met uitzondering van hotels en het bepaalde in [6.1](#) onder h;
- g. detailhandel, voor zover deze niet is gevestigd op de begane grond; → ***akkoord***
- h. opslag en verkoop van (consumenten)vuurwerk; → ***akkoord***
- i. coffeeshop en smartshop/growshop. → ***akkoord***

6.6 Afwijken van de gebruiksregels → *n.v.t.*

(...)

6.7 Wijzigingsbevoegdheid → *n.v.t.*

(...)

Art. 6) Centrum

6.1 Bestemmingsomschrijving

Aan artikel 6.1 ("Centrum") is toegevoegd

"k: webwinkels waarbij opslag, een uitleverpunt en showroom zijn toegestaan; de oppervlakte van een uitleverpunt en showroom bedraagt gezamenlijk maximaal 30 m² bvo;" → *n.v.t.*

De daarop volgende onderdelen van artikel 6.1 zijn vernummerd.

De regels van artikel 6.1 van het bestemmingsplan "Kern Nieuwkoop" blijven voor het overige ongewijzigd van toepassing.

6.2 Bouwregels

Het bepaalde in artikel 6.2.1, onder c, is aangevuld met:

"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".

→ **op de locatie is wel een bouwaanduiding opgenomen** → *n.v.t.*

Het bepaalde in artikel 6.2.3, onder a:

"bijbehorende bouwwerken zijn binnen het bouwvlak en het achtererfgebied toegestaan"

is vervangen door:

"bijbehorende bouwwerken zijn binnen het bouwvlak en het erfgebied toegestaan". → **het bijbehorende bouwwerk komt in het**

achtererfgebied → **akkoord**

De regels van artikel 6.2 van het bestemmingsplan "Kern Nieuwkoop" blijven voor het overige ongewijzigd van toepassing.

6.3 Nadere eisen

De regels van artikel 6.3 van het bestemmingsplan "Kern Nieuwkoop" blijven ongewijzigd van toepassing.

6.4 Afwijken van de bouwregels

De regels van artikel 6.4 van het bestemmingsplan "Kern Nieuwkoop" blijven ongewijzigd van toepassing.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Aan artikel 6.5 is de volgende gebruiksregel toegevoegd:

"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." → **de uitbreiding van het**

pand vergroot de bestaande parkeerbehoefte van De Hollandsche

Leeuw met 2,7 parkeerplaatsen → **op eigen terrein is er geen**

parkeergelegenheid, waardoor de extra parkeerbehoefte in de

openbare ruimte moet worden opgevangen → **voor de functie**

'ontspanning' wordt een maximale loopafstand geaccepteerd van 300

meter → **binnen 300 meter van De Hollandsche Leeuw ligt het**

parkeerterrein aan de Achterweg → **op dit parkeerterrein is voldoende**

restcapaciteit om de extra parkeerbehoefte van De Hollandsche Leeuw

op te vangen → **voldoet**

De regels van artikel 6.5 van het bestemmingsplan "Kern Nieuwkoop" blijven voor het overige ongewijzigd van toepassing.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels → *n.v.t.*

(...)

6.7 Wijzigingsbevoegdheid → *n.v.t.*

(...)

Art. 4) Waarde – Archeologie 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 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 het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. → **de aanvraag betreft o.a. het realiseren van een onderheide betonvloer → deze vloer krijgt een oppervlakte van 161 m² en de palen hebben een bouwdiepte van 11,75 meter → er moet dus een archeologisch rapport overlegd worden**

4.2.1 Voorwaarden

Indien uit het in **4.2** genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

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

→ **De aanvrager heeft een archeologische quickscan ingediend. Dit rapport is beoordeeld door de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) → de ODWH heeft geadviseerd om de archeologische quickscan goed te keuren zonder aanvullende voorwaarden → omdat er geen graafwerkzaamheden plaats zullen vinden en alleen palen worden geschroefd, is archeologisch onderzoek niet zinvol/noodzakelijk**

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden → *n.v.t.*

(...)

4.4 Wijzigingsbevoegdheid → *n.v.t.*

(...)

Art. 24) Waarde – Archeologie 1 (dubbelbestemming)

24.1 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**

24.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden → aanhef vervallen → zie 1^e herziening

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. → **de aanvraag betreft o.a. het realiseren van een onderheide betonvloer → deze vloer krijgt een oppervlakte van 161 m² en de palen hebben een bouwdiepte van 11,75 meter → er moet dus een archeologisch rapport overlegd worden**

24.2.1 Voorwaarden

Indien uit het in [24.2](#) genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
- de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- 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).

→ **De aanvrager heeft een archeologische quickscan ingediend. Dit rapport is beoordeeld door de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) → de ODWH heeft geadviseerd om de archeologische quickscan goed te keuren zonder aanvullende voorwaarden → omdat er geen graafwerkzaamheden plaats zullen vinden en alleen palen worden geschroefd, is archeologisch onderzoek niet zinvol/noodzakelijk**

24.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden → n.v.t.

(...)

24.4 Wijzigingsbevoegdheid → n.v.t.

(...)

Art. 25) Waarde – Archeologie 1 (dubbelbestemming)

25.1 Bestemmingsomschrijving

	De regels van artikel 24.1 van het bestemmingsplan "Kern Nieuwkoop" blijven ongewijzigd van toepassing. 25.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden De aanhef van artikel 24.2 luidt "Bouwregels". De regels van artikel 24.2 van het bestemmingsplan "Kern Nieuwkoop" blijven voor het overige ongewijzigd van toepassing. 25.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden → <i>n.v.t.</i> (...) 25.4 Wijzigingsbevoegdheid → <i>n.v.t.</i> (...) Art. 6) Algemene bouwregels 6.1 Goothoogte Boven de 'maximum goothoogte' zijn platte daken niet toegestaan, tenzij op de verbeelding een gelijke maximale goot- en bouwhoogte staat aangegeven dan wel de aanduiding 'plat dak'. Daar is een plat dak wel toegestaan. → <i>er is geen sprake van een plat dak boven de maximale goothoogte van 6 meter</i> → <i>akkoord</i> 6.2 Algemene bepaling over ondergronds bouwen → <i>n.v.t.</i> (...) 6.3 Dakkapellen 6.3.1 Dakkapellen op woningen (ook bedrijfswoningen) → <i>n.v.t.</i> (...) 6.4 Ondergeschikte bouwdelen Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken voor de situering buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt. 6.5 Afwijking ondergronds bouwen → <i>n.v.t.</i> (...) Art. 29) Algemene bouwregels 29.1 Goothoogte Boven de 'maximale goothoogte' zijn platte daken niet toegestaan, tenzij op de verbeelding een gelijke maximale goot- en bouwhoogte staat aangegeven dan wel de aanduiding 'plat dak'. Daar is een plat dak wel toegestaan. → <i>er is geen sprake van een plat dak boven de maximale goothoogte van 6 meter</i> → <i>akkoord</i> 29.2 Algemene bepaling over het ondergronds bouwen → <i>n.v.t.</i> (...) 29.3 Dakkapellen 29.3.1 Dakkapellen op woningen (ook bedrijfswoningen) → <i>n.v.t.</i> (...) 29.3.2 Dakkapellen op utiliteitsgebouwen a. De gezamenlijke oppervlakte van dakkapellen mag per dakschild niet meer ruimte in beslag nemen dan in totaal 20% van de oppervlakte van dat dakschild van het betreffende utiliteitsgebouw;
--	---

→ **de dakkapellen beslaan samen 14,1 % van de oppervlakte van het dakschild** → **akkoord**

- b. en elke afzonderlijke dakkapel mag niet breder zijn dan 5 meter (gemeten op de buitenzijde van de zijkant); → **beide dakkapellen krijgen een breedte van 2,16 meter** → **akkoord**
- c. en het hoogst gelegen deel van iedere dakkapel moet lager liggen dan het noksnijpunt van het utiliteitsgebouw; → **het hoogst gelegen deel van de dakkapellen ligt lager dan het noksnijpunt** → **akkoord**
- d. en de buitenzijde van de zijkant van dakkapellen (zijwang) moet minstens op 50 cm afstand van de rand van het dakvlak van het betreffende utiliteitsgebouw zijn gelegen. Als de afstand tot de rand van het dakschild 50 cm bedraagt, mag de dakkapel geen grotere overstekken hebben dan 15 cm; → **de dakkapellen liggen beide op meer dan 50 centimeter van de randen van het dakvlak** → **akkoord**
- e. en de bovenkant van de verticale voorzijde van dakkapellen mag niet hoger zijn gelegen dan 3 meter boven de vloer van de bouwlaag waarvoor de dakkapel is bedoeld. → **de hoogte van de verdiepingsvloer tot de bovenkant van de verticale voorzijde van de dakkapel bedraagt 2,46 m** → **akkoord**

29.4 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken voor de situering buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

29.5 Afwijking ondergronds bouwen → *n.v.t.*

(...)

Art. 30) Algemene bouwregels

30.1 Goothoogte

De regels van artikel 29.1 van het bestemmingsplan "Kern Nieuwkoop" blijven ongewijzigd van toepassing.

30.2 Algemene bepaling over het ondergronds bouwen → *n.v.t.*

(...)

30.3 Dakkapellen

De regels van artikel 29.3 van het bestemmingsplan "Kern Nieuwkoop" blijven ongewijzigd van toepassing.

30.4 Ondergeschikte bouwdelen

De regels van artikel 29.4 van het bestemmingsplan "Kern Nieuwkoop" blijven ongewijzigd van toepassing.

30.5 Afwijking ondergronds bouwen → *n.v.t.*

(...)

30.6 Dakterrassen → *n.v.t.*

(...)

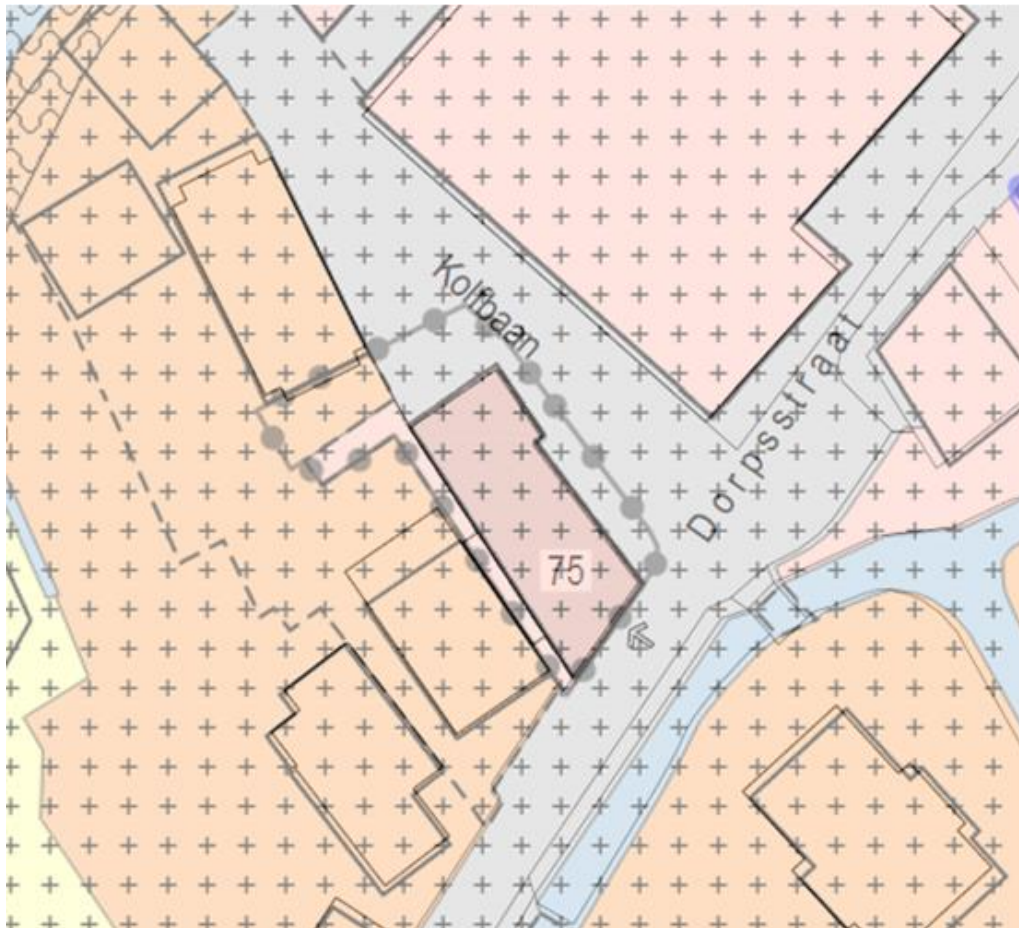
30.7 Parkeren

Er is een artikel 29.7 toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan "Kern Nieuwkoop":

"Bebouwing is uitsluitend toegestaan mits voldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving aanwezig zijn en beschikbaar worden gehouden conform

	<i>de parkeernormen zoals opgenomen in de als bijlage 4 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."</i> → de uitbreiding van het pand vergroot de bestaande parkeerbehoefte van de Hollandsche Leeuw met 2,7 parkeerplaatsen → op eigen terrein is er geen parkeergelegenheid, waardoor de extra parkeerbehoefte in de openbare ruimte moet worden opgevangen → voor de functie 'ontspanning' wordt een maximale loopafstand geaccepteerd van 300 meter → binnen 300 meter van De Hollandsche Leeuw ligt het parkeerterrein aan de Achterweg → op dit parkeerterrein is voldoende restcapaciteit om de extra parkeerbehoefte van De Hollandsche Leeuw op te vangen → voldoet
conclusie	Strijdig
opmerkingen	Strijdigheden: - Op grond van artikel 6.1, onder e, van het bestemmingsplan zijn horecafuncties, met uitzondering van hotels, niet toegestaan op de verdieping; de aanvraag betreft onder andere het toestaan van een zaal met horecafunctie op de verdieping → afwijken is mogelijk op grond van artikel 4, lid 9, van Bijlage II bij het Bor. - Op grond van artikel 6.2.3, onder b, is er maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. In de nieuwe situatie is er op het perceel 57,4 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig. → afwijken is mogelijk op grond van artikel 4, lid 1, van Bijlage II bij het Bor. - Op grond van artikel 6.2.3, onder g, van het bestemmingsplan dient aan de zijde(n) waar een bijbehorend bouwwerk niet aan een ander gebouwd wordt aangebouwd, de afstand tussen de gebouwen minimaal 1 meter te bedragen; de maximale afstand tussen de aanbouw en de buitengevel van Dorpsstraat 73 bedraagt 0,136 meter → afwijken is mogelijk op grond van artikel 4, lid 1, van Bijlage II bij het Bor.
toetser	Laurens Hesseling

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.



Verbeelding van het bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop', gecombineerd met de situatietekening uit de aanvraag.