

bestemmingsplan

**Geestweg 62,**

**Roelofarendsveen**

**Gemeente Kaag en Braassem**



*Planstatus:* ontwerp

*Plan identificatie:* NL.IMRO.1884.BPGEESTWEG62-ONT1

*Datum:* 28 september 2021

*Contactpersoon Buro SRO:* S. Koop | R. van der Made

*Kenmerk Buro SRO:* SR200095

*Opdrachtgever:* Gemeente Kaag en Braassem

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://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 Bedrijf .....                   | 13 |
| Artikel 4 Wonen .....                     | 15 |
| 3 Algemene regels.....                    | 17 |
| Artikel 5 Anti-dubbeltelregel.....        | 17 |
| Artikel 6 Algemene bouwregels .....       | 17 |
| Artikel 7 Algemene gebruiksregels.....    | 18 |
| Artikel 8 Algemene afwijkingsregels ..... | 18 |
| Artikel 9 Algemene wijzigingsregels ..... | 18 |
| 4 Overgangs- en slotregels.....           | 19 |
| Artikel 10 Overgangsrecht.....            | 19 |
| Artikel 11 Slotregel.....                 | 19 |



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Geestweg 62, Roelofarendsveen met identificatienummer NL.IMRO.1884.BPGEESTWEG62-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:

dienstverlenende beroepen, die in een woning (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen) door de bewoner worden 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 wordt uitgeoefend door de bewoners van de woning;
- 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 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw;

### 1.7 achtergevel:

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

### 1.8 afhankelijke woonruimte:

een onderdeel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;

### 1.9 afwijking:

planologische afwijking van de regels uit het bestemmingsplan;

**1.10 agrarisch deskundige:**

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen algemeen erkende deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van landbouw en tuinbouw;

**1.11 arbeidsmigrant:**

een buitenlandse werknemer die op grond van EU-paspoort/geldig EU-identiteitsbewijs of een tewerkstellingsvergunning legaal in Nederland werkzaam is en die niet de intentie heeft zich permanent in Nederland te vestigen;

**1.12 bebouwing:**

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

**1.13 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;

**1.14 bedrijfsgebouw:**

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

**1.15 bedrijfsoppervlak:**

bij een bedrijf in eigendom zijnde bouw- en teeltgronden;

**1.16 bedrijfswoning:**

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

**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 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;

### **1.24 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

### **1.25 bouwlaag:**

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

### **1.26 bouwperceel:**

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

### **1.27 bouwperceelsgrens:**

een grens van een bouwperceel;

### **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 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;

### **1.31 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 de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservices en bemiddelingsbureaus;

### **1.32 gebouw:**

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

### **1.33 gevoelige objecten ten opzichte van kassen:**

objecten categorie I:

- aaneengesloten woonbebouwing, zijnde drie of meer woningen, die telkens op minder dan 5 m afstand van elkaar zijn gelegen;
- 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;

objecten categorie II:

- overige woningen van derden;
- restaurants;

### **1.34 glastuinbouwbedrijf:**

een bedrijf dat voorziet in het uitoefenen van overwegend volwaardige en doelmatige glastuinbouw, bollenbroeierijen, vollegrondsteelt of hoveniersbedrijven waarbij minimaal 25% van het bedrijfsoppervlak wordt aangewend voor eigen teeltactiviteiten;

### **1.35 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;

### **1.36 huisvesting arbeidsmigranten:**

voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten, die werkzaam zijn bij een glastuinbouwbedrijf in de gemeente Kaag en Braassem en hun hoofdverblijf elders hebben, niet bedoeld voor recreatieve doeleinden;

### **1.37 kas:**

opstellen van glas of ander lichtdoorlatend materiaal, met een hoogte van 1,5 meter of meer;

### **1.38 logiesgebouw:**

een gebouw specifiek ingericht voor het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden waarbij de betreffende personen het hoofdverblijf elders hebben;

### **1.39 maaiveld:**

de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

### **1.40 nutsvoorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

### **1.41 ondergeschikte bouwdelen:**

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

### **1.42 ondergronds bouwwerk:**

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

**1.43 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;

**1.44 overkapping:**

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

**1.45 peil:**

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

**1.46 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 instelling behoren;

**1.47 perceelsgrens:**

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

**1.48 prostitutie:**

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

**1.49 reconstructie:**

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

**1.50 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;

**1.51 tuinbouw:**

activiteiten overwegend of uitsluitend gericht op het telen van (tuinbouw- en/of sierteelt)gewassen (nagenoeg) op open grond;

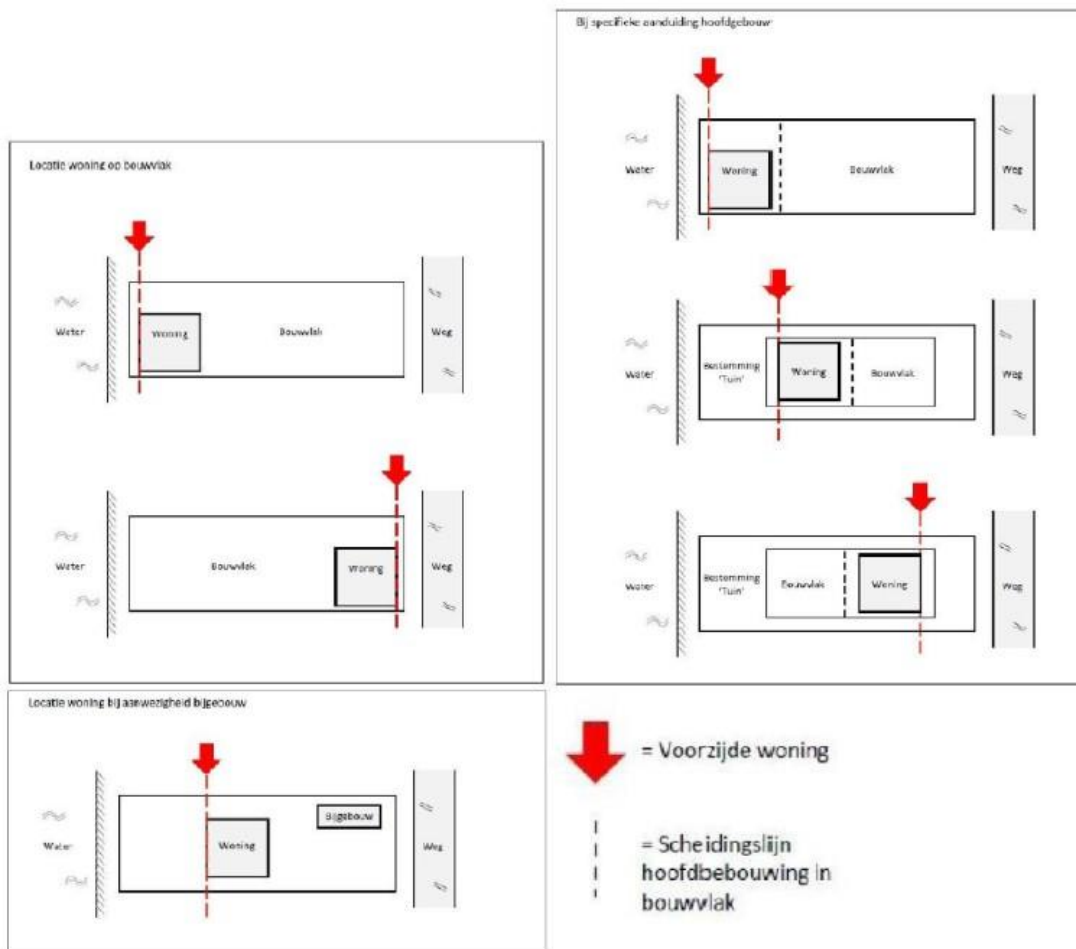
**1.52 volwaardig agrarisch bedrijf:**

een agrarisch bedrijf dat voldoet aan de geldende milieueisen en ook op lange termijn aan deze eisen kan blijven voldoen en waarvan redelijkerwijs is aan te nemen dat dit gedurende de planperiode een omvang zal hebben van:

- a. hetzij ten minste één volledige arbeidskracht met een daarbij passende bedrijfsomvang;
- b. hetzij ten minste een halve tot een volledige arbeidskracht indien sprake is van een reëel perspectief op continuïteit op langere termijn en waarbij het hoofdinkomen afkomstig is van het agrarisch bedrijf;

### 1.53 voorgevel:

tenzij anders op de plankaart is aangegeven;



### 1.54 voorgevelrooilijn:

een denkbeeldige lijn die direct langs een voorgevel van een gebouw in het verlengde ervan, ten opzichte van de voorgevels van bestaande hoofdbebouwen 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, wijst het bevoegd gezag een voorgevel/meerdere voorgevellijn(en) aan;

### 1.55 woning:

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

### 1.56 zijgevel:

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

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 Afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens

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

### 2.2 Afstand tussen gebouwen

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

### 2.3 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 Lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

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

### 2.5 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 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.

## **2.8 Oppervlakte van een gebouw**

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

## **2.9 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 Vloeroppervlakte 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 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 Dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijf](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf' een aannemersbedrijf;
- b. behoud van de bestaande waterberging en realiseren van een buffer voor toekomstige waterberging;
- c. de daarbij behorende voorzieningen groenvoorzieningen, waterlopen, waterbergingen 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. bedrijfsgebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

##### 3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- b. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 12 meter bedragen.

##### 3.2.3 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;
- d. inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

### **3.4 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **3.4.1 Ten behoeve van vervolgfuncties**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming '[Bedrijf](#)', te wijzigen teneinde vervolgfuncties toe te staan, mits op basis van een agrarisch advies wordt aangetoond dat:

- a. het betreft glastuinbouw gelieerde bedrijvigheid, dan wel recreatieve bedrijvigheid, met dien verstande dat uitsluitend bedrijvigheid in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan;
- b. in afwijking op het gestelde onder b is bedrijvigheid in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten mogelijk mits middels maatregelen de maatgevende hinder (geur, stof, geluid, gevaar) wordt teruggebracht wordt naar categorie 1 of 2;
- c. de ligging van het perceel niet zodanig is dat hierdoor toekomstige reconstructies alsmede huidige omliggende agrarische bedrijfsuitoefening kunnen worden belemmerd;
- d. 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 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De 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 vorm van wonen - huisvesting arbeidsmigranten' de huisvesting van ten hoogste 10 arbeidsmigranten in een logiesgebouw;

met de daarbij behorende:

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

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- b. per bouwvlak is ten hoogste één woning toegestaan;
- c. de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer 6 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer 10 meter bedragen;
- e. de inhoud van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 650 m<sup>3</sup>;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot bedrijfsgebouwen, kassen en waterbassins dient ten minste 25 meter te bedragen, dan wel de bestaande afstand.

#### 4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen mogen uitsluitend aan de achtergevel of zijgevel worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen op een afstand van ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 3 meter, dan betreft de bestaande afstand de minimale afstand achter de voorgevelrooilijn;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- e. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 50% van het achtererfgebied met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- f. in afwijking van het bepaalde onder c, d en e mogen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijbehorende bouwwerken gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen;
- g. de afstand van bijgebouwen tot de woning mag niet meer dan 15 meter bedragen.

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan en buiten het bouwvlak niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 meter bedragen.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 2.1 sub f](#), teneinde een woning op ten minste 12,5 meter van een bedrijfsgebouw, kas en waterbassin te realiseren met inachtneming van het volgende:

- a. dit milieutechnisch inpasbaar is;
- b. het geen onevenredige belemmering van de naastgelegen bedrijfsvoering betekent;
- c. vooraf advies is ingewonnen bij de betrokken milieudienst.

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

#### 4.4.1 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, niet zijnde de huisvesting van arbeidsmigranten in een logiesgebouw als bedoeld in [artikel 4 lid 1 sub c](#);
- b. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- c. seksinrichtingen.

#### 4.4.2 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 m<sup>2</sup> 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.

### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 4.5.1 Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 1](#) teneinde ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' een bedrijf aan huis toe te staan onder voorwaarde dat:

- a. het een bedrijf in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten betreft;
- b. degene die het bedrijf aan huis uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
- c. er voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- d. er geen detailhandel, groothandel of horeca mag plaatsvinden;
- e. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- f. het bedrijf aan huis vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee brengt voor de omliggende woningen en de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven.

### 3 Algemene regels

#### Artikel 5 Anti-dubbelregel

Gronden welke in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of kan worden gegeven, blijven 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 het bepaalde in hoofdstuk 2, geldt dat:
  1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
  2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is sub a uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

##### 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 (meter)                                                                      |                                              |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|                                                              | indien glastuinbouwbedrijf voor 1 mei 1996 is opgericht (met inbegrip van eventuele uitbreidingen) | indien bedrijf na 30 april 1996 is opgericht |
| categorie I: bijvoorbeeld aaneengesloten woonbebouwing       | 25                                                                                                 | 50                                           |
| categorie II: bijvoorbeeld niet-aaneengesloten woonbebouwing | 10                                                                                                 | 25                                           |

##### 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 meter onder het peil;
- c. burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b indien het hydrologisch belang niet wordt geschaad; alvorens burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning verlenen winnen zij advies in bij het hoogheemraadschap van Rijnland omtrent de vraag of het hydrologisch belang niet wordt geschaad.

## **Artikel 7 Algemene gebruiksregels**

### **7.1 Algemeen**

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 het krachtens de bestemming toegelaten gebruik;
- 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.

### **7.2 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 8 Algemene afwijkingsregels**

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

- a. 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 overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 meter bedragen 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**

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 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 15% worden vergroot.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### 10.1 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 vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 10.2 Overgangsrecht voor gebruik

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

### Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Geestweg 62, Roelofarendsveen' van de gemeente Kaag en Braassem.