

bestemmingsplan
Sotaweg 31,
 Roelofarendsveen
 Gemeente Kaag en Braassem



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.1884.BPSOTAWEG31-ONT1

Datum: 2022-11-10

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

Kenmerk Buro SRO: SR210105

Opdrachtgever: mevr. De Gonzalez-Wesselman

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	11
2 Bestemmingsregels.....	13
Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw	13
Artikel 4 Leiding - Riool	16
3 Algemene regels	18
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 6 Algemene bouwregels	18
Artikel 7 Algemene gebruiksregels.....	19
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	19
Artikel 10 Overige regels.....	20
4 Overgangs- en slotregels.....	21
Artikel 11 Overgangsrecht	21
Artikel 12 Slotregel.....	21

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Sotaweg 31, Roelofarendsveen met identificatienummer NL.IMRO.1884.BPSOTAWEG31-ONT1 van de Gemeente Kaag en Braassem;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan huis verbonden beroep

de in de toelichting genoemde dienstverlenende beroepen, die in een woning (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen) door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming zijn en waarbij:

- a. het uiterlijk van de desbetreffende woning niet wordt aangetast;
- b. reclameobjecten slechts na goedkeuring worden aangebracht;
- c. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning, met dien verstande dat sprake mag zijn van maximaal twee werkplekken;
- d. het niet gaat om vormen van horeca;
- e. er geen onevenredige verkeers- en/of parkeeroverlast mag ontstaan voor het omliggende woongebied;
- f. het gaat niet om bedrijven waarvoor een milieuvergunning of meldingsplicht nodig is;
- g. er geen detailhandel mag plaatsvinden, met uitzondering van detailhandel in goederen die ter plaatse worden bewerkt of hersteld.

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 1,0 m van de voorgevelrooilijn, van het hoofdgebouw;

1.7 achtergevel

een denkbeeldige, dan wel op de verbeelding aangegeven, lijn direct langs een achtergevel van een gebouw en in het verlengde ervan;

1.8 afhankelijke woonruimte

een aangebouwd bijbehorend bouwwerk behorend bij een woning op één bouwperceel, waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest;

1.9 afwijking

een planologische afwijking van de regels uit het bestemmingsplan;

1.10 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat uitsluitend gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.11 bebouwing

eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.12 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.13 bedrijfsgebouw

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.14 bedrijfsoppervlak

bij een bedrijf in eigendom zijnde bouw- en teeltgronden;

1.15 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die dient voor de huisvesting van (één huishouden) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;

1.16 bestaand

bij bouwwerken:

- legaal bouwwerk bestaand op het moment dat de ter inzage legging van dit bestemmingsplan als ontwerp, danwel op 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:

- legaal bestaand gebruik ten tijde van het in kracht worden van het bestemmingsplan.

1.17 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet;

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bijbehorende bouwwerken

hieronder worden begrepen:

aanbouw/uitbouw: een aan een hoofgebouw aangebouwd gebouw dat functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofgebouw is verbonden en door zijn verschijningsvorm een ondergeschikte bouwmassa vormt;

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

1.21 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;

1.22 bouwgrens

de grens van het bouwvlak;

1.23 bouwlaag

een overdekte ruimte waarbij sprake is van een onafgebroken vrije hoogte van minimaal 1,5 m, zulks met uitzondering van de onderbouw en de zolderverdieping;

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond;

1.28 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.29 escortbedrijf

het bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbieden door een natuurlijke persoon of rechtspersoon, die op een andere plaats dan in een bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservices en bemiddelingsbureaus;

1.30 gebouw

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

1.31 gevoelige objecten ten opzichte van kassen

- a. objecten categorie I:
 - 1. aaneengesloten woonbebouwing, zijnde drie of meer woningen, die telkens op minder dan 5,0 m afstand van elkaar zijn gelegen;
 - 2. gevoelige objecten, zijnde gebouwen of delen van gebouwen, bestemd voor het verblijf van personen of objecten, gebouwen of terreinen bestemd voor verblijfs- of dagrecreatie, niet zijnde een kleinschalig kampeerterrein met ten hoogste 15 kampeermiddelen;
- b. objecten categorie II:
 - 1. overige woningen van derden;
 - 2. restaurants.

1.32 glastuinbouw

een bedrijf dat overwegend of uitsluitend gericht is op het telen van (tuinbouw- en/of sierteelt)gewassen onder glas of ander lichtdoorlatend materiaal (kassen);

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 kas

opstellen van glas of ander lichtdoorlatend materiaal, met een hoogte van 1,5 m of meer boven het maaiveld;

1.35 kelder

een ruimte in een gebouw die geheel ondergronds is gelegen (hieronder wordt geen souterrain verstaan);

1.36 maaiveld

de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.37 nevenactiviteit

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel;

1.38 ondergeschikte bouwdelen

schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

1.39 ondergronds bouwwerk

een gedeelte van een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen beneden maaiveld;

1.40 opslag

het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard;

1.41 overkapping

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

1.42 peil

voor een gebouw of bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

voor een gebouw of bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld voor het begin van de bouw.

1.43 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;

1.44 perceelsgrens

- a. algemeen: grens van een bouw perceel;
- b. voor: de grens van een perceel gelegen aan de zijde van de voorgevel van de woning;
- c. zij: de grens tussen twee percelen, die de voor- en achterzijde van een perceel verbindt;
- d. achter: de van de weg afgekeerde grens van een perceel;
- e. indien meerdere zijden van het perceel van de weg afgekeerd zijn, wijzen burgemeester en wethouders een achterste perceelsgrens aan.

1.45 plattelandswoning

bedrijfswoning die door toepassing van Wabo artikel 1.1a ook door derden bewoond mag worden;

1.46 prostitutie

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

1.47 reconstructie

verandering in het gebruik van het bedrijf, zoals bijvoorbeeld het vervreemden van een bedrijfswoning;

1.48 staat van bedrijfsactiviteiten

de als bijlage bij deze regels behorende lijst van bedrijven en instellingen;

1.49 verbeelding

de digitale of analoge tekening van het bestemmingsplan;

1.50 voorgevel

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

1.51 voorgevelrooilijn

een denkbeeldige lijn die direct langs een voorgevel van een gebouw en in het verlengde ervan, ten opzichte van de voorgevels van bestaande hoofdgebouwen op de naast gelegen bouwpercelen, getrokken kan worden. Indien meerdere zijden van een gebouw naar de (water)weg gekeerd zijn of indien de voorgevel niet in de nabijheid van een weg gelegen is, wijst het bevoegd gezag een voorgevel/ meerdere voorgevellijn(en) aan;

1.52 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 de toepassing van deze regels 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 de afstand tussen gebouwen

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen zowel haaks als evenwijdig gepositioneerd;

2.3 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 bebouwd. Hierbij worden ondergrondse bouwwerken die zichtbaar zijn boven peil meegerekend, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouwen zijnde

bij een bouwwerk op vlak maaiveld:

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

Bij bouwwerken op een talud of een dijk:

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

2.5 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;

2.6 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.7 de goothoogte van een bouwwerk

bij een bouwwerk op vlak maaiveld:

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

Bij bouwwerken op een talud of een 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;

2.8 de inhoud van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde aan de gevels en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.9 de inhoud van een hoofdgebouw

boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, buitenzijde van de gevels en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren en de buitenzijde van daken, met inbegrip van dakkapellen;

2.10 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of hart van scheidsmuren, gemeten 1,0 m boven peil;

2.11 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;

2.12 de oppervlakte van een gebouw

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren op 1,0 m boven peil;

2.13 het 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 Agrarisch - Glastuinbouw

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - plattelandswoning' een plattelandswoning;
- b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- c. de daarbij behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van de bedrijfspercelen, andere verhardingen ten dienste van het glastuinbouwbedrijf, groenvoorzieningen en voorzieningen van algemeen nut.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfswoningen;
- b. bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen.

3.2.2 Bedrijfswoningen en plattelandswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen en plattelandswoningen gelden de volgende regels:

- a. de naar de weggekeerde gevel van de bedrijfswoning of plattelandswoning dient zich te bevinden op een afstand van 10 tot 30 meter uit de as van de weg, vermeerderd met de breedte van de zich eventueel tussen de weg en de woning bevindende waterloop;
- b. de goothoogte mag maximaal 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen;
- d. de inhoud mag niet meer bedragen dan 650 m³;
- e. de afstand van de bedrijfswoning of plattelandswoning tot aan bedrijfsgebouwen, kassen en waterbassins dient ten minste 12,5 meter te bedragen.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen en plattelandswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen en plattelandswoningen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op het achtererfgebied worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 meter achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning of plattelandswoning te worden gebouwd. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 3 meter, dan betreft de bestaande afstand de minimale afstand achter de voorgevellijn;
- c. de maximale goothoogte bedraagt 4 meter;
- d. de maximale bouwhoogte bedraagt 5 meter;
- e. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt 50 m².

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:

- a. bij erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 meter;
- b. bij erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 2 meter;
- c. bij overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 2 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Algemeen

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

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- b. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- c. seksinrichtingen.

3.3.2 Aan huis verbonden beroep

Gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van een 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:

- a. ten hoogste 40 % van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 30 m² wordt gebruikt voor het aan-huis-verbonden beroep;
- b. degene die het aan-huis-verbonden beroep in de woning uitoefent, dient tevens bewoner van de woning te zijn;
- c. 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;
- d. er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouder kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 teneinde nevenactiviteiten toe te staan onder voorwaarde dat:

- a. het betreft glastuinbouw gelieerde en/of recreatieve bedrijvigheid;
- b. uitsluitend bedrijvigheid in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan;
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig mogen worden geschaad.

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

3.5.1 Werken of werkzaamheden

Het is verboden binnen de gronden met de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. het graven van sloten, vijvers en andere wateren.

3.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 3 lid 5.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen;

- b. werken en werkzaamheden, indien en voorzover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning is verleend;
- c. werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- d. werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- e. werken en werkzaamheden die ecologisch onderzoek betreffen;
- f. vijvers en wateren die niet in verbinding staan met het overige oppervlaktewater.

3.5.3 Criteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3 lid 5.1 kan worden verleend mits:

- a. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij het hoogheemraadschap van Rijnland;
- b. de agrarische functie van de grond niet langer noodzakelijk is;
- c. de ligging van het werk niet zodanig is dat hierdoor toekomstige reconstructie alsmede huidige omliggende agrarische bedrijfsuitoefening kan worden belemmerd.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd gronden de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' te wijzigen teneinde vervolgfuncties toe te staan onder de volgende voorwaarden:

- a. op basis van een agrarisch advies wordt aangetoond dat betreft glastuinbouw gelieerde en/of recreatieve bedrijvigheid betreft;
- b. uitsluitend bedrijvigheid in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan;
- c. in afwijking van het gestelde onder c is bedrijvigheid in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten mogelijk mits middels maatregelen de maatgevende hinder (geur, stof, geluid, gevaar) wordt teruggebracht naar categorie 1 of 2;
- d. de ligging van het perceel niet zodanig is dat hierdoor toekomstige reconstructies alsmede huidige omliggende agrarische bedrijfsuitoefening kunnen worden belemmerd;
- e. de nieuwe functie uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee brengt voor de omliggende woningen en de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven.

Artikel 4 Leiding - Riool

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding mede voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een afvalwatertransportleiding.

4.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 4 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 3,0 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4 lid 2 sub b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad; ter beoordeling dient de aanvrager hiertoe een schriftelijk advies van de leidingbeheerder aan te leveren.

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

4.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

4.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van artikel 4 lid 4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in artikel 4 lid 3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

4.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 4 lid 4.1, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad; ter beoordeling dient de aanvrager hiertoe een schriftelijk advies van de leidingbeheerder aan te leveren.

3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Toegelaten bouwwerk met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
- b. ingeval van herbouw is artikel 14 lid 1 sub a uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing;
- d. het bepaalde onder a is niet van toepassing op de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen op gronden met de bestemming 'Wonen'.

6.2 Afstand gevoelige objecten ten opzichte van kassen

Onverminderd hetgeen in hoofdstuk 2 is bepaald, dient ten minste de volgende afstand in acht genomen te worden tussen kassen en gevoelige objecten:

Soort objecten	aan te houden afstand	
	indien het glastuinbouwbedrijf voor 1 mei 1996 is opgericht (met inbegrip van eventuele uitbreidingen)	indien het glastuinbouwbedrijf na 30 april 1996 is opgericht
categorie I: bijvoorbeeld aaneengesloten woonbebouwing	25 m	50 m
categorie II: bijvoorbeeld niet aaneengesloten woonbebouwing	10 m	25 m

6.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van bovengrondse bebouwing;
- b. de onderkant van het bouwwerk (inclusief fundering) bedraagt ten hoogste 3,0 m onder het peil;

- c. burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van het bepaalde in sub b indien het hydrologisch belang niet wordt geschaad; alvorens ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies in bij het hoogheemraadschap en de provincie omtrent de vraag of het hydrologisch belang niet wordt geschaad.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- b. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan voor de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen op de niet daarvoor aangegeven percelen;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting of escortbedrijf;
- f. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- g. het gebruik van recreatieve middelen voor permanente woondoeleinden.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemene afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van geringe afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afgeweken is - met een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10 %;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de maximum overschrijding bedraagt 3,0 m en het bouwvlak mag met ten hoogste 10 % worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3,0 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 15 % worden vergroot.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

1. Voor zover in hoofdstuk 2 geen specifieke parkeernormen zijn opgenomen, dient bij het wijzigen van het bestaande gebruik en/of het bouwen op grond van de regels in hoofdstuk 2, voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen 2018', of de rechtsopvolger daarvan.
2. Van het bepaalde onder a kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %;
- c. het onder lid a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 in dit lid 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 in dit lid onder a, na de 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. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Sotaweg 31, Roelofarendsveen van de gemeente Kaag en Braassem.