

# Regels



# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>12</b>
Artikel 3	Agrarisch met waarden	12
Artikel 4	Natuur	14
Artikel 5	Tuin	16
Artikel 6	Water	18
Artikel 7	Wonen - Landgoed	19
Artikel 8	Waarde - Archeologie - 1	23
Artikel 9	Waarde - Archeologie - 2	26
Artikel 10	Waterstaat - Waterkering	29
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>31</b>
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 12	Algemene bouwregels	32
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	33
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels	34
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	36
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	37
Artikel 17	Algemene procedureregels	38
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>39</b>
Artikel 18	Overgangsrecht	39
Artikel 19	Slotregel	40



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Landgoed Oudendam met identificatienummer NL.IMRO.0569.bpWVLTlandgoed-on01 van de gemeente Nieuwkoop.

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### 1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels 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 aanduidingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak waarop een aanduiding betrekking heeft.

### 1.6 aanbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwde en vanuit een hoofdgebouw rechtstreeks toegankelijke ruimte, die in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw, maar ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is. Onder een aan- en uitbouw wordt mede begrepen een keuken en/of werkkamer. Een aanbouw is een toevoeging van een afzonderlijke ruimte, terwijl een uitbouw een vergroting van een bestaande ruimte is.

### 1.7 aaneengebouwde woning:

een grondgebonden woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer woningen. Appartementen zijn niet toegestaan.

### 1.8 bebouwing:

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

### 1.9 bebouwingspercentage:

een aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

### 1.10 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 en webwinkels.

**1.11 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:**

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

**1.12 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.

**1.13 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.14 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.15 bijbehorende 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.

**1.16 bijgebouw:**

een vrijstaand dan wel aangebouwd gebouw behorend bij en door zijn constructie en/of afmetingen ondergeschikt aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw. Een bijgebouw heeft geen directe verbinding met het hoofdgebouw en alleen bereikbaar via een aparte toegangsdeur.

**1.17 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

**1.18 bouwgrens:**

De grens van een bouwvlak.

**1.19 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder.

**1.20 bouwperceel:**

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

**1.21 bouwperceelgrens:**

De grens van een bouwperceel.

**1.22 bouwvlak:**

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

**1.23 bouwwerk:**

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.24 coffeeshop:**

gelegenheid waar softdrugs wordt verkocht.

**1.25 dakkapel:**

alle door wanden omsloten en voor mensen toegankelijke bouwwerken die op een dakschild worden gebouwd die voldoen aan de criteria benoemd in de bouwregels.

**1.26 doeleinden van openbaar nut:**

kleinschalige nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes en schakelkastjes, ondergrondse lokale leidingen, tele- en datacommunicatieleidingen, riolering en wachthuisjes, straatvoorzieningen (o.a. voor afvalstoffen) en pompgemalen.

**1.27 erf:**

al dan niet bebouwd perceel of gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van het gebouw.

**1.28 erfgebied:**

Erf aan de achterkant van het hoofdgebouw en op meer dan 1 meter achter de voorkant van het hoofdgebouw.

**1.29 gebouw:**

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

**1.30 gedeeltelijk vernieuwen:**

het op onderdelen vernieuwen of aanpassen van een bouwwerk, zonder dat deze wordt vergroot of in fasen geheel wordt afgebroken en herbouwd.

**1.31 geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder)**

Hieronder worden verstaan: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (te weten verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven), alsmede de terreinen die behoren bij de andere gezondheidszorggebouwen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, alsmede woonwagendplaatsen.

**1.32 geschakelde woning:**

een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee of meer hoofdgebouwen verbonden door bijgebouwen.

**1.33 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.

**1.34 kamerbewoning:**

het gebruik van een woning voor onzelfstandige woonruimte.

**1.35 kunstwerken:**

bouwwerken geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke.

**1.36 langzaam verkeersroutes:**

fietspaden, voetpaden, wandelpaden en wandelgebieden.

**1.37 mantelzorg:**

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

**1.38 nutsvoorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes en apparatuur voor telecommunicatie.

**1.39 mantelzorgwoning:**

een tijdelijke zelfstandige woonvorm ten behoeve van mantelzorg, waarbij bewoning van een (bij)gebouw tijdelijk is toegestaan en er sprake is van de huisvesting van één huishouden.

**1.40 ondergeschikte functie:**

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt.

**1.41 onzelfstandige woonruimte:**

woonruimte die wordt bewoond door een huishouden dat daarbij afhankelijk is van gezamenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet en niet beschikt over een eigen afsluitbare toegang.

**1.42 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal een eigen wand, of omsloten door maximaal twee niet-eigen wanden, en voorzien van een dak, waaronder begrepen een carport.

**1.43 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.

**1.44 peil:**

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst; de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. 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;
- c. voor oeverbeschoeiingen: de gemiddelde waterlijn;
- d. in andere gevallen: het door burgemeester en wethouders vast te stellen peil.

**1.45 prostitutie:**

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

**1.46 seksinrichting:**

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

**1.47 smartshop/ growshop:**

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.

**1.48 steiger:**

een bouwwerk, staande op eigen fundatie of gekoppeld dan wel vastgebonden aan de wal dat zich bevindt boven land dan wel boven water en dat gaat dienen voor een of meer hierna genoemde doelen om:

- a. een pleziervaartuig aan te leggen;
- b. als opstapplaats voor een (plezier)vaartuig;
- c. als terrasuitbreiding.

**1.49 twee-aan-een gebouwde woning:**

blokken van twee woningen, die aan één zijde een gemeenschappelijke wand hebben.

**1.50 uitbouw:**

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**1.51 vloeroppervlakte:**

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond.

**1.52 voorgevel:**

naar de weg (als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder b van de Wegenverkeerswet 1994) gekeerde gevel of gevels. Niet als voorgevel worden aangemerkt de gevel(s) die gekeerd zijn naar wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer, tenzij de hoofdontsluiting van het gebouw via deze weg voor langzaam verkeer loopt. Indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, geldt de als zodanig door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(s).

**1.53 voorgevelrooilijn:**

de (binnen het bouwperceel denkbeeldig doorgetrokken) lijn door een voorgevel(s) van het hoofdgebouw. Hierbij blijven ondergeschikte bouwdelen als erkers, portalen, aan- en uitbouwen buiten beschouwing. Deze zijn niet bepalend voor de ligging van de voorgevelrooilijn.

**1.54 vrijstaande woning:**

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

**1.55 waterlijn:**

het grensvlak tussen water en lucht.

**1.56 webwinkel:**

detailhandel zonder showroom, waarvan de handel via internet verloopt. Opslag binnen de omvang van het bedrijf aan huis. Er is hier geen sprake van het ter plaatse afhalen van een product dat via internet is besteld (en betaald). Het product wordt via de post aan de koper verzonden.

**1.57 woning:**

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 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.

### **2.2 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.

### **2.3 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 ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.4 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.

### **2.5 bebouwingspercentage:**

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak dan wel bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

### **2.6 vloeroppervlakte:**

de (gebruiks)vloeroppervlakte volgens NEN 2580.

### **2.7 de afstand tussen gebouwen:**

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. agrarisch gebied met landschappelijke waarden behorende bij de restanten van het open droogmakerijlandschap met strokenverkaveling en met waterrijk grasland;

met de daarbij behorende:

- c. bedrijfsgronden en voorzieningen waaronder begrepen water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals sloten, greppels, watergangen, waterberging, bruggen en duikers;

alsmede voor:

- d. behoud, herstel en ontwikkeling van de specifieke bij het gebied behorende landschappelijke- en natuur waarden;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. een ijsbaan ter plaatse van de aanduiding "ijsbaan";
- g. steigers ter plaatse van de aanduiding "steiger".

#### 3.2 Bouwregels

Op de voor "Agrarisch met waarden" aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1 meter.

#### 3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

##### 3.3.1 Verbod

Het is verboden om op de voor "Agrarisch met waarden" aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. het kappen, vellen of rooien van bomen en houtgewas;
- b. het beplanten van gronden;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 20 m<sup>2</sup>;
- d. het afgraven of ophogen van gronden, en het graven van poelen;
- e. het dempen van watergangen en/of waterpartijen;
- f. het wijzigen van de waterhuishouding;
- g. aanleggen van onder- en/of bovengrondse transport-, energie- of
- h. telecommunicatieleidingen, en de daarmee verband houdende
- i. constructies en/of installaties.

##### 3.3.2 Uitzonderingen op het verbod

Het in 3.3.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;

- b. die nodig zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend of die
- c. vergunningvrij kunnen worden gebouwd;
- d. die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan reeds in uitvoering waren.

### **3.3.3 Toetsingscriteria**

De in 3.3.1 genoemde vergunning mag alleen worden geweigerd indien als gevolg van deze werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de in 3.1 genoemde landschaps- en natuurwaarden worden aangetast.

## Artikel 4 Natuur

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de ecologische, landschappelijke en natuurwaarden;
- b. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en/of waterkering;

met daaraan ondergeschikt:

- c. agrarisch medegebruik;
- d. recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
- e. wegen en paden (in verharding of halfverharding);
- f. met de ten behoeve van het gebruik toegelaten bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals zitgelegenheden en bewegwijzeringsborden, en waterhuishoudkundige bouwwerken zoals bruggen en kunstwerken;
- g. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

Er mogen op deze gronden geen gebouwen worden gerealiseerd met uitzondering van een materialenopslag met een maximale bouwhoogte als bestaand op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan, ter plaatse van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van lichtmasten voor de toegangswegen naar de gronden met de bestemming "Wonen - Landgoed" 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 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

### 4.4.1 Strijdig gebruik

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. een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- h. opslag en verkoop van (consumenten)vuurwerk;
- i. bewoning als onzelfstandige woonruimte, met uitzondering van mantelzorg.

### 4.4.2 Voorwaardelijke verplichting: aanleg en instandhouding landgoed

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen Inrichtingsplan "Landgoed Oudendam", teneinde te komen tot de realisatie van een landgoed.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen twee jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van de eerste omgevingsvergunning voor een hoofdgebouw als bedoeld in artikel 7.2.2, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen Inrichtingsplan "Landgoed Oudendam", teneinde te komen tot de realisatie van een landgoed.

## Artikel 5 Tuin

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. ontsluitingswegen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 8 meter; per perceel zijn maximaal drie vlaggenmasten toegestaan;
- c. de maximale bouwhoogte van beschoeiing, daaronder begrepen golfbrekers, bedraagt 1 meter, gemeten vanaf de waterlijn;
- d. 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. 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.

## Artikel 6 Water

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. bruggen;
- c. recreatief medegebruik, waaronder steigers;
- d. groenvoorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en/of waterkering, zoals duikers.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Gebouwen

Op, in of boven deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan.

#### 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt.

### 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 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

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.

## Artikel 7 Wonen - Landgoed

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - Landgoed" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. 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 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;
- d. tuinen en erven;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen en water;
- g. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Algemeen

Het totaal aantal wooneenheden binnen de bestemming "Wonen - Landgoed" bedraagt maximaal 3.

#### 7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- b. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
- c. hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd, indien uit de aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt gerealiseerd overeenkomstig de parkeernormen zoals opgenomen in Bijlage 2;
- d. als hoofdgebouwen zijn toegestaan aaneengebouwde woningen (rijwoningen), twee-aan-een-gebouwde woningen, geschakelde woningen en vrijstaande woningen
- e. de maximale goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt 6 meter;
- f. de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt 10 meter;
- g. onder ieder hoofdgebouw mag een kelder worden gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de kelder maximaal de oppervlakte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen en de bouwdiepte maximaal 4 meter mag bedragen.

#### 7.2.3 Aan- en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de maximale goothoogte van aan- en bijgebouwen bedraagt 3 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van aan- en bijgebouwen bedraagt 5,5 meter;
- c. de maximale oppervlakte van aan- en bijgebouwen bedraagt per wooneenheid 80 m<sup>2</sup>;

- d. vrijstaande bijgebouwen worden op minimaal 5 meter afstand van het hoofdgebouw opgericht.

#### **7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met uitzondering van overkappingen, gelden de volgende regels:
  - 1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn, bedraagt maximaal 3 meter, met uitzondering van:
    - erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter bedraagt;
    - verlichting, vlaggenmasten en antennes, waarvan de hoogte maximaal 8 meter bedraagt;
  - 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn, bedraagt maximaal 3 meter, met uitzondering van:
    - erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 1 meter bedraagt;
    - verlichting, vlaggenmasten (maximaal 3) en antennes, waarvan de hoogte maximaal 8 meter bedraagt.
- b. Voor het bouwen van overkappingen gelden per hoofdgebouw de volgende regels:
  - 1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
  - 2. het bebouwd oppervlak bedraagt maximaal 20 m<sup>2</sup> per hoofdgebouw.

### **7.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting 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 van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid en parkeergelegenheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **7.4.1 Strijdig gebruik**

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 in onzelfstandige woonruimte, met uitzondering van mantelzorg;
- d. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van mantelzorg;
- e. seksinrichting;

- f. prostitutie;
- g. een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- h. opslag en verkoop van (consumenten)vuurwerk;
- i. bewoning als onzelfstandige woonruimte, met uitzondering van mantelzorg.

#### **7.4.2 Voorwaardelijke verplichting: aanleg en instandhouding landgoed**

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen Inrichtingsplan "Landgoed Oudendam", teneinde te komen tot de realisatie van een landgoed.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen twee jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van de eerste omgevingsvergunning voor een hoofdgebouw als bedoeld in artikel 7.2.2 uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen Inrichtingsplan "Landgoed Oudendam", teneinde te komen tot de realisatie van een landgoed.

### **7.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **7.5.1 Bedrijf aan huis**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1, lid c 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; dit betekent onder meer dat:
  1. uitsluitend een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid van het bedrijfstype A en bedrijfstype B als bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim), tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
  2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
  3. 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 bedrijf aan huis in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 45 m<sup>2</sup>.

**7.5.2 Kamerbewoning**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.4.1 lid c. teneinde medegebruik van woningen en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van kamerbewoning toe te staan, mits:

- a. maximaal 75 m<sup>2</sup> van een woning gebruikt wordt voor kamerbewoning;
- b. geen combinatie van kamerbewoning met de uitoefening van een beroep en/of bedrijf aan huis als bedoeld in artikel 7.1, lid b en artikel 7.5.1 plaatsvindt;
- c. parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

## **Artikel 8 Waarde - Archeologie - 1**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Waarde - Archeologie - 1" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor behoud en de bescherming van archeologische waarden.

### **8.2 Bouwregels**

#### **8.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen**

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk met een (totale) oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> 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.

#### **8.2.2 Voorwaarden**

Indien uit het in 8.2.1 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 burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

### **8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **8.3.1 Verbod**

Onverminderd het in de monumentenwet bepaalde is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>:

- a. grondwerkzaamheden waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;

- c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondwater en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen .

### **8.3.2 Uitzonderingen**

Het onder 8.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingenvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

### **8.3.3 Beoordelingscriteria**

De onder 8.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover geen afbreuk gedaan wordt aan het behoud en bescherming van de archeologische waarden hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Het rapport dient te voldoen aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

### **8.3.4 Voorwaarden aan omgevingsvergunning**

Indien uit het in 8.3.3 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- 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 burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

## **8.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen:

- a. door de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 1" geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. door de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 1" alsnog toe te kennen aan

gronden, die nu niet deze dubbelbestemming hebben, indien uit inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de huidige dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 1" aanpassing behoeft gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

## **Artikel 9 Waarde - Archeologie - 2**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Waarde - Archeologie - 2" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor behoud en de bescherming van archeologische waarden.

### **9.2 Bouwregels**

#### **9.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen**

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk met een (totale) oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm dient de aanvrager een rapport en 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.

#### **9.2.2 Voorwaarden**

Indien uit het in 9.2.1 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 burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

### **9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **9.3.1 Verbod**

Onverminderd het in de monumentenwet bepaalde is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup>:

- a. grondwerkzaamheden waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;

- c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondwater en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen.

### **9.3.2 Uitzonderingen**

Het onder 9.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingenvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

### **9.3.3 Beoordelingscriteria**

De onder 9.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover geen afbreuk gedaan wordt aan het behoud en bescherming van de archeologische waarden hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Het rapport dient te voldoen aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

### **9.3.4 Voorwaarden aan omgevingsvergunning**

Indien uit het in 9.3.3 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- 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 burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

## **9.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen:

- a. door de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 2" geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. door de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 2" alsnog toe te kennen aan

gronden, die nu niet deze dubbelbestemming hebben, indien uit inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de huidige dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 2" aanpassing behoeft gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

## Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaat - Waterkering" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering, waterhuishouding en waterstaat, waarbij de bestemming "Waterstaat - Waterkering" voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

### 10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 10.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor "Waterstaat - Waterkering" mede bestemde gronden.

#### 10.2.2 Uitzonderingen

Het onder 10.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op bebouwing ten behoeve van de waterstaat en/of waterkering met een maximale bouwhoogte van 4 meter.

### 10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan in de omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 10.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits de bouw verenigbaar is met de belangen van de waterstaat en/of waterkering en de beheerder van de waterkering daarover om advies is gevraagd.

### 10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 10.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor "Waterstaat - Waterkering" aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder een omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden :

- a. uitvoeren van ontgroningen;
- b. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- c. aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- d. verrichten van graafwerkzaamheden, anders dan spit- en ploegwerk;
- e. verrichten van grondophopingen;
- f. indrijven van voorwerpen.

#### 10.4.2 Uitzonderingen

Het in 10.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden;
- b. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor een

omgevingsvergunning voor bouwen is verleend;

- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

#### **10.4.3 Toetsingscriteria**

De in 10.4.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a. de werken en/of werkzaamheden nodig zijn voor de realisering of handhaving van de aan de gronden gegeven bestemming, functies of waarden;
- b. de werken en/of werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van de waterstaat en/of de waterkering en de beheerder van de waterkering daarover heeft geadviseerd.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 11   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 bouwplannen buiten beschouwing.

## Artikel 12 Algemene bouwregels

### 12.1 Dakkapellen

Ten aanzien van het realiseren van dakkapellen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van dakkapellen mag per dakschild niet meer ruimte in beslag nemen dan 50% van de oppervlakte van dat dakschild;
- b. het hoogst gelegen deel van iedere dakkapel moet lager liggen dan het noksnijpunt van de woning;
- c. de buitenzijde van de zijkant van de dakkapellen (zijwand) moet minstens 50 centimeter vanaf de rand van het dakschild (of de gemeenschappelijke erfgrens) van de betreffende woning zijn gelegen, tenzij de dakkapel zich over twee aaneengebouwde woningen uitstrekt. In dit laatste geval moet de afstand van de rand van het dakvlak tot de zijde die niet vast zit aan de dakkapel van de burens worden verdubbeld tot 100 centimeter. Als de afstand tot de rand van het dakschild 50 centimeter bedraagt, mag de dakkapel geen grotere overstekken hebben dan 15 centimeter;
- d. de bovenkant van de verticale voorzijde van de dakkapel mag niet hoger zijn gelegen dan 3 meter boven de vloer van de bouwlaag waarvoor de dakkapel is bedoeld;
- e. 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 gelegen is.

### 12.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij 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 buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

## **Artikel 13 Algemene gebruiksregels**

### **13.1 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van growshops en inrichtingen waar drugs wordt verhandeld;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.
- f. een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- g. opslag en verkoop van (consumenten)vuurwerk.

## Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

### 14.1 Geluidzone - industrie

#### 14.1.1 Doel aanduiding

De voor "geluidzone - industrie" aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen in hoofdstuk 2 van deze regels, primair bestemd voor de geluidzone rond het gezoneerde industrieterrein Woerdense Verlaat.

#### 14.1.2 Bouwregels

Het is niet toegestaan woningen en andere geluidsgevoelige functies of terreinen (zoals bedoeld in de Wet geluidhinder) toe te voegen binnen de gebiedsaanduiding "geluidzone - industrie", tenzij het bevoegd gezag een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder heeft vastgesteld.

### 14.2 Vrijwaringszone - molenbiotoop

#### 14.2.1 Doel aanduiding

De voor "vrijwaringszone - molenbiotoop" aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen in hoofdstuk 2 van deze regels, mede bestemd voor het zicht op de molen en de vrije windtoetreding.

#### 14.2.2 Bouwregels

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop" en buiten de provinciale bebouwingscontour geldt dat op deze gronden bebouwing mag worden opgericht conform de regeling binnen de bestemmingsregels zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van deze regels waarbij geldt dat gebouwen en bouwwerken niet hoger mogen zijn dan 6,40 m.

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop" en binnen de provinciale bebouwingscontour gelden de volgende regels:

- a. Op deze gronden mag bebouwing worden opgericht conform de regeling binnen de bestemmingsregels zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van deze regels waarbij geldt dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet hoger mogen zijn dan een van maximaal 6,40 tot maximaal 8,70 m oplopende maximale hoogte.
- b. De daadwerkelijk ter plaatse geldende maximale hoogte wordt berekend op basis van de regel dat de hoogte van de gebouwen niet hoger mag zijn dan: tot de grens stedelijk gebied mag geen bebouwing of beplanting, hoger dan 1/100 deel van de afstand tussen het bouwwerk en de molen worden opgericht, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek; de op deze grens toegestane bebouwings- en beplantingshoogte is uitgangspunt voor de toename van de bebouwings- en beplantingshoogte met 1/30 deel van de toename van de afstand tussen bouwwerk en molen; de onderste punt van de verticaal staande wiek is gelegen op een hoogte van 3,10 m.

**14.2.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan, na advies te hebben ingewonnen bij de beheerder van de desbetreffende molen, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.1 mits daardoor de windvang, het functioneren en de zichtbaarheid van de molen niet in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.

## Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- 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 geven;
- c. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen teneinde een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen toe te staan indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;

mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 16 Algemene wijzigingsregels**

### **16.1 Parkeerbeleid**

Het bevoegd gezag kan de uitgangspunten met betrekking tot parkeren, als opgenomen in Bijlage 2 bij de Regels, wijzigen indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven.

### **16.2 Overschrijding bestemmingsplangrenzen**

Het bevoegd gezag kan de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten einde een overschrijding van bestemmingsgrenzen toe te staan, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

### **16.3 Wettelijke regelingen**

Het bevoegd gezag kan in de regels opgenomen bepalingen, waarbij verwezen wordt naar of welke ontleend worden aan bepalingen in wettelijke regelingen, aanpassen indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan worden gewijzigd.

## **Artikel 17 Algemene procedureregels**

### **17.1 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 .

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 18 Overgangsrecht

#### 18.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a 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.

#### 18.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, 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.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

#### 18.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

## **Artikel 19 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Landgoed Oudendam van de gemeente Nieuwkoop.

# **Bijlage 1 Inrichtingsplan "Landgoed Oudendam"**



## **Bijlage 2 Parkeernota**

