

Bestemmingsplan: Plantage 15 te Oude Wetering

Planregels

ADVIESBUREAU:	AAB Nederland Horti Business Center Jupiter 420 2675 LX HONSELERSDIJK +31 174 63 76 37 info@aabnl.nl www.aabnl.nl
BEHANDELD DOOR:	ing. R.E. van der Wel MArch (Ronald) r.vanderwel@aabnl.nl
PLAATS EN DATUM:	Honselersdijk, 19 november 2021
PROJECTCODE:	095902-211119-RW-planregels-bp.docx
IMRO – CODERING:	NL.IMRO.1884.BPPLANTAGE15-ONT1
CONCEPT:	20 augustus 2021
ONTWERP:	19 november 2021
VASTGESTELD:	-

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleidende regels.....	1
	ARTIKEL 1 - BEGRIPPEN	1
	ARTIKEL 2 - WIJZE VAN METEN	8
2.	Bestemmingsregels	10
	ARTIKEL 3 - TUIN	10
	ARTIKEL 4 - WATER	10
	ARTIKEL 5 - WONEN	11
	ARTIKEL 6 - WAARDE - ARCHEOLOGIE 3	14
	ARTIKEL 7 - WATERSTAAT - WATERKERING	16
3.	Algemene regels.....	17
	ARTIKEL 8 - ANTI-DUBBELTELREGEL	17
	ARTIKEL 9 - ALGEMENE BOUWREGELS	17
	ARTIKEL 10 - ALGEMENE GEBRUIKSREGELS.....	18
	ARTIKEL 11 - ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS.....	18
	ARTIKEL 12 - ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS.....	19
	ARTIKEL 13 - ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS	20
	ARTIKEL 14 - ALGEMENE PROCEDUREREGELS	20
4.	Overgangs- en slotregels	21
	ARTIKEL 15 - OVERGANGSRECHT.....	21
	ARTIKEL 16 - SLOTREGEL.....	21

1. Inleidende regels

ARTIKEL 1 - BEGRIPPEN

1.1. plan

Het bestemmingsplan Plantage 15 te Oude Wetering van de Gemeente Kaag en Braassem.

1.2. bestemmingsplan (digitaal)

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.1884.BPPLANTAGE15-ONT1 met de bijbehorende regels.

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. aaneengeschakelde woningen

Een op de begane grond gelegen woning waarbij één zijgevel van hoofd of bijgebouw tevens de scheidingsmuur is van de naastgelegen woning.

1.7. 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.

1.8. achtergevellijn

Een denkbeeldige, dan wel op de verbeelding aangegeven, lijn die direct langs een achtergevel van een gebouw in het verlengde ervan.

1.9. achtergevelrooilijn

De achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd, dan wel indien er geen sprake is van een bouwvlak, de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw, zonder aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

1.10. afhankelijke woonruimte

Een onderdeel van het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.11. afwijking

Planologische afwijking van de regels uit het bestemmingsplan.

1.12. archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.13. bebouwing

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

1.14. bebouwingspercentage:

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

1.15. 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.

1.16. bedrijfsvloeroppervlak (BVO)

De gezamenlijke vloeroppervlakte van verkoopruimten, magazijnen, bergingen, kantoren en verblijfsruimten en de overige voor de bedrijfsvoering benodigde vloeroppervlakte (volgens nieuwste NEN).

1.17. bestaand gebruik

Het op het tijdstip van het in werking treden van het plan legaal aanwezige en/of vergunde gebruik;

1.18. bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

Legale afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die op het tijdstip van in werking treden van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.19. bestaande bouwwerken

Bouwwerken die op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan zijn of (mogen) worden gebouwd krachtens een rechtsgeldig verleende omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel een bouwvergunning.

1.20. bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.21. bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22. 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.

1.23. bijzondere woonruimte

Woonruimte waarin, al dan niet zelfstandige, woningen en gemeenschappelijke voorzieningen zijn opgenomen, zoals een ouderenhuis, woon-zorgcomplex of daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.24. botenhuis

Gebouw of overkapping uitsluitend voor de berging van een boot.

1.25. botenloods

Een gebouw dat wordt gebruikt als of is bestemd tot opslagruimte voor vaartuigen.

1.26. 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.

1.27. bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.28. bouwvlak

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

1.29. 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.

1.30. cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk, gebied of landschapselement toegekende waarde in verband met ouderdom, gaafheid, zeldzaamheid of herkenbaarheid vanuit historisch oogpunt in relatie met de bijbehorende abiotische randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen).

1.31. dagrecreatie:

Recreatieve doeleinden, zonder overnachting.

1.32. dakkapel

Een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst, achter de goothoogte.

1.33. dakopbouw

Een uitbreiding van het hoofdgebouw als zijnde vergroting van de bestaande ruimten, niet op de begane grond.

1.34. dakterras

Terras gesitueerd op het hoofdgebouw. Het is geen onderschikt bouwdeel.

1.35. 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 en anders dan horeca en exclusief verkooppunt voor motorbrandstoffen.

1.36. functie

Doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan, is toegestaan.

1.37. gebouw

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

1.38. geluidszoneringsplichtige inrichtingen

Een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder, rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.39. gestapelde woning

Een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat al dan niet met daarbij behorende bergingen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is.

1.40. 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.

1.41. horeca(bedrijf)

Een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en al dan niet ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het verstrekken van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodaties.

1.42. 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.

1.43. levensloopbestendige woning

Een woning welke geschikt is voor bewoning in alle levensfasen, dus welke ook rolstoeltoegankelijk is voor mensen met een lichamelijke beperking, waarbij alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet) zich op dezelfde bouwlaag moeten bevinden en/of bereikbaar zijn middels een (trap)lift. Daarnaast dienen alle primaire leefruimten inpandig drempelvrij toegankelijk te zijn en dienen de deurkozijnen een minimale breedte van 90 centimeter te hebben. Tevens dient de woning drempelvrij toegankelijk te zijn vanuit het aansluitende terrein.

1.44. mantelzorg:

Het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorische verband.

1.45. monument

Monument als bedoeld in Monumentenwet.

1.46. nutsvoorzieningen

Een openbare voorziening ter verzorging van zekere voorzieningen ten nutte van het publiek zoals gas, licht, water, telecommunicatie.

1.47. ondergeschikte bouwdelen

Schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

1.48. ondergronds bouwwerk

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

1.49. 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.

1.50. overkapping

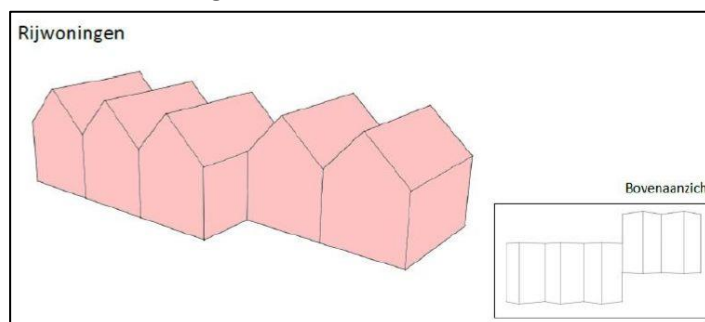
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een (overwegend) gesloten dak.

1.51. peil

- a. ten opzichte van gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdingang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein

1.52. rijwoningen

Bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden in de perceelsgrens zijn gebouwd, met dien verstande dat de eindwoning slechts aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens hoeft te worden gebouwd.



1.53. risicovolle inrichting

Een inrichting waarvoor ingevolge het besluit externe veiligheid een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij in het bestemmingsplan toegelaten kwetsbare of beperkt kwetsbare object, of een inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 van de wet milieubeheer afstanden gelden met het oog op de externe veiligheid, met uitzondering van gasdrukmeet- en regelstations.

1.54. 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.

1.55. steiger

Bouwwerk in of boven het water bedoeld als aanlegplaats voor vaartuigen (aanlegsteiger) of als kleinschalige dagrecreatieve voorziening, zoals zwem- of vissteiger
Woningen.

1.56. verbeelding

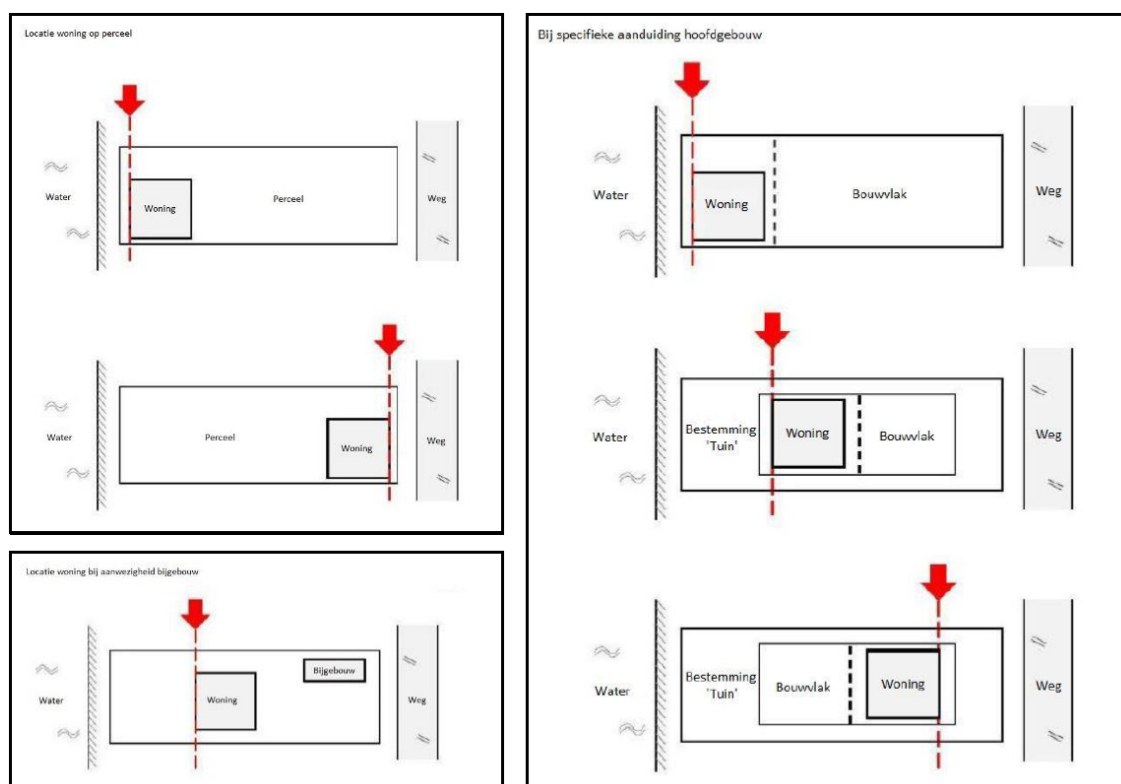
De digitale of analoge tekening van het bestemmingsplan.

1.57. verblijfsrecreatieve onderkomens

Onderkomens bedoeld voor tijdelijk recreatief verblijf van personen die elders hun hoofdverblijf hebben; hieronder vallen onder andere kampeermiddelen, stacaravans, chalets en recreatiewoningen.

1.58. voorgevel

Tenzij anders op de plankaart is aangegeven.

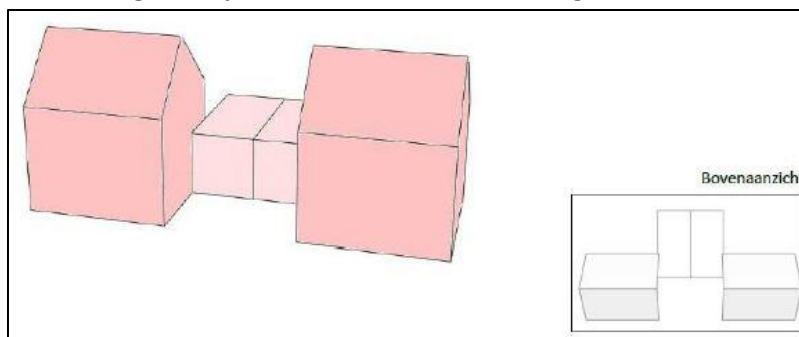


 = Voorzijde woning

 = Scheidingslijn
hoofdbebouwing in
bouwvlak

1.59. vrijstaande woning

Een woning die vrij staat van een andere woning.



1.60. waterkering

Alle dijken, kaden, natuurlijke hoogten en ophogingen, bestemd om in het openbaar belang water te keren, met inbegrip van geheel lichaam van de dijk en kaden.

1.61. weg

Een voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin gelegen bruggen en duikers en de tot de weg behorende paden, bermen of zijkanten.

1.62. woning

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

1.63. wooneenheid

Gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor huisvesting van niet meer dan één huishouden als onderdeel van het groter (zorg-)complex zoals begeleid wonen, verzorgingshuis.

1.64. zijgevel

Een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel of voorgevel.

1.65. zijgevellijn

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelgrenzen.

1.66. zomerseizoen

De periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

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, met daarin geen onderscheid tussen bodem of water

2.2. Afstand tussen gebouwen

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

2.3. De bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouwen zijnde

Bij bouwwerk op vlak maaiveld:

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

Bij bouwwerken op talud of dijk:

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

2.4. 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

2.5. 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. 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

2.7. De goothoogte van een bouwwerk

Bij bouwwerk op vlak maaiveld:

- a. 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:

- b. 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 oppervlakte van een gebouw

Tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren 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 scheidsmuren 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

2.11. Inhoud van een gebouw

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 dit met inbegrip van aangebouwde bijgebouwen en dakkapellen

2.12. 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

2.13. De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

2.14. De hoogte van een windturbine

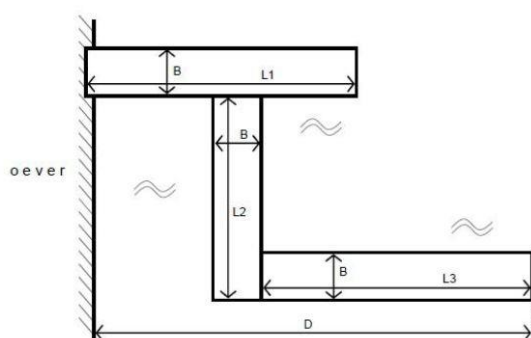
Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine

2.15. De hoogte van een zendmast voor telecommunicatie e.d.

Gemeten tussen de onderkant van de voet van de mast en het hoogste punt van de mast, het antenne-opstelpunt daaronder begrepen

2.16. Lengte, breedte en diepte van een steiger

Lengte	De diepte gemeten parallel of evenwijdig aan de oever van het water, zoals hieronder weergegeven;
Breedte	De diepte gemeten parallel of evenwijdig aan de oever van het water, zoals hieronder weergegeven;
Diepte	De diepte, gemeten loodrecht op de oever tussen de boveninsteek van het water en het deel van de steiger dat daar het verst gelegen is, zoals hieronder weergegeven;



B =	Breedte van de steiger
D =	Diepte van de steiger
$L1 + L2 + L3 =$	Lengte van de steiger

2. Bestemmingsregels

ARTIKEL 3 - TUIN

3.1. Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen; met daaraan ondergeschikt:
- b. nutsvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. wegen, paden en bermen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. groenvoorzieningen.

3.2. Bouwregels

3.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

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

3.2.2. Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. het is enkel mogelijk aangebouwde bijbehorende bouwwerken (erkers) bij de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen te realiseren mits;
 - 1. de voorgevelbouwrens van het hoofdgebouw zoals bedoeld in sub a. mag met maximaal 1 meter worden overschreden;
 - 2. de breedte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2/3 van de breedte van het hoofdgebouw;
- b. in afwijking van het gestelde in sub a. zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de bestaande bijgebouwen toegestaan met de bestaande bouwhoogte, inhoud en omvang;

3.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

3.2.4. Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen geldt de volgende bepaling:

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

ARTIKEL 4 - WATER

4.1. Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;

- c. waterlopen en waterpartijen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. groenvoorzieningen;
- e. infiltratievoorzieningen;
- f. 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 en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, aanlegsteigers, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen mogen worden gebouwd.
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen;
- c. de diepte van een aanlegsteiger mag maximaal 1,2 meter bedragen;
- d. de breedte van een aanlegsteiger mag maximaal 15 meter bedragen.

4.2.3. Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen geldt de volgende bepaling:

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

ARTIKEL 5 - WONEN

5.1. Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - botenloods': een botenloods

met daarbij behorende:

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

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. indien geen aanduiding is opgenomen mogen uitsluitend rijwoningen worden gebouwd;
- c. voor zover is aangegeven mogen uitsluitend de woningtypen worden gebouwd:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', voor vrijstaande woningen;

- d. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt bij vrijstaande woningen 3 m, dit met inachtneming van het bepaalde in artikel 9 lid 4;
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- h. het bestemmingsvlak mag volledig worden bebouwd ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'botenloods';

5.2.2. Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak of op het achtererfgebied;
- b. niet meer dan 50% van het achtererfgebied mag worden bebouwd;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 3 m, dan betreft de bestaande afstand de minimale afstand achter de voorgevellijn;
- d. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw van het hoofdgebouw minus 3 m, waarbij de bouwhoogte minimaal 3 meter mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m;
- g. aanvullend aan het bepaalde in sub b. bedraagt de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen:

Totale oppervlakte per bouwperceel	Maximale gezamenlijke oppervlakte
tot 300 m ²	50 m ²
van 300 tot 500 m ²	70 m ²
van 500 tot 700 m ²	90 m ²
van 700 tot 1000 m ²	130 m ³
van 1000 tot 1500 m ²	170 m ²
vanaf 1500 m ²	250 m ²

- h. in afwijking van het bepaalde onder sub a en sub b zijn aangebouwde bijbehorende bouwwerken (erkers) voor de voorgevel van de woning toegestaan mits:
 - 1. de voorgevelbouwgrens van het hoofdgebouw met maximaal 1 meter wordt overschreden;
 - 2. de breedte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 2/3 van de breedte van het hoofdgebouw;

5.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.2.4. Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. overkappingen mogen, achter de voorgevellijn, zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m;
- c. de maximale oppervlakte van een overkapping is opgenomen in artikel 5 lid 2.2 sub b en artikel 5 lid 2.2 sub g.

5.2.5. Dakkapellen

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

- 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 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,

5.2.6. Dakterrassen

Dakterrassen zijn uitsluitend toegestaan bij vrijstaande woningen waarbij de afstand van het dakterras tot de meest nabij gelegen woning niet minder bedraagt dan 7 m.

5.3. Specifieke gebruiksregels

5.3.1. 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,

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:

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

5.4. Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1. Omgevingsvergunning bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 1 sub b 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 voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en 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 in artikel 6 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels - 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 onder 1 en artikel 6 lid 2 sub b onder 2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - 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, of;
 - 2. een bouwplan waarvan de bodemverstoring niet meer bedraagt dan 2500 m², of;
 - 3. een bouwwerk dat zonder graaf- en heiwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder maaiveld, kan worden geplaatst.

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

6.3.1. Verboden uitvoering van andere werken

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' 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 grondbewerkingen 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.

6.3.2. Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van artikel 6 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- f. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 6 lid 2 in acht is genomen, of;
- g. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2500 m², of;
- h. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, of;
- i. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning, of;
- j. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd, of;
- k. alledaags gebruik van de gronden en ten behoeve van de primaire bestemming betreft.

6.3.3. Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 6.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden 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.

6.4. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door een of meer bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen indien het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan 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 daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

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

7.3.1. Ten behoeve van de genoemde bestemming

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 7.2.1, 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. Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 7.4.1 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 van een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor het waterkeringsbelang, zoals bedoeld in lid 7.1, niet onevenredig wordt of kan worden aangetast; ter beoordeling dient de aanvrager hiertoe een schriftelijk advies van het hoogheemraadschap aan te leveren.

3. Algemene regels

ARTIKEL 8 - 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 9 - ALGEMENE BOUWREGELS

9.1. Algemeen

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

9.2. 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 en b 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 m onder peil;
 5. bij het berekenen van de blijkens 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 artikel 9 lid 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.

9.3. Ondergeschikte bouwdelen

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

9.4. 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 10 - ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

10.1. Algemeen

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. permanente bewoning van een verblijfsrecreatieve onderkomen;
- e. zelfstandig gebruik van een bijbehorend bouwwerk als woning of als een verblijfsrecreatieve onderkomen;
- f. inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- g. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- h. bewoning van hoofdgebouwen ten behoeve van meer woningen dan op grond van de bouwregels is toegestaan.

10.2. Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of gebruiken staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de Nota Parkeernormen 2018 van de gemeente Kaag en Braassem of de rechtsopvolger(s) daarvan, wordt gerealiseerd.
- b. Van het bepaalde onder a kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

ARTIKEL 11 - ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS

11.1 Vrijwaringszone - vaarweg

11.1.1 Aanduidingsomschrijving

Gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' zijn bedoeld voor bescherming en behoud van de zichtlijnen voor de scheepvaart en de bedienings- en begeleidingsobjecten.

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, kunstobjecten, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, 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 ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 m. Wat betreft zend- en ontvang- en/of sirenemasten gelden nog de volgende voorwaarden:
 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
 - i. buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - ii. binnen de bebouwde kom uitsluitend op bedrijventerreinen en sportparken.
 2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - i. op hoge gebouwen (minimale hoogte 14 m); bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zo nodig in overleg met een door B&W aan te wijzen deskundige/commissie inzake monumenten of inzake beschermd dorpsgezicht;
 - ii. tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

12.2. Openbaar recreatieve voorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in hoofdstuk 2, ten behoeve van de realisatie van openbare recreatieve voorzieningen, zoals vis-, zwem- of aanlegsteigers, picknickplaatsen, speelvoorzieningen, informatiepanelen, fietsenrekken en soortgelijke bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

- a. de voorzieningen mogen geen afbreuk doen aan de bestaande landschaps- en natuurwaarden;
- b. de voorzieningen mogen geen onevenredig grote verkeers-aantrekkende werking hebben en er mag geen verslechtering optreden in de verkeersafwikkeling ter plaatse;
- c. de voorzieningen dienen openbaar toegankelijk te zijn.

12.3. Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in hoofdstuk 2, ten behoeve van de realisatie van een bed & breakfast binnen bestaande bebouwing met dien verstande dat:

- a. het maximaal aantal kamers niet meer dan 5 bedraagt;
- b. de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 1. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de normen in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen 2018' van de gemeente Kaag en Braassem of daar op volgend beleid.
 2. geen evenredige toename van de verkeersbewegingen optreedt, naar oordeel van een door het B&W daartoe aangewezen deskundige;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan belangen van direct omwonenden;
 4. de gemeente gevrijwaard wordt van alle plankosten.

12.4. Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2.2 sub d, ten behoeve van woningsplitsing, mits:

- a. uit de aanvraag blijkt dat per gerealiseerde woning minimaal 1 parkeerplaats gerealiseerd wordt;

ARTIKEL 13 - ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS

13.1. Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan wijzigen in die zin dat:

- 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.

Bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 25 van deze regels.

ARTIKEL 14 - ALGEMENE PROCEDUREREGELS

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

4. Overgangs- en slotregels

ARTIKEL 15 - OVERGANGSRECHT

15.1. 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 artikel 15 lid 1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a onder 1 van dit artikel met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub 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.

15.2. 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 artikel 15 lid 2 sub 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 artikel 15 lid 2 sub 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 artikel 15 lid 2 sub 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.

15.3. 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 16 - SLOTREGEL

Deze regels worden aangehaald als: Regels van bestemmingsplan Plantage 15 te Oude Wetering van de Gemeente Kaag en Braassem.