

bestemmingsplan

Noordkade

21,

Roelofarendsveen

Gemeente Kaag en Braassem



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1884.BPNOORDKADE21-VAS1

Datum: 2023-11-27

Contactpersoon Buro SRO: dhr. J. van Nuland | dhr. T. Wilde

Kenmerk Buro SRO: SR220392

Opdrachtgever: Fam. Knelange

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
2 Bestemmingsregels.....	12
Artikel 3 Tuin	12
Artikel 4 Water	13
Artikel 5 Wonen	15
Artikel 6 Waarde - Archeologie 3	18
Artikel 7 Waterstaat - Waterkering.....	20
Artikel 8 Waterstaat - Waterstaatkundige functie	21
3 Algemene regels	23
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel.....	23
Artikel 10 Algemene bouwregels	23
Artikel 11 Algemene gebruiksregels.....	24
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	25
4 Overgangs- en slotregels.....	26
Artikel 14 Overgangsrecht.....	26
Artikel 15 Slotregel.....	26

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.1884.BPNOORDKADE21-VAS1 met de bijbehorende regels;

1.2 aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf, gericht op het verlenen van diensten en/of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen), dat is opgenomen in categorie 1 of 2 van de bij deze regels behorende bijlage 1 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'; als ook ondergeschikte detailhandel ten dienste van het aan huis verbonden bedrijf en webwinkels zonder afhaalmogelijkheid, dat uitsluitend door de bewoner(s) van de woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.3 aan huis verbonden beroep:

de uitoefening van een beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied in een woning of bijgebouw, waarbij de woning overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.7 antenne-installatie:

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbijbehorende bevestigingsconstructie;

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.9 bebouwingspercentage:

de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwperceel, in procenten van de oppervlakte van dat bouwperceel;

1.10 bestaand:

bij bouwwerken:

- bestaand op het moment dat de ter inzage legging van het vigerende bestemmingsplan als ontwerp, dan wel dat tijdstip vergund;
- na dat tijdstip mag worden gebouwd krachtens de Woningwet, waarbij de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk voor dat tijdstip is ingediend.

bij gebruik:

- bestaand ten tijde van het in kracht worden van het vigerende bestemmingsplan

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijbehorende bouwwerken:

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 waaronder alsmede wordt begrepen:

aanbouw/uitbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw is verbonden en door zijn verschijningsvorm een ondergeschikte bouwmassa vormt;

bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.14 botenhuis

gebouw of overkapping dat uitsluitend dient voor de berging van een boot;

1.15 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;

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag:

een boven het 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 en met uitsluiting van onderbouw en ruimte onder de kap;

1.18 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Bij woningen betreft dit het gehele perceel inclusief voor- en zijtuinen;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 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;

1.21 dakhelling:

de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak;

1.22 dakkapel:

een uitstekend dakvenster welke geplaatst is op een hellend dak en aan alle zijden omsloten is door dit hellende vlak. Een dakkapel is bedoeld om de nuttige ruimte in een kap te vergroten;

1.23 dakopbouw:

een uitbreiding van het hoofdgebouw als zijnde vergroting van de bestaande ruimten, niet op de begane grond;

1.24 dakvlak:

een hellend vlak in een dak;

1.25 dienstverlening:

het verrichten van arbeid ten behoeve van anderen;

1.26 gebouw:

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

1.27 hoofdgebouw:

een gebouw of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.28 huishouden:

een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin of een gezin met inwonende familieleden) die continue een eenheid vormt;

1.29 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van maximaal één wand en een (overwegend) gesloten dak;

1.30 peil:

de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de entree van de woning, vermeerderd met maximaal 0,30 m;

1.31 perceel:

gronden die bij elkaar horen, omdat zij aan elkaar grenzen en in het gebruik een eenheid vormen, doordat zij uitsluitend bij hetzelfde bedrijf, dezelfde woning of dezelfde instelling behoren;

1.32 perceelsgrens:

algemeen	grens van een perceel
voor	de grens van een perceel gelegen aan de zijde van de voorgevel
zij	de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt
achter	de van de weg afgekeerde grens van een

indien meerdere zijden van het perceel van de weg afgekeerd zijn, wijzen burgemeester en wethouders een achterste perceelsgrens aan;

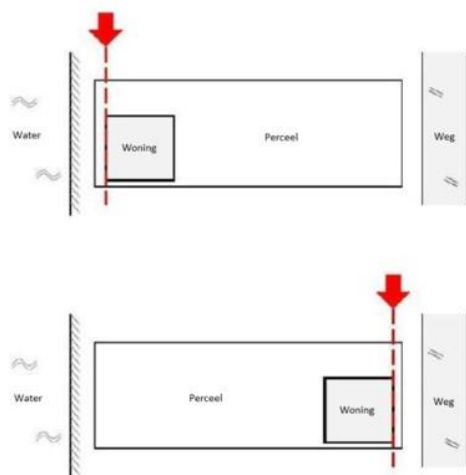
1.33 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang als zij het bedrijfsmatig, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische- of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

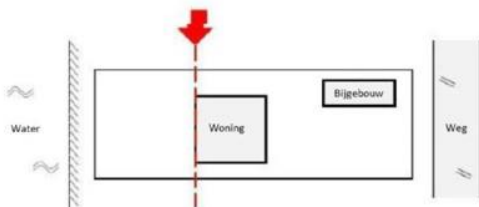
1.34 voorgevel:

een op de weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw dat maximaal één voorgevel heeft;

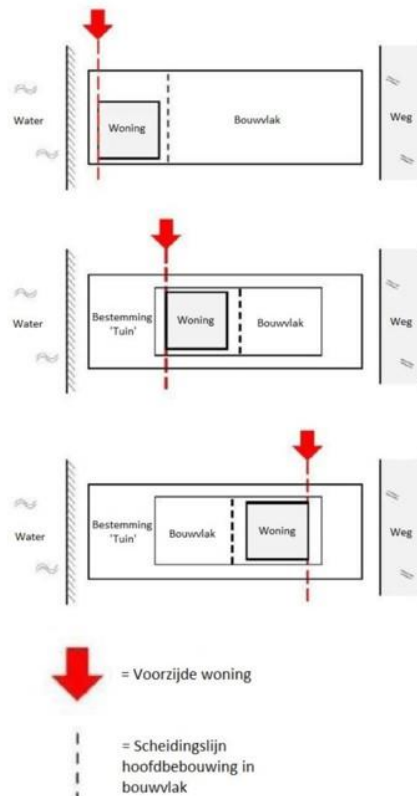
Locatie woning op perceel



Locatie woning bij aanwezigheid bijgebouw



Bij specifieke aanduiding hoofdbebouw



1.35 voorgevellijn:

een denkbeeldige, dan wel op de verbeelding aangegeven, lijn die direct langs een voorgevel van een gebouw of in het verlengde ervan is gelegen;

1.36 voorzieningen van openbaar nut:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.37 woning:

een gebouw of gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 De afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens

De kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsscheiding van het bouwperceel

2.2 Het bebouwingspercentage

Een in de regels aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden gebouwd. Hierbij worden ondergrondse bouwwerken die zichtbaar zijn boven peil meegerekend, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouwen zijnde

Bij bouwwerk op vlak maaiveld:

- tussen bovenkant van het bouwwerk (bij beweegbare delen te meten in de uiterste stand) en het peil

Bij bouwwerken op talud of dijk:

- bovenkant van het bouwwerk (bij beweegbare delen te meten in de uiterste stand) en het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitend afgewerkt terrein

2.4 De bouwhoogte van een gebouw

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen

2.5 De hoogte van een dakopbouw

Vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw

2.6 De goothoogte van een bouwwerk

Bij bouwwerk op vlak maaiveld:

- de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan peil

Bij bouwwerken op talud of dijk:

- de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitend afgewerkt terrein

2.7 De lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of hart van scheidsmuren, gemeten 1 m boven peil

2.8 De oppervlakte van een gebouw

Tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren op 1 m boven peil

2.9 De oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, met inbegrip van de buitenste verticale projecties van overkappingen

2.10 Vloeroppervlak van een gebouw

Gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. insteekhovens;

met daaraan ondergeschikt:

- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, niet zijnde toegangspoorten, mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

3.2.3 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen geldt de volgende bepaling:

- a. op deze gronden mogen geen overkappingen worden gebouwd.

3.2.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouder kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.1 sub a ten einde aangebouwde bijbehorende bouwwerken (erkers) bij de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen toe te staan onder voorwaarde dat:

- a. de voorgevelbouwgrens van het hoofdgebouw met maximaal 1 meter mag worden overschreden;
- b. de breedte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 2/3 van de breedte van de voorgevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. oevers en oeeververbindingen;
- e. steigers;

alsmede voor:

- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. infiltratievoorzieningen;
- i. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeversbeschoeiingen, duikers en bruggen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m bedragen;

4.2.3 Steigers

Voor de bouw van steigers binnen de bestemming 'Water' gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum breedte van de steiger bedraagt 1,2 m;
- b. de maximum lengte van de steiger bedraagt 7,0 m;
- c. de maximum hoogte van de steiger bedraagt 0,5 m;
- d. de steiger mag niet meer dan 5,0 m vanaf de oevelijn het water insteken;
- e. de doorvaarbaarheid mag niet in het geding zijn.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van ecologische waarden nadere eisen stellen aan:

- a. de hoogte, de situering en de toepassing van lantarenpalen en lichtarmaturen alsmede begrepen het type lantarenpalen of armaturen;
- b. de hoogte van kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Maatvoering steigers

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel 4 lid 2.3 ten behoeve van een andere maatvoering voor steigers, met inachtneming van het volgende:

- a. de maximum lengte mag vergroot worden tot 15 m;
- b. de maximum breedte mag vergroot worden tot 2 m;
- c. de steiger mag geen afbreuk doen aan de bestaande landschaps- en natuurwaarden;
- d. de doorvaarbaarheid mag niet in het geding zijn.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 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 normale onderhoud en/of 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 normale onderhoud en/of het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het al dan niet langdurig aanleggen van een boot op een dusdanige wijze dat daarmee de doorvaart wordt gehinderd.

4.5.2 Steigers

- a. Een steiger mag uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van het gebruik op de aangrenzende gronden;
- b. Het afmeren/aanleggen van (plezier)vaartuigen bij wijze van opslag langer dan 1 week is niet toegestaan, met uitzondering van maximaal 2 vaartuigen per (bedrijfs)woning of verblijfsrecreatief onderkomen aangrenzend aan het betreffende perceel.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - botenhuis': een botenhuis;
- c. insteekhavens;

met daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;
- e. parkeervoorzieningen en bergingen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. wegen, paden en bermen;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven op de verbeelding;
- c. de goothoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)';
- d. de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - botenhuis' bedraagt de maximale bouwhoogte ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak of op het achtererfgebied;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder sub a en b zijn erkers voor de voorgevel van de woning toegestaan, mits:
 - 1. de voorgevelbouwgrens van het hoofdgebouw met maximaal 1 m wordt overschreden;
 - 2. de breedte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 2/3 van de breedte van het hoofdgebouw
- d. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m;
- g. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 6 m;

- h. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (uitgezonderd overkappingen) bedraagt:

Totale oppervlakte per bouwperceel	Maximale gezamenlijke oppervlakte
tot 300 m ²	60 m ²
van 300 m ² tot 500 m ²	80 m ²
van 500 m ² tot 750 m ²	90 m ²
van 750 m ² tot 1.000 m ²	100 m ²
van 1.000 m ² en meer	150m ²

Met dien verstande dat het achtererf voor maximaal 50% bebouwd mag worden.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel of direct grenzend aan de bestemming 'Water' maximaal 1,0 m mag bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

5.2.4 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- overkappingen dienen, achter de voorgevellijn, binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdegebouw vermeerderd met 0,3 m;
- per bouwperceel is niet meer dan 1 overkapping toegestaan.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Algemeen

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- seksinrichtingen.

5.3.2 Aan huis verbonden beroep

Gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden beroep wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 30 m² wordt gebruikt voor het aan huis verbonden beroep;
- degene die het aan huis verbonden beroep in de woning uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- door degene die het aan huis verbonden beroep uitoefent, kan worden aangetoond dat de uitoefening van het beroep geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
- voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Omgevingsvergunning aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 3.2 voor het gebruik van ruimten binnen de woning en op het erf voor aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van – bij elkaar geteld – de woning en de bijgebouwen, tot ten hoogste 50 m², mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden bedrijf;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd;
- d. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. voor de activiteit is geen omgevingsvergunning milieu benodigd;
- f. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de aan huis verbonden activiteit.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de verbeelding aangewezen als 'Waarde - Archeologie 3' zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in artikel 6 lid 1 bedoeld, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3,0 m.
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)voorschriften uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in artikel 6 lid 2 sub b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2 sub a. Deze omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologisch waardevolle objecten worden verwacht.

Bovendien kan een omgevingsvergunning worden verleend indien de betrokken archeologische waarden, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning voorschriften te verbinden, gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verboden uitvoering van andere werken

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of bouwhoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Uitzonderingen

Het verbod van artikel 6 lid 4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor vrijstelling is verleend, zoals in artikel 6 lid 3 bedoeld;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingsvergunning;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. normaal onderhoud en beheer betreft ten dienste van de bestemming.

6.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 6 lid 4.1 wordt verleend, indien de aanvrager van de vergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologisch waardevolle objecten worden verwacht. Bovendien kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken indien de betrokken archeologische waarden, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking voorschriften te verbinden, gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door een of meer bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen indien het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - primair bestemd voor waterkeringen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Dubbelbestemming

Op de gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in artikel 7 lid 1 bedoeld, geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

7.2.2 Primaire bestemming

Voor het bouwen op deze gronden ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag, met inachtneming van de voor de bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd conform een schriftelijke toestemming dan wel een watervergunning van het hoogheemraadschap van Rijnland.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verlenen van het bepaalde in artikel 7 lid 2.1 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn in het kader van waterstaatsbelang.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen:

- a. ontginnen, ophogen, afgraven, bodemverhogen, egaliseren;
- b. aanbrengen opgaande beplantingen;
- c. aanleg van verharde wandel-, fiets- en ruiterspaden en (half-)verhardingen >50 m² (niet zijnde kavelpaden);
- d. dempen, graven, afdammen, vergroten of herprofilen van waterlopen.

7.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van artikel 7 lid 4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

7.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 7 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor het waterkingsbelang, zoals bedoeld in artikel 7 lid 1, niet onevenredig wordt of kan worden aangetast; ter beoordeling dient de aanvrager hiertoe een schriftelijk advies van het hoogheemraadschap aan te leveren.

Artikel 8 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding, het beheer en de bescherming van (natuur)waarden in de vorm van:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. waterkering met laag risiconiveau;
- e. taluds, oevers en onderhoudsstroken;
- f. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Dubbelbestemming

Op de gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in artikel 8 lid 1 bedoeld, geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

8.2.2 Primaire bestemming

Voor het bouwen op deze gronden ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag, met inachtneming van de voor de bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd conform een schriftelijke toestemming dan wel een watervergunning van het hoogheemraadschap van Rijnland.

8.3 Nadere eisen

Ter beoordeling van de afwijking, bedoeld in artikel 8 lid 4, dient de aanvrager een schriftelijk advies van het hoogheemraadschap aan te leveren.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verlenen van het bepaalde in artikel 8 lid 2.1 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn in het kader van waterstaatsbelang.

8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.5.1 Verboden uitvoering van andere werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag op de in artikel 8 lid 1 bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, ophogen, afgraven, bodemverhogen en egaliseren;
- b. het dempen, graven, afdammen, vergroten of herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater;
- c. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm bij wijze van woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en afgraven dan wel ten behoeve van ontginning of draineren;
- e. de aanleg van oeverbeschoeiingen.

8.5.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8 lid 5.1 is niet vereist voor;

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

8.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 8 lid 5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien het waterhuishoudkundig belang (kwantitatief en kwalitatief), met het oog op de waterhuishoudkundige doelstellingen niet wordt geschaad.

8.5.4 Advies

Een verzoek om een omgevingsvergunning wordt ter toetsing voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland omtrent de vraag of in voldoende mate is aangetoond dat de betrokken belangen niet onevenredig worden geschaad.

3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Algemeen

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

10.2 Ondergronds bouwen

- a. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:
 1. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
 2. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
 3. in aanvulling op het bepaalde sub a onder 1 en 2 is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - i. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 m van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 - ii. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorende bouwwerken als bedoeld in artikel 4 Bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) in acht wordt genomen;
 - iii. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
 - iv. per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd;
 4. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4,0 m onder peil;
 5. bij het berekenen van de volgens de deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.
- b. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 30.2 sub a onder 4 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil onder de voorwaarde dat:
 1. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
 2. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

10.3 Dakkapellen

Dakkapellen op een woning zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
- b. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1,0 m boven de dakvoet;
- c. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;
- d. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak.

10.4 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, luchtkokers, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt.

10.5 Bestaande afstanden en maten

- a. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sub a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 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. seksinrichtingen;
- d. zelfstandig gebruik van een bijbehorend bouwwerk als woning of als een verblijfsrecreatieve onderkomen;
- e. bewoning van hoofdgebouwen ten behoeve van meer woningen dan op grond van de bouwregels is toegestaan.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. 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;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat nutsgebouwtjes, pinautomaten, kunstobjecten, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje maximaal 50 m³ bedraagt en een maximale hoogte van 3 m heeft;

- 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 m;
- e. de bestemmingsbepalingen en een vermeerdering van de voorgeschreven maten toestaan met betrekking tot de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen, de hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bebouwingsoppervlakten en -percentages, mits de vermeerdering niet meer dan 10% bedraagt.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, 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;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.

De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht voor 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 vernieuw of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning 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 in lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid a onder 1 van dit artikel met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in lid a van dit artikel 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 overgangsbepalingen van dat plan.

14.2 Overgangsrecht voor gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 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 in lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

14.3 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 plan grond en bouwwerken gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders met het oog op beëindiging op termijn van die met het plan strijdige situatie, ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht met een omgevingsvergunning afwijken.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van bestemmingsplan 'Noordkade 21, Roelofarendsveen' van de Gemeente Kaag en Braassem.