

## **Bijlage uitgangspunten bij woonbebouwing**

### **Bebouwingsmogelijkheden aan zijgevels (kopgevels)**

- Op straathoeken / bij wegen een strook tot 3 meter breed vanaf de zijdelingse perceelsgrens vrijhouden van bebouwing door middel van toekennen van een tuinbestemming.
- Langs andere openbare ruimte (parkeerplaatsen, parken, plantsoenen en water) een strook tot 1 meter vrijhouden van bebouwing door middel van toekennen van een tuinbestemming.

### **Diepte van bouwblokken**

- Standaarddiepte voor bouwblokken is 10 meter (conform ingezette lijn in recente bestemmingsplannen). Geen bepalingen opnemen voor afstanden tot zijdelingse perceelsgrens, dit moet uit het bouwblok op de kaart blijken. *(Afstandsbepalingen tot zijdelingse perceelsgrens zijn soms noodzakelijk. Alleen dan worden deze opgenomen.)*

### **Overschrijdingen voorgevelrooilijn**

- Voor de voorgevelrooilijn mogen erkers gebouwd worden. Het ondergeschikte karakter van een erker wordt in de begripsbepalingen opgenomen. Er is afgezien van het opnemen van een vaste maat of bebouwingspercentage omdat dit meer problemen veroorzaakt dan wegneemt. In dit zelfde gebied zijn luifels boven de toegangsdeur eveneens toegestaan.
- In sommige gebieden zijn bergingen en / of carports aan de voorzijde van de woning gelegen. Deze gebouwen voor de woningen krijgen een op maat getekend bouwblok. Dit zal alleen maar worden toegekend aan feitelijk bestaande situaties.

### **Beschoeiing**

- Onderbrengen in bouwvergunningenstelsel, niet in aanlegvergunning. Maximale hoogte 30 centimeter boven de waterspiegel in en aan plassengebied. In droogmakerijen maximaal 1.00 meter boven waterspiegel.

*(Golfbrekers worden hier ook onder geschaard).*

### **Steigers**

- Alleen toegestaan bij kavels die voor bebouwing in aanmerking komen ('huiskavels'). Maximale oppervlakte 30 m<sup>2</sup> per kavel. Maximale lengte (diepte) 15 meter uit de oever. Maximale hoogte 0.50 meter boven de waterspiegel. Situering alleen aan de achterzijde van de kavels. Uitgangspunt is dat tussensloten zoveel mogelijk vrij blijven van alle vormen van bebouwing.

*( Betreft steigers in het plassengebied en ander 'groot water'. Voor het overige gebied moet nog een andere regeling opgesteld worden.)*

### **Botenhuizen**

- Alleen toegestaan bij kavels die voor bebouwing in aanmerking komen ('huiskavels'). Maximale oppervlakte 50 m<sup>2</sup> per kavel. Maximale hoogte 2.00 meter boven de waterspiegel. Situering alleen aan de achterzijde van de kavels. Uitgangspunt is dat tussensloten zoveel mogelijk vrij blijven van alle vormen van

De gemeente Nieuwkoop heeft een nieuw telefoonnummer: 14 0172

Gemeente Nieuwkoop

Bezoekadres:

Klant Contact Centrum, Teylersplein 1

2441 LE Nieuwveen

Postadres:

Postbus 1

2460 AA Ter Aar

Telefoon: 14 0172

Fax: 0172 574 802

info@nieuwkoop.nl

[www.nieuwkoop.nl](http://www.nieuwkoop.nl)

bebouwing. Botenhuizen tellen niet mee voor erfbebouwingsregeling.

*( Botenhuizen kunnen zowel gebouwd worden boven land (erfgebied) als boven water (voorzien van arcering). Botenhuizen mogen aanvullend gebouwd worden aan reguliere erfbebouwing. Voor zover op erf gebouwd wordt, dient wel maximaal bebouwingspercentage van 50% in acht genomen te worden).*

### **Woonboten**

- Onderbrengen in regime van de bouwvergunning (als constructie die bedoeld is om ter plaatse te functioneren), niet alleen onder de gebruiksbepalingen scharen. Maximale afmetingen (geprojecteerde maat) van 5 x 20 meter. Maximale bouwhoogte 3.50 meter, gemeten vanaf de waterspiegel. Op gronden in de directe nabijheid van de woonboot is een plankier (bouwwerk, geen gebouw zijnde) tot 10 m<sup>2</sup> toegestaan, alsmede een berging tot 10 m<sup>2</sup>.

*(De woonark zelf blijft echter als vaartuig een roerende zaak. Starre verbindingen bepalen mede het karakter van het bouwwerk) .*

### **Plassengebieden**

- Aanlegvergunningenstelsel om dempingen en landaanwinning tegen te gaan. Natuurlijke verlanding expliciet uitsluiten van stelsel. Duidelijk opnemen onder welke voorwaarden een aanlegvergunning wel verleend zou kunnen worden.
- Natuurvriendelijke oevers opnemen als directe bouwtitel. Duidelijk omschrijven wat hieronder verstaan wordt in de begripsbepalingen.

*(‘Harde’ oevers zijn mogelijk na ontheffing / afwijkingsvergunning van het bestemmingsplan.)*

### **Bruggen**

- Bruggen bij recht toestaan tot een breedte van 4 meter (maat afkomstig uit / gelijk aan stelsel uitwegvergunningen). Alleen voor bebouwbare kavels (‘huiskavels’) en alleen als er sprake is van een noodzaak tot het ontsluiten van een perceel (1<sup>e</sup> brug is noodzakelijk, meerdere niet, expliciet regelen).

### **Aan- en bijgebouwen**

- 50 m<sup>2</sup> bij recht toestaan, 80 m<sup>2</sup> bij ontheffing (binnenplans) mits bestemmingsvlak voor erf niet voor meer dan 50% wordt bebouwd.

*(Voor percelen groter dan 500 m<sup>2</sup> 80 m<sup>2</sup> bij recht)*

### **Overkappingen**

- Overkappingen / carports zijn niet toegestaan voor de woning. Maximaal 20 m<sup>2</sup> per woning en maximaal 3 meter hoog, bestemmingsvlak voor erf niet voor meer dan 50% wordt bebouwd. Let op wijze van meten (projectie, niet tussen de wanden, want overkappingen hebben maximaal 1 wand).

*(Overkappingen zijn alleen toegestaan op erfbestemming).*

### **Erfafscheidingen**

- Achter de voorgevel maximaal 2 meter hoog, voor de voorgevel maximaal 1 meter hoog. Ontheffingsmogelijkheid (binnenplans) voor de voorgevel tot 2 meter. Hekken en poorten op of bij bruggen worden aangemerkt als erfafscheiding.

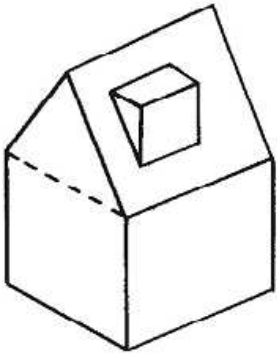
- *(De ontheffingsmogelijkheid beperkt wordt tot hekken en poorten op of bij bruggen.)*

### **Dakkapellen en dakopbouwen**

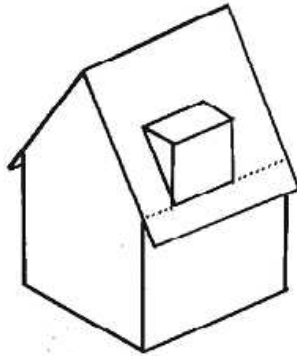
- Onderscheid maken volgens bijgaande schets, waarbij opgemerkt wordt dat optie 4 (direct uit de nok) niet als dakkapel, maar als dakopbouw wordt aangemerkt. Maximale breedte van een dakkapel is 60% van de breedte van het dakvlak.

*(Mits de dakkapel niet meer dan één bouwlaag beslaat en rondom een afstand tot de rand van het dakvlak van 0.50 meter wordt aangehouden.)*

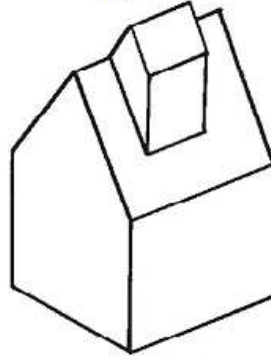
1) Dakkapel



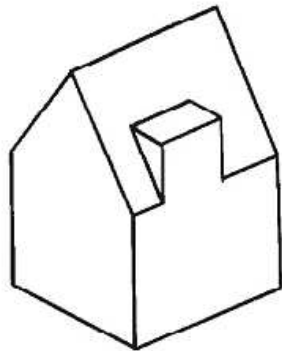
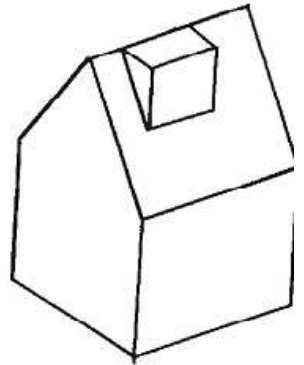
2) Dakkapel



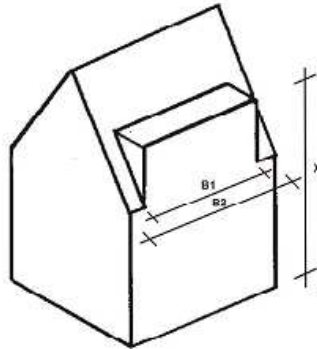
3) Dakopbouw



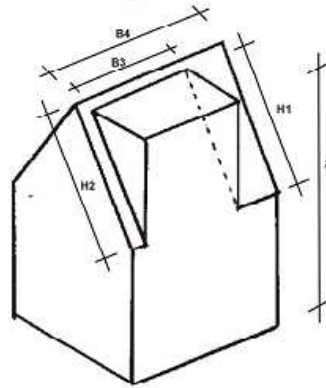
4) Dakkapel



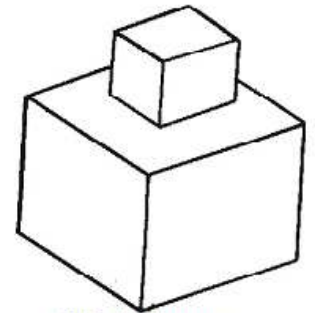
5) Dakopbouw



6) Dakopbouw



7) Dakopbouw



8) Dakopbouw

- |  |  |
|--|--|
| 1. Dakkapel  | 5. Dakopbouw als nr. 4. Zodra $B_1$ groter wordt dan $\frac{2}{3}$ van $B_2$ , is 'x' de nieuwe goothoogte             |
| 2. Dakkapel  | 6. Dakopbouw als nr. 4. Zodra $H_1 \times B_3$ groter wordt dan 50% van $H_2 \times B_4$ , is 'x' de nieuwe goothoogte |
| 3. Dakopbouw   | 7. Dakkapel, zolang er geen delen boven de bestaande nok uitsteken   |
| 4. Dakopbouw, zelfde toevoeging als nr. 2, alleen rondom omsloten door hellend dakvlak | 8. Dakopbouw   |

Een dakopbouw wordt vormgegeven als figuur 5 en 6 is ondergeschikt totdat één van de maten als hierboven aangegeven wordt bereikt.

Een dakopbouw is altijd regulier vergunningplichtig.