



G14.0562

## Regels

## **Planregels**

<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b> .....	3
Artikel 1 – Begrippen .....	3
Artikel 2 – Wijze van meten .....	8
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b> .....	9
Artikel 3 – Agrarisch met waarden .....	9
Artikel 4 – Tuin .....	11
Artikel 5 – Water .....	133
Artikel 6 – Wonen .....	155
<b>Hoofdstuk 3 Algemene Regels</b> .....	19
Artikel 7 – Anti-dubbelregel .....	19
Artikel 8 – Algemene bouwregels .....	200
Artikel 9 – Algemene gebruiksregels .....	211
Artikel 10 – Algemene afwijkingsregels .....	222
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b> .....	233
Artikel 11 – Overgangsrecht bouwwerken .....	233
Artikel 12 – Overgangsrecht gebruik .....	244
Artikel 13 – Slotregel .....	255

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 **plan:**  
Het bestemmingsplan Voorhaakdijk 2 en Milandweg 72, Woerdense Verlaat met identificatienummer NL.IMRO.0569.bpNOWVhaakdkmilanw-on01 van de gemeente Nieuwkoop;
- 1.2 **bestemmingsplan:**  
De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.
- 1.3 **aanduiding:**  
Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.4 **aanduidingsgrens:**  
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.5 **bebouwing:**  
Eén of meer gebouwen en / of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.6 **bebouwingsoppervlak:**  
Het oppervlak van het bouwperceel, bestemmingsoppervlak danwel van het bouwvlak, dat ten hoogste met gebouwen mag worden bebouwd.
- 1.7 **bedrijf aan huis:**  
Een bedrijf of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op de consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van woonfunctie, kan worden uitgeoefend.
- 1.8 **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 gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.
- 1.9 **bestaand:**  
Ten tijde van de tervisielegging van het plan aanwezig.
- 1.10 **bestemmingsgrens:**  
De grens van een bestemmingsvlak.

- 1.11 **bestemmingsvlak:**  
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.12 **bijbehorend bouwwerk:**  
Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.
- 1.13 **bouwen:**  
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 1.14 **bouwgrens:**  
De grens van een bouwvlak.
- 1.15 **bouwlaag:**  
Een boven peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond met uitsluiting van onderbouw en zolder.
- 1.16 **bouwperceel;**  
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.17 **bouwperceelgrens:**  
De grens van een bouwperceel.
- 1.18 **bouwvlak:**  
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.19 **bouwwerk:**  
Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.20 **coffeeshop:**  
Gelegenheid waar softdrugs wordt verkocht.
- 1.21 **dakkapel:**  
Uitspringend dakraam dat op het dakvlak van een gebouw wordt aangebracht.
- 1.22 **detailhandel:**  
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

- 1.23 erf:  
Al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van het gebouw.
- 1.24 erker:  
Bijbehorend bouwwerk van ondergeschikte betekenis aan de begane grond van een gebouw, waarvan de wanden, met uitzondering van de borstwering, door vensters worden gevormd.
- 1.25 gebouw:  
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.26 growshop/smartshop:  
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.
- 1.27 hoofdgebouw:  
Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.
- 1.28 mantelzorg:  
Het bieden van niet afdwingbare zorg, die door niet professionele mensen in het kader van een sociale (familie)relatie wordt gegeven.
- 1.29 ondergeschikt:  
In aard en omvang of functioneel, ruimtelijk en / of architectonisch opzicht ten dienste van een hoofdfunctie / hoofdgebouw. In geval er onduidelijkheid is over ondergeschikt zijn van een activiteit kan een externe deskundige hierover advies geven.
- 1.30 ondergronds bouwwerk:  
Een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,50 meter beneden peil.
- 1.31 onderkomen:  
Voor verblijf geschikte voer- en vaartuigen, arken, woonboten, woonschepen, tenten, caravans alsook stacaravans.
- 1.32 overig bouwwerk:  
Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.33 overkapping:  
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

- 1.34 paardenbak:  
Al dan niet omheinde gronden, voorzien van bewerkte/aangepaste bodem waar hobbymatige training en africhting van paarden alsmede het recreatief berijden van paarden plaatsvindt.
- 1.35 pand:  
De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.
- 1.36 peil:  
a. Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang.  
b. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein dat het bouwwerk omgeeft (maailveld).
- 1.37 prostitutie:  
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.38 seksinrichting:  
De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.39 verbeelding:  
plankaart met identificatiecode:  
NL.IMRO.0569.bpNOWVhaakdkmilanw-on01;

- 1.40 **voorgevelrooilijn:**  
De snijlijn van het voorgevelvlak van een woning en het grondvlak, waarop de woning zich bevindt en op de verbeelding weergegeven met de figuur 'gevellijn'.
- 1.41 **waterhuishoudkundige voorzieningen:**  
Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.
- 1.42 **waterlijn:**  
Het grensvlak tussen water en lucht.
- 1.43 **weg:**  
Alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, de tot de wegen of paden behorende vrijliggende fietspaden, alsmede de aan de wegen liggende parkeerterreinen.
- 1.44 **woning:**  
Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden.

## **Artikel 2 – Wijze van meten**

Bij de toepassing van de 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. Ondergrondse bouwwerken tellen hierbij niet mee.
- 2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van onderschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 2.5 de hoogte van een windturbine  
Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.
- 2.6 het grondoppervlak van een bouwwerk  
tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren). Bij een overkapping geldt de neerwaartse projectie van het dakvlak.
- 2.7 afstand tot de bouwperceelsgrens  
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.
- 2.8 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk  
vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.
- 2.9 de vloeroppervlakte van een gebouw  
de (gebruiks)vloeroppervlakte volgens NEN2580.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 – Agrarisch met waarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebied met landschappelijke waarden behorende bij het open draagmakerijlandschap met strokenverkaveling en met waterrijk grasland en boomgroepen;
- b. de aanleg van een in- en uitweg ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'ontsluiting'; met de daarbij behorende:
  - c. water- en groenvoorzieningen;
  - d. voorzieningen van algemeen nut;
  - e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - f. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;
- g. alsmede voor:
  - g. behoud, herstel en ontwikkeling van de specifieke bij het gebied behorende landschappelijke- en natuur waarden.

#### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de aanwijzingen op de verbeelding alsmede de volgende bepalingen:

##### 3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

##### 3.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde op of in deze gronden, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1 m<sup>1</sup>, met uitzondering van:
  1. toegangshekken en toegangspoorten aan het begin van de perceelontsluiting, waarvan de hoogte maximaal 2 m<sup>1</sup> bedraagt;
- b. paardenbakken zijn niet toegestaan;
- c. beschoeiingen zijn niet toegestaan.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden 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. paardenbak;

- d. standplaats voor kampeermiddelen;
- e. tuinbouw;
- f. akkerbouw;
- g. prostitutie.

#### 3.4 Omgevingsvergunning voor werk of werkzaamheden

##### 3.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, veranderen of dempen van water;
- b. het afgraven of ophogen van gronden;
- c. het wijzigen van de waterhuishouding;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met uitzondering van:
  - 1. verharding ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'ontsluiting'.

##### 3.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 3.4.1 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.

##### 3.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden en de omgeving ontstaat of kan ontstaan.

## Artikel 4 – Tuin

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. De aanleg in instandhouding van tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen; met de daarbij behorende:
- b. terrassen;
- c. paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. in- en uitwegen.

### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de aanwijzingen op de verbeelding alsmede de volgende bepalingen:

#### 4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in 4.2.2.

#### 4.2.2 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- a. de diepte van een erker bedraagt maximaal 1,5 m<sup>1</sup>;
- b. de breedte van een erker mag maximaal 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
- c. op één hoek van het hoofdgebouw is een hoekerker toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m<sup>1</sup> en de afstand tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 1 m<sup>1</sup> bedraagt;
- d. de goothoogte van een erker bedraagt maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw;
- e. de bouwhoogte van een erker reikt tot maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.

#### 4.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde op of in deze gronden, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn, bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>, met uitzondering van:
  1. pergola's, overkappingen en kinderspeeltoestellen, waarvan de hoogte maximaal 3 m<sup>1</sup> bedraagt;
  2. verlichting, vlaggenmasten en antennes, waarvan de hoogte maximaal 8 m<sup>1</sup> bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn, bedraagt maximaal 1 m<sup>1</sup>, met uitzondering van:
  1. pergola's en overig tuinmeubilair, erf- en terrasafscheidingsen daaronder begrepen, waarvan de hoogte maximaal 3 m<sup>1</sup> bedraagt;

2. verlichting, vlaggenmasten en antennes, waarvan de hoogte maximaal 8 m<sup>1</sup> bedraagt;
  - c. het maximale grondoppervlak van overkappingen mag, tezamen met overkappingen elders op het bouwperceel, maximaal 30 m<sup>2</sup> bedragen;
  - d. beschoeiingen zijn niet toegestaan.
- 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. 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. prostitutie.

## Artikel 5 – Water

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. oevers;
- c. waterhuishouding;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. infiltratievoorzieningen;
- g. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
- h. andere waterhuishoudkundige objecten.

### 5.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de aanwijzingen op de verbeelding alsmede de volgende bepalingen:

#### 5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 5.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde op of in deze gronden, gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter;
- c. beschoeiingen niet zijn toegestaan.

### 5.3 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. het afmeren van boten en schepen;
- d. prostitutie.

#### 5.4 Omgevingsvergunning voor werk of werkzaamheden

##### 5.4.1 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 (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het veranderen, verwijderen of dempen van water en/ of waterhuishoudkundige objecten;

##### 5.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 5.4.1 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.

##### 5.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden en de omgeving ontstaat of kan ontstaan.

## Artikel 6 – Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen in een woning;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. de uitoefening van een beroep aan huis in hoofd- en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat ten behoeve van die activiteiten maximaal 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt, zulks met een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
- e. mantelzorg, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van mantelzorg maximaal 75 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken bedraagt;
- f. de aanleg van een houtwal ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'houtwal';
- g. de aanleg van een boomgaard ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - boomgaard'.

met de daarbij behorende:

- f. erven;
- g. tuinen;
- h. zwembad;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. in- en uitwegen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. waterlopen en waterpartijen;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;
- o. installaties ten behoeve van de opwekking van duurzame energie;
- p. voorzieningen van algemeen nut;

### 6.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de aanwijzingen op de verbeelding alsmede de volgende bepalingen:

#### 6.2.1 Woning

Voor het bouwen van een woning op of in deze gronden, gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de inhoud van de woning exclusief de bijbehorende bouwwerken, mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen. Ondergrondse bouwwerken worden niet meegerekend bij het bepalen van de inhoud;
- c. per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan; splitsing van een bouwvlak ten behoeve van nieuwbouw van een tweede woning is niet toegestaan. Hier geldt de situatie op

- het moment van de tervisielegging van het ontwerp-  
bestemmingsplan als uitgangspunt;
- d. de goothoogte mag niet hoger zijn dan op de verbeelding als maatvoering is aangegeven;
  - e. de bouwhoogte mag niet hoger zijn dan op de verbeelding als maatvoering is aangegeven;
  - f. ter plaatse van de op de verbeelding weergegeven figuur 'gevellijn' dient de voorgevel van een woning in de bouwgrens bij die gevellijn te worden gebouwd.

#### 6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken op of in deze gronden, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van ten minste 3 m<sup>1</sup>, gemeten achter de voorgevelrooilijn;
- c. de maximale goothoogte bedraagt 3 m<sup>1</sup>;
- d. de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 m<sup>1</sup>;
- e. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken exclusief overkappingen per bouwperceel en per woning bedraagt 80 m<sup>2</sup>.

#### 6.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde op of in deze gronden, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn, bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>, met uitzondering van:
  - 1. pergola's, overkappingen en kinderspeeltoestellen, waarvan de hoogte maximaal 3 m<sup>1</sup> bedraagt;
  - 2. verlichting, vlaggenmasten en antennes, waarvan de hoogte maximaal 8 m<sup>1</sup> bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn, bedraagt maximaal 1 m<sup>1</sup>, met uitzondering van:
  - 1. pergola's en overig tuinmeubilair, erf- en terrasafscheidings daaronder begrepen, waarvan de hoogte maximaal 3 m<sup>1</sup> bedraagt;
  - 2. verlichting, vlaggenmasten en antennes, waarvan de hoogte maximaal 8 m<sup>1</sup> bedraagt;
- c. het maximale grondoppervlak van overkappingen mag, tezamen met overkappingen elders op het bouwperceel, maximaal 30 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. beschoeiingen zijn niet toegestaan.

#### 6.2.4 Dakkapellen

Voor het bouwen van dakkapellen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van dakkapellen mag per dakschild niet meer ruimte in beslag nemen dan in totaal 50% van de oppervlakte van dat dakschild van de betreffende woning;
- b. en het hoogst gelegen deel van iedere dakkapel moet lager liggen dan het noksnijpunt van de woning;



- c. en de buitenzijde van de zijkant van dakkapellen (zijwang) moet minstens op 50 cm afstand van de rand van het dakschild van de betreffende woning zijn gelegen. Als de afstand tot de rand van het dakschild 50 cm bedraagt, mag de dakkapel geen grotere overstekken hebben dan 15 cm;
- d. 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;
- e. en dakkapellen waarvan de kozijnen geheel of gedeeltelijk in het verlengde van het geveiliggebied worden gebouwd mogen geen grotere breedte hebben dan 50% van de (bruto) gevelbreedte waarin de dakkapel is gelegen.

### 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;
- 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.

### 6.4 Specifieke gebruiksregels

#### 6.4.1 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;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen;
- c. bedrijf aan huis;
- d. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- e. seksinrichting;
- f. prostitutie;
- g. een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbaar bedrijf.

#### 6.4.2 Tot toegelaten gebruik van gronden, bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken geen gebouw zijnde, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het hobbymatig houden van dieren, onder de voorwaarde dat:
  - 1. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
  - 2. geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag plaatsvinden;

#### 6.4.3 Voorwaardelijke verplichtingen: landschappelijke inpassing Gelijktijdig met de aanleg of in ieder geval voorafgaand aan de ingebruikname van woningen, zoals bedoeld in artikel 6.1,

onder a, moet voldaan worden aan de volgende  
voorwaardelijke verplichtingen:

- b. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven  
functieaanduiding 'houtwal', dient, met het oog op een  
goede landschappelijke inpassing, een levende  
groenstrook (houtwal) met een hoogte van minimaal 2 m<sup>1</sup>  
en een breedte van minimaal 3 m<sup>1</sup> te worden geplant en in  
stand gehouden;
- c. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven  
functieaanduiding 'specifieke vorm van groen -  
boomgaard', dienen, met het oog op een goede  
landschappelijke inpassing, minimaal 12 hoogstam  
fruitbomen, verdeelt over een oppervlakte van minimaal  
600 m<sup>2</sup> te worden geplant en in stand worden gehouden.

## **Hoofdstuk 3 Algemene Regels**

### **Artikel 7 – Anti-dubbelregel**

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 plannen buiten beschouwing.

## Artikel 8 – Algemene bouwregels

- 8.1 **Bestaande en afwijkende maatvoering en situering**
- a. bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen;
  - b. het bepaalde onder a. geldt niet voor bouwwerken die weliswaar in het verleden zijn vergund, maar inmiddels een andere bestemming hebben gekregen;
  - c. het bepaalde onder a. geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- 8.2 **Onderkeldering van gebouwen**  
Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:
- a. de bouwdiepte mag maximaal 4 m<sup>1</sup> bedragen;
  - b. de ondergrondse bebouwing of halfverdiepte bebouwing mag uitsluitend onder het gebouw worden gerealiseerd, met uitzondering van ingangspartijen en voorzieningen voor de toetreding van daglicht;
  - c. de bouwhoogte van keermuren ten behoeve van ingangspartijen mag niet meer dan 1.20 m<sup>1</sup> bedraagt;
  - d. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 m<sup>1</sup> uit de gevel worden gebouwd.

## **Artikel 9 – Algemene gebruiksregels**

- 9.1 Als gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval aangemerkt:
- a. het gebruik en/of laten gebruiken van bouwwerken voor een seksinrichting;
  - b. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van (raam)prostitutie;
  - c. het plaatsen, laten plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens in strijd met de gegeven bestemming.
  - d. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en wateren als staan- of ligplaats voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten;
  - e. de permanente bewoning van onderkomens en/of gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn;
  - f. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil;
  - g. het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijke verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;

## **Artikel 10 – Algemene afwijkingsregels**

- 10.1 Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan voor:
- a. het afwijken van 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.
- 10.2 De in 10.1 genoemde afwijkingsregels mogen enkel worden toegepast indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 – Overgangsrecht bouwwerken

- 11.1 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,
- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 11.2 Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- 11.3 Het eerste lid 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 overgangsbepaling van dat plan.

## **Artikel 12 – Overgangsrecht gebruik**

- 12.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 12.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
- 12.3 Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
- 12.4 Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



### Artikel 13 – Slotregel

Dit bestemmingsplan wordt aangehaald als: "Voorhaakdijk 2 en Milandweg 72, Woerdense Verlaat".

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Nieuwkoop bij besluit van 20 mei 2014.



E.R. van Holthe,  
griffier



F. Buijserd  
voorzitter

