



holding  
**ruimte&milieu**  
asbest  
grondlogistiek  
civiele techniek  
opleidingen  
arbo&veiligheid  
legionella  
milieuprojecten  
handhaving  
bodem  
waterbeheer  
geluid&trillingen  
caribbean

## regels

### ontwerpbestemmingsplan Ter Aar, Oostkanaalweg 49b

projectnummer RM100028

Opdrachtgever: Volker Wessels  
de heer H. Borsje  
Baron de Goubertinlaan 5  
2719 EN Zoetermeer

Versienummer: 2.0 – regels

Datum: 9 maart 2012

Auteur: drs. I.M. Dias

Controle: drs. ing. E. Scheer

Paraaf: 



Van toepassing op de vestigingen Velsbroek en Capelle aan den IJssel

**bk ruimte&milieu**  
Zadelmakerstraat 150  
Postbus 2111  
1990 AC Velsbroek  
T 088 321 25 20  
F 088 321 25 29

Spuikade 3  
Postbus 59136  
3008 PC Rotterdam  
T 088 321 25 10  
F 088 321 25 19

info@bkruimteenmilieu.nl  
www.bkruimteenmilieu.nl  
Rabobanknr. 1153.85.584  
K.v.K. nr. 34237628

## COLOFON

BK Ruimte & Milieu bv, Adviseurs in omgevingsrecht

Postbus 2111, 1990 AC Velsersbroek

T: 088 321 25 20

F: 088 321 25 29

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van BK Ruimte & Milieu bv.

## Inhoudsopgave

	<b>pagina</b>
1 Inleidende regels.....	4
Artikel 1 Begripsbepalingen.....	4
Artikel 2 Wijze van meten.....	8
2 Bestemmingsregels.....	9
Artikel 3 Groen (G).....	9
Artikel 4 Verkeer (V).....	10
Artikel 5 Water (WA).....	12
Artikel 6 Wonen (W).....	14
3 Algemene regels.....	17
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel.....	17
Artikel 8 Algemene bouwregels.....	17
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels.....	18
Artikel 10 Algemene procedureregels.....	18
4 Overgangs- en slotregels.....	19
Artikel 11 Overgangsregels.....	19
Artikel 12 Slotregel.....	20

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

### **Plan**

Het bestemmingsplan Ter Aar, Oostkanaalweg 49b van Gemeente Nieuwkoop.

### **Bestemmingsplan**

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand [NL.IMRO.0569.bpTARoostkaweg49b-on01](#) met bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

### **Aanbouw**

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt.

### **Aanduiding**

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van gebruik en/of bebouwen van deze gronden.

### **Aanduidingsgrens**

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### **Aaneengebouwde woning**

Een woning die onderdeel uitmaakt van minimaal drie aaneengebouwde woningen.

### **Ander werk**

Een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid.

### **Bebouwing**

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

### **Bebouwingspercentage**

Een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak 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.

**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.

**Bevoegd gezag**

Bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wabo.

**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 balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

**Bouwperceel**

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

**Bouwperceelgrens**

De 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.

**Garage**

Een bouwwerk dat primair dient ter stalling van (motor)voertuigen, alsook niet-bedrijfsmatige opslag van andere goederen.

### **Gebouw**

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

### **Hoofdgebouw**

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

### **Maaiveld**

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

### **Maatvoeringsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringsymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten.

### **Mantelzorg**

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

### **Omgevingsvergunning**

Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **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: het gemiddelde waterpeil.
- In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

### **Prostitutie**

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

### **Seksinrichting**

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

### **Vorgevel**

Een naar de weg, als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder b van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer, toegekeerde gevel van een hoofdgebouw.

**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.

**Voorzieningen van algemeen nut**

Voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het weg- en waterverkeer.

**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.

**Waterhuishoudkundige voorzieningen**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten et cetera.

**Waterpeil**

De hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar NAP op het moment van aanvraag van de vergunning, ontheffing of bestemmingswijziging. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater.

**Weg**

Een, voor openbaar rij- of ander verkeer, bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

**Woning**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## **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 beganegrondvloer, 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 onderschikte bouwdelen, 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 scheidingsmuren, 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 Afstand tot de bouwperceelsgrens

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 het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegetrekkend.

### 2.8 Het bebouwingspercentage

Het deel van het bouwvlak, uitgedrukt in procenten, dat bebouwd mag worden.

### 2.9 Vloeroppervlakte

De (gebruiks)vloeroppervlakte volgens NEN 2580.

2.10 In gevallen waar het bestemmingsplan niet expliciet voorziet wordt toepassing gegeven aan NEN2580.

### 2.11 Diepte van een steiger

De diepte van een steiger wordt gemeten loodrecht op de oever.



## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen (G)

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving:

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen;
- b. wandel- en fietspaden;
- c. speelplaatsen;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. 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. de oppervlakte per gebouw bedraagt maximaal 15 m<sup>2</sup>.

##### 3.2.3 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,
- b. goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks
- c. noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. 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;
- e. seksinrichting;
- f. prostitutie.

## Artikel 4 Verkeer (V)

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - garageboxen' (sba-gb) voor garages ten behoeve van de stalling van (motor)voertuigen, alsook niet-bedrijfsmatige opslag van andere goederen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. verkeersvoorzieningen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover het geen erf- en terreinafscheidings betreft;
- j. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

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

#### 4.2.2 Gebouwen ten behoeve van garages ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - garageboxen' (sba-gb)

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van garages ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding garageboxen (sba-gb) gelden de volgende regels:

- a. garages worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het maximale bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven bebouwingspercentage;
- c. de bouwhoogte van de garages bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven bouwhoogte.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van terreinafscheidings bedraagt 2 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van lichtmasten 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.

## **Artikel 5 Water (WA)**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water ten dienste van de waterhuishouding met de daarbij behorende werken en bouwwerken;
- b. de aanleg en instandhouding van kunstwerken.

### **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. per aangrenzend perceel is slechts ten behoeve van dat perceel één steiger of aanleggelegenheid toegestaan;
- b. de maximale oppervlakte van een steiger of aanleggelegenheid bedraagt 10 m<sup>2</sup>;
- c. de maximale diepte van een steiger of aanleggelegenheid bedraagt 1,5 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van een steiger of aanleggelegenheid bedraagt 0,5 meter, gemeten vanaf het waterpeil;
- e. een steiger of aanleggelegenheid dient aan de achterzijde van het perceel te worden gebouwd;
- f. 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. prostitutie.

## **5.5 Omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden)**

### 5.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Water' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (omgevingsvergunning in de vorm van een aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen.

### 5.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 5.5.1 is niet van toepassing op werken 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.

### 5.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de in 5.1 genoemde voorzieningen ontstaat of kan ontstaan.

## Artikel 6 Wonen (W)

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten 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.

met de daarbij behorende:

- d. erven;
- e. tuinen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Hoofdgebouwen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand (vrij)' zijn enkel vrijstaande woningen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd (aeg)' zijn enkel rijenwoningen toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding, mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- e. voor vrijstaande woningen geldt dat de maximale inhoud van de vrijstaande woning 750 m<sup>3</sup> mag bedragen;
- f. bij vrijstaande woningen dient het hoofdgebouw aan één zijkant ten minste 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens te worden gesitueerd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' dienen deze aangeduide hoogtes voor de hoofdgebouwen in acht te worden genomen;
- h. de woningen dienen ten minste voor 60% met de voorgevel in de voorgevelrooilijn van het bouwvlak te worden gebouwd;
- i. het overschrijden van de voorgevelrooilijn is toegestaan ten behoeve van de bouw van een erker, tot een maximum van één erker per woning.



#### **6.4 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. bewoning als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van mantelzorg;
- d. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van mantelzorg;
- e. seksinrichting;
- f. prostitutie;
- g. kamergewijze verhuur.

#### **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

##### 6.5.1 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 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 huis gebonden beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 45 m<sup>2</sup>.

#### **6.6 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 onder a, ten behoeve van de bouw van bijbehorende bouwwerken tot een oppervlakte van 80 m<sup>2</sup> op bouwpercelen tot en met 500 m<sup>2</sup>, mits het bouwperceel voor niet meer dan 50% is, dan wel wordt, bebouwd.

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.4 c ten behoeve van de bouw van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 2 meter hoog vóór de voorgevelrooilijn, met inbegrip van hekken en poorten (al dan niet op bruggen) die dienen als erf- en/of perceelsafscheiding.



## 3 Algemene regels

### Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

#### 8.1 Algemene bepaling over het ondergronds bouwen

##### 8.1.1 Ondergrondse werken

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

##### 8.1.2 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 bouwvlak;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- d. bij het berekenen van het maximaal toegestane bebouwingspercentage, dan wel te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

##### 8.1.3 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.1.2 sub c voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

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

#### 8.2 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.

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

### 9.1 algemeen

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 meter;
- 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 meter, onder de volgende voorwaarden:
  1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes en dergelijke zijn alleen toegestaan:
    - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinstations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
    - binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken;
  2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
    - 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;
    - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

## Artikel 10 Algemene procedureregels

### 10.1 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 11 Overgangsregels

#### 11.1 Overgangsrecht bouwen

11.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning deel bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgedaan.

11.1.2 Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 Artikel 11.1.1 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.

#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, 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.

11.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, 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.

11.2.4 Artikel 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

11.2.5 Het bepaalde in artikel 11.2.1 is niet van toepassing op gebruik dat voortgezet wordt nadat de betreffende gronden en/of bouwwerken na de datum waarop het plan onherroepelijk rechtskracht heeft verkregen, van eigenaar en/of gebruiker is gewisseld.

## **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

“Regels van het bestemmingsplan Ter Aar, Oostkanaalweg 49b”.

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Nieuwkoop van .... 2012.

...., voorzitter