

Bestemmingsplantoets

plan	het bouwen van 4 appartementen
locatie	Zuideinde 59 in Nieuwkoop
zaak nummer	W-2021-0384
datum	27 december 2021
bestemmingsplan	Kern Nieuwkoop + 1e herziening
voorschriften	Kern Nieuwkoop + 1e herziening
plankaart	Gis
bestemming(en)	Art.20) Wonen Art.26) Waarde Archeologie 3 (n.v.t. <10.000 m2 ontwikkeling) Art.27) Waterstaat Waterkering
toetsing	Art.20.1) De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a) Wonen. de aanvraag betreft 4 appartementen met het beoogde gebruik wonen → akkoord - met de daarbij behorende: g) erven → akkoord h) tuinen → akkoord i) parkeervoorzieningen → akkoord j) inen uitwegen → akkoord 20.2.1) Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels: a) Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd; - De ligging is gedeeltelijk binnen het bouwvlak → akkoord b) als hoofdgebouwen zijn uitsluitend woningen en/of wooncomplexen toegestaan. het betreft een woongebouw → akkoord c) ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' op de verbeelding mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd. de aanduiding ontbreekt: → n.v.t. d) de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, uitgezonderd gestapelde bouw, mag niet meer bedragen dan 150 m², tenzij op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- maximale oppervlakte' is opgenomen. Daar geldt een maximale oppervlakte van 200 m²; Er is sprake van gestapelde bouw → n.v.t. e) bij herbouw dienen hoofdgebouwen, die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aaneen zijn gebouwd opnieuw aaneengebouwd te worden; Een deel van de woning en wordt opnieuw aaneengebouwd → akkoord f) bij herbouw dient ten minste 80% van het te herbouwen hoofdgebouw gelegen te zijn binnen de grenzen van het te slopen hoofdgebouw; Niet 80% is gelegen binnen de grenzen van het te slopen hoofdgebouw → strijdig g) ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding, mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven;

Gemeente Nieuwkoop

Bezoekadres:

Klant Contact Centrum, Teylersplein 1

2441 LE Nieuwveen

Postadres:

Postbus 1

2460 AA Ter Aar

Telefoon: 14 0172

Fax: 0172 574 802

info@nieuwkoop.nl

www.nieuwkoop.nl

Binnen het bouwvlak zijn 7 woningen toegestaan. Met de ontwikkeling komen er 9 woningen → **strijdig**

h) de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan respectievelijk 6 meter en 10 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' op de verbeelding, de maximale- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan is weergegeven op de verbeelding; ter plaatse van de bouwaanduiding 'plat dak' op de verbeelding, is een plat dak toegestaan; De goothoogte is 6,155 en de nokhoogte is 10,37. → **strijdig**

i) ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'dakopbouw' op verbeelding, mogen de maximum goot- en bouwhoogte vermeerderd worden met maximaal 1,5 meter, overeenkomstig bijlage 3 'Dakkapel en dakopbouw'; → n.v.t.

j) ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lift' op de verbeelding, is een (externe) liftschacht toegestaan. → n.v.t.

20.2.2.a) bijbehorende bouwwerken zijn binnen het bouwvlak en het erfgebied toegestaan, met dien verstande dat bij vrijstaande woningen geen bijbehorende bouwwerken in één van beide stroken van 3 meter gemeten vanaf de zijdelingse perceelsgrens zijn toegestaan → **akkoord**

b) de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt per hoofdgebouw bij percelen > 500 m²: 80 m², mits het bouwperceel, gelegen buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd. de oppervlakte is 100,92 m² (aanbouw) en daarnaast nog een 4 tal bergingen van samen 35,37+28,98 = 165,27 m² → **strijdig**

c) de maximale goothoogte bedraagt 3 meter.
De hoogte van de aanbouw is 3,3 meter → **strijdig**
De hoogte van de bergingen is 2,65 → **akkoord**

d) de maximale nokhoogte bedraagt 5,5 meter
De hoogte van de aanbouw met afscheidingen is 5,8 meter → **strijdig**
De hoogte van de bergingen is 2,65 → **akkoord**

f) indien bijbehorende bouwwerken niet in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter te bedragen. de afstand > 1 meter → **akkoord**

g) aan de zijde(n) waar een bijbehorend bouwwerk niet aan een ander gebouw wordt aangebouwd, dient de afstand tussen de gebouwen minimaal 1 meter te bedragen. → n.v.t.

20.2.6.a) bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen het bouwperceel; De trappen zijn gelegen binnen het bouwperceel → **akkoord**

e) de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter. De hoogte van de trap is 3,3 meter en de hoogte van de afscheiding is 4,3 meter → **strijdig**

20.4.3 Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.2.1, onder e en f, mits:

a) het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet wordt verstoord;

b) geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan

c) de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad

d) geen uit een oogpunt van milieu onaanvaardbare situatie ontstaat.

De overige strijdigheden kunnen hier niet meer worden vergund. → n.v.t.

	20.5) <i>"Gebruik is uitsluitend toegestaan mits voldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving aanwezig zijn en beschikbaar worden gehouden conform de parkeernormen zoals opgenomen in de als bijlage 4 bij de planregels opgenomen gemeentelijke parkeernota, tenzij naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is verzekerd dat er op andere wijze in toereikende parkeergelegenheid is voorzien." de verkeersdeskundige heeft positief geadviseerd</i> 27.1) De voor 'Waterstaat Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een waterkering. 27.2.2) In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming. de stijgers zijn niet ten behoeve van de waterkering → strijdig 27.2.4) Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 3 meter. De hoogte van de stijgers is lager dan 3 meter → akkoord 27.3) Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 27.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits: a) een onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering; akkoord maar watervergunning nodig b) vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering. akkoord maar watervergunning nodig Werk of werkzaamheden uitvoeren is niet nodig omdat voor bouwen al advies wordt gevraagd aan de waterbeheerder.
conclusie	Strijdig, mogelijk met een projectafwijkingsbesluit
opmerkingen	
toetser	Ernst-Jan Haselhoff

begripsbepalingen en andere algemene bepalingen zoals straf-, overgangs- en algemene wijzigings- of vrijstellingsbepalingen worden niet automatisch in dit document opgenomen; hiervoor wordt verwezen naar de originele plantekst.

