

bestemmingsplan

Sotaweg 14

Roelofarendsveen

Gemeente Kaag en Braassem



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.1884.BPSOTAWEG14-VAS1

Datum: 2024-04-10

Contactpersoon Buro SRO: J. J. van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR220382

Opdrachtgever: Gemeente Kaag en Braassem

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

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

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
2 Bestemmingsregels.....	12
Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw.....	12
Artikel 4 Water	14
Artikel 5 Wonen	15
3 Algemene regels.....	17
Artikel 6 Anti-dubbelregel.....	17
Artikel 7 Algemene bouwregels	17
Artikel 8 Algemene gebruiksregels.....	17
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels.....	18
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	19
4 Overgangs- en slotregels.....	20
Artikel 12 Overgangsrecht.....	20
Artikel 13 Slotregel.....	20

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Sotaweg 14, Roelofarendsveen met identificatienummer NL.IMRO.1884.BPSOTAWEG14-VAS1 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 actief volwaardig agrarisch bedrijf

een bedrijf dat voorziet in het uitoefenen van doelmatige glastuinbouw, bollenbroeierijen, vollegrondsteelt of hoveniersbedrijven, dat actief en volwaardig en zo ook beoordeeld is door een agrarisch deskundige;

1.9 afhankelijke woonruimte:

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

1.10 afwijking:

planologische afwijking van de regels uit het bestemmingsplan;

1.11 bebouwing:

één 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 (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;

1.16 bestaand gebruik:

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

1.17 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;

1.18 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;

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 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;

1.22 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;

1.23 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwlaag:

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

1.25 bouwperceel:

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

1.26 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.27 bouwvlak:

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

1.28 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;

1.29 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;

1.30 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;

1.31 gebouw:

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

1.32 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;

1.33 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;

1.34 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;

1.35 kas:

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

1.36 maaiveld:

de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.37 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;

1.38 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 maximaal één wand en een (overwegend) gesloten dak;

1.42 overkapping:

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

1.43 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;

1.44 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;

1.45 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;

1.46 prostitutie:

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

1.47 reconstructie:

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

1.48 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;

1.49 tuinbouw:

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

1.50 voorgevel:

tenzij anders op de plankaart is aangegeven;

1.51 voorgevelrooilijn:

een denkbeeldige lijn die direct langs een voorgevel van een gebouw 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, 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;

1.53 zijgevel:

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, 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 Agrarisch - Glastuinbouw

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van volwaardige en doelmatige glastuinbouwbedrijven, bollenbroeierijen en vollegrondsteelt;
- b. ondergeschikte detailhandel van op locatie gekweekte of voortgebrachte producten waarbij het verkoopvloeroppervlak niet meer dan 45 m² mag bedragen;;
- c. het behouden van de bestaande waterberging en het realiseren van een buffer voor toekomstige waterberging;
- d. de daarbij behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van de bedrijfspercelen, bouw- en werkverkeer, andere verhardingen ten dienste van het glastuinbouwbedrijf, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen o.a. voor (laboratorium) gebouw(en) onderzoekscentrum, waterlopen, waterbergingen, waterbassins en voorzieningen van algemeen nut.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend ten behoeve van een actief volwaardig agrarisch bedrijf overeenkomstig de bestemming worden gebouwd:

- a. kassen;
- b. bedrijfsgebouwen, waaronder een bedrijfshal, een verwerkingshal, laboratoria, onzelfstandige kantoren, een presentatieruimte en een onderzoeksruimte ten behoeve van kwekerij-activiteiten;
- c. bestaande legale bedrijfswoningen en herbouw van legale bedrijfswoningen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen watertanks, watersilo's en wkk-installaties;
- e. werken, geen bouwwerken zijnde, zoals waterbassins.

3.2.2 Kassen, bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de maximum goothoogte van kassen bedraagt 8,0 m;
- b. de maximum bouwhoogte van kassen bedraagt 10,0 m;
- c. de maximum bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, bedraagt 12,0 m;
- d. de maximum oppervlakte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, bedraagt 250 m² dan wel, indien meer dan 250 m² aan bedrijfsgebouwen, tot maximaal 15 % van het bedrijfsareaal;
- e. kantoren maken onderdeel uit van een bedrijfsgebouw zoals bedoeld onder d en/of zijn verbonden met de aanwezige kassen en beslaan in oppervlakte maximaal 1 % van de aanwezige kassen en bedrijfsgebouwen met een minimum bruto vloeroppervlak van 75 m² en een maximum bruto vloeroppervlakte van 1.000 m²;
- f. de maximum bouwhoogte van een watertank of een (natte) koeltoren bedraagt 15,0 m;
- g. de maximum bouwhoogte van een waterbassin bedraagt 2,0 m;
- h. de maximum bouwhoogte van een watersilo bedraagt 5,0 m;
- i. een wkk-installatie en/of CO₂-tank of daarmee vergelijkbaar bouwwerk langs een weg moet altijd achter de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw gebouwd worden;
- j. de afstand van kassen, bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken tot aan de (oorspronkelijke) gevel van een bedrijfswoning bedraagt ten minste 14 m;
- k. indien de toename van verharding meer bedraagt dan 500 m² dient in overleg door de aanvrager met het Hoogheemraadschap van Rijnland te worden bepaald of voor de toename van verharding

compensatie noodzakelijk is. Ingeval van sloop en herbouw mag binnen een termijn van 10 jaar het verhard oppervlak die is gesloopt binnen hetzelfde peilvak worden verrekend met het nieuwe verhard oppervlak.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De maximum bouwhoogte bij erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel bedraagt 1,0 m;
- b. De maximum bouwhoogte bij erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt 2,0 m;
- c. De maximum bouwhoogte bij overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 12,0 m;
- d. De maximum bouwhoogte voor voorzieningen t.b.v. het algemene nut bedraagt 1,5 m.

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.

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;
- d. groenvoorzieningen;
- e. infiltratievoorzieningen;
- f. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden en ten behoeve van aangrenzende bestemmingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

oor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5,0 m.

4.2.2 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 watervergunning, verleend door het Hoogheemraadschap van Rijnland.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen.
- e. water en waterberging

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- b. per bouwvlak zijn maximaal twee woningen toegestaan;
- c. de maximum goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt 6,0 m;
- d. de maximum bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt 10,0 m;
- e. de maximum inhoud van het hoofdgebouw, incl. aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen, bedraagt 750 m³.
- f. de minimum afstand van het hoofdgebouw tot aan de bedrijfsgebouwen, kassen bedraagt 14,0 m.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. aanbouwen en/of bij gebouwen mogen uitsluitend aan de achtergevel of de zijgevel worden gebouwd;
- b. de voorgevel van een aanbouw of bijgebouw aan de zijkant van een hoofdgebouw moet tenminste 3,0 m naar achteren liggen ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. de maximum goothoogte van aanbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken bedraagt 3,0 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
- d. de maximum bouwhoogte van aanbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken bedraagt 6,0 m;
- e. de oppervlakte van aanbouwen en/of bijgebouwen mag per woning niet meer bedragen dan 50 % van het achtererfgebied met een maximum van 50 m² en met in achtnaam van het bepaalde in artikel 9 lid 2.1 sub e;
- f. 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 1,0 m wordt overschreden;
 - 2. de breedte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 2/3 van de breedte van het hoofdgebouw.
- g. dakkapellen op een woning zijn toegestaan mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
 - 2. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1,0 m boven de dakvoet;
 - 3. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;
 - 4. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak.

5.2.3 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.

5.2.4 Voorwaardelijke verplichting ventilatie

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw als bedoeld in [artikel 5.2.1](#) wordt uitsluitend verleend indien de (mechanische) ventilatie handmatig afgesloten en uitgeschakeld kan worden bij calamiteiten, ter voorkoming van het naar binnen zuigen van toxische gassen.

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;
- c. seksinrichtingen.

5.3.2 Aan huis verbonden beroep

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

- 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.

5.3.3 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van de gronden als bedoeld in [artikel 5 lid 1](#) is niet toegestaan totdat een vanggewas aangebracht, in stand gehouden en onderhouden wordt, met een hoogte van minimaal 1,5 m en een breedte van minimaal 2 m waarmee de woningen afgeschermd worden tegen het eventuele overwaai van bestrijdingsmiddelen.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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 7 Algemene bouwregels

7.1 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.
- 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.

7.2 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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 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.

8.2 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 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Vrijwaringszone - Molenbiotoop

Gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn bedoeld voor bescherming en behoud van vrije windvang van en het zicht op de molen. In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone- molenbiotoop' de volgende regels:

- a. binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht en mag geen beplanting aanwezig zijn hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand vanaf 100 tot en met 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht en mag geen beplanting aanwezig zijn hoger dan 1/100 van de afstand van het bouwwerk en de beplanting tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- c. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximum bouwhoogte geldt dan de maximum bouwhoogte ingevolge dit lid onder a en b, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2;
- d. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit lid onder a en b, indien:
 - 1. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en beplanting en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing en de beplanting;
 - 2. toepassing van de in dit lid onder a en b bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden;
 - 3. schriftelijk instemming is verkregen van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

Artikel 10 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 11 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 12 Overgangsrecht

12.1 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.

12.2 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Sotaweg 14, Roelofarendsveen' van de gemeente Kaag en Braassem.