nieuwkoop

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Nieuwkoop

Nr. 425676

10 september 2026

Ontwerpbesluit "Omgevingsplanwijziging - Toegang 1, Woerdense Verlaat"

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop heeft het ontwerp van het “Omgevingsplan gemeente Nieuwkoop” ter inzage gelegd.

Artikel I

“Omgevingsplan gemeente Nieuwkoop” opgenomen in Bijlage A wordt als ontwerp vrijgegeven.

Artikel II

Van de terinzagelegging, de termijn voor terinzagelegging en de mogelijkheid om te reageren wordt kennis gegeven in het gemeenteblad.

Artikel III

“Omgevingsplanwijziging – Toegang 1, Woerdense Verlaat” voorziet in een functiewijziging van een agrarisch bouwvlak naar een woonfunctie op de locatie Toegang 1 in Woerdense Verlaat. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden als reguliere woning en er wordt een woning toegevoegd op basis van ‘Ruimte voor Ruimte’.
Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop op 1 september 2026.

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop

Dit document bevat verschilmarkering t.o.v. eerdere regelingtekst.

Tekst en afbeeldingen die worden toegevoegd zijn onderstreept en groen gemarkeerd, of van een groen kader voorzien.

Tekst en afbeeldingen die worden verwijderd zijn doorgestreept en rood gemarkeerd, of van een rood kader voorzien.

Dit document is een ontwerpbesluit.

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Hoofdstuk 21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 21 PROJECTGEBONDEN REGELS

~~[Gereserveerd]~~

Titel 21.1 GENERIEKE BEPALINGEN

Afdeling 21.1.1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 21.1 Activiteiten

Dit hoofdstuk gaat over:
a. het gebruiken van gronden en bouwwerken;
b. het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken;
c. milieubelastende activiteiten als bedoeld in de bijlage bij de Omgevingswet;
d. het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
e. het slopen van gebouwen en andere bouwwerken;
binnen de projecten in de gemeente Nieuwkoop die benoemd zijn in de titels van dit hoofdstuk van het omgevingsplan.

Artikel 21.2 Waar deze titel geldt

De regels van deze titel gelden in het 'gebied projectgebonden regels', bestaande uit alle gebieden waar de titels uit dit hoofdstuk gelden.

Artikel 21.3 Toepasselijkheid regels van Rijkswege

Op de titels uit dit hoofdstuk zijn de regels uit hoofdstuk 22 van toepassing, tenzij in de regels van dit hoofdstuk anders is bepaald.

Artikel 21.4 Voorrangsbepaling regels van rijkswege

1. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van subparagraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing, voor zover die regels in strijd zijn met regels in titel 21.2 en volgende titels van dit hoofdstuk.

2. In afwijking van het eerste lid is subparagraaf 22.2.7.3 niet van toepassing, als in titel 21.2 en volgende titels van dit hoofdstuk expliciet is bepaald dat subparagraaf 22.2.7.3 niet van toepassing is.

3. De regels in afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op een milieubelastende activiteit die als vergunningplichtig is aangewezen in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover voorschriften zijn verbonden aan:
   a. een voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet onherroepelijke omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
   b. een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet en na de inwerkingtreding van die wet onherroepelijk wordt.

Artikel 21.5 Voorrangsbepaling ten opzichte van tijdelijk deel omgevingsplan

De besluiten als bedoeld in artikel 22.1, onder a van de Omgevingswet, voor zover het gaat om de besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m van de Invoeringswet Omgevingswet, zijn niet van toepassing.

Artikel 21.6 Aanvraagvereisten omgevingsplanactiviteit: uitvoeren van een werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid op grond van een regel in dit hoofdstuk

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of een werkzaamheid worden gegevens en bescheiden verstrekt over:

a. de te gebruiken materialen;
b. de mate waarin sprake is van afvoer van grond naar een andere locatie;
c. de aanwezigheid van obstakels die in de weg staan aan het verrichten van de activiteit; en
d. voor zover dat in dit hoofdstuk is bepaald: een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld.

Artikel 21.7 Beoordelingsregels

1. 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.

2. In afwijking van artikel 22.29, eerste lid, kan de omgevingsvergunning, bedoeld in dat lid, ook worden verleend, als de activiteit in strijd is met de in dit hoofdstuk gestelde regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken, mits voldaan wordt aan de voorwaarden voor toepassing van dit lid.

Afdeling 21.1.2 OVERGANGSRECHT

Artikel 21.8 Nieuwe vergunningplicht

Als een activiteit zonder ontheffing of vergunning onafgebroken rechtmatig is verricht en als gevolg van een wijziging van dit omgevingsplan voor die activiteit een verbod als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet van toepassing wordt, geldt voor die activiteit bij de inwerkingtreding van die wijziging van het omgevingsplan een omgevingsvergunning van rechtswege, mits die activiteit naar aard en omvang niet verschilt van de activiteit zoals die werd verricht voor de inwerkingtreding van die wijziging van het omgevingsplan.

Artikel 21.9 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat als gevolg van een wijziging van het omgevingsplan in strijd is met het plan en bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van die wijziging, mag worden voortgezet.

2. Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, als door deze verandering de afwijking naar aard of omvang wordt vergroot.

3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip als bedoeld in het eerste lid voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het omgevingsplan zoals dat luidde voorafgaand aan het tijdstip, bedoeld in het eerste lid, met inbegrip van de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 21.10 Overgangsrecht bestaande bouwwerken

1. Een bouwwerk dat als gevolg van een wijziging van het omgevingsplan afwijkt van het plan en op het tijdstip van inwerkingtreding van die wijziging aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit 'bouwwerken', mag, mits deze afwijking naar aard of omvang niet wordt vergroot:
   a. in stand worden gehouden;
   b. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   c. na het tenietgaan als gevolg van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit 'bouwwerken' wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar aanwezig of in uitvoering zijn op het tijdstip, bedoeld in het eerste lid, maar die zijn gebouwd zonder de daarvoor beno-

digde vergunning en in strijd met het omgevingsplan zoals dat luidde voorafgaand aan het tijdstip, bedoeld in het eerste lid, met inbegrip van de overgangsbepalingen van dat plan.

Afdeling 21.1.3 GERESERVEERD

Artikel 21.11 Gereserveerd

De gereserveerde artikelen zijn gekoppeld aan de Locatie 'Gereserveerd'

Artikel 21.12 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.13 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.14 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.15 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.16 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.17 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.18 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.19 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.20 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.21 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.22 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.23 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.24 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.25 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.26 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.27 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.28 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.29 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.30 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.31 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.32 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.33 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.34 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.35 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.36 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.37 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.38 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.39 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.40 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.41 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.42 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.43 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.44 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.45 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.46 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.47 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.48 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.49 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.50 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.51 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.52 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.53 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.54 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.55 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.56 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.57 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.58 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.59 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.60 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.61 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.62 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.63 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.64 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.65 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.66 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.67 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.68 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.69 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.70 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.71 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.72 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.73 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.74 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.75 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.76 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.77 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.78 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.79 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.80 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.81 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.82 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.83 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.84 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.85 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.86 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.87 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.88 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.89 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.90 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.91 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.92 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.93 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.94 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.95 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.96 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.97 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.98 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.99 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.100 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Titel 21.2 GERESERVEERD

Afdeling 21.2.1 GERESERVEERD

Artikel 21.101 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.102 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.103 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.104 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.105 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.106 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.107 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.108 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.109 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.110 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.111 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.112 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.113 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.114 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.115 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.116 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.117 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.118 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.119 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.120 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.121 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.122 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.123 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.124 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.125 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.126 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.127 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.128 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.129 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.130 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.131 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.132 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.133 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.134 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.135 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.136 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.137 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.138 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.139 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.140 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.141 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.142 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.143 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.144 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.145 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.146 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.147 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.148 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.149 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.150 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.151 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.152 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.153 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.154 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.155 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.156 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.157 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.158 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.159 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.160 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.161 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.162 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.163 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.164 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.165 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.166 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.167 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.168 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.169 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.170 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.171 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.172 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.173 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.174 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.175 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.176 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.177 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.178 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.179 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.180 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.181 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.182 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.183 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.184 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.185 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.186 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.187 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.188 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.189 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.190 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.191 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.192 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.193 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.194 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.195 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.196 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.197 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.198 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.199 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.200 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Titel 21.3 TOEGANG 1 WOERDENSE VERLAAT

Afdeling 21.3.1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 21.201 Toepassingsbereik

De regels van deze titel gelden ter plaatse van het projectgebied 'Projectgebied - Toegang 1, Woerdense Verlaat', tenzij is bepaald dat een regel slechts in een gedeelte van dat gebied geldt.

Artikel 21.202 Begripsbepalingen

1. **Begripsbepalingen**
   Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op titel 21.3 van dit omgevingsplan.

2. Voor de toepassing van titel 21.3 wordt verstaan onder:
   a. Plan: hoofdstuk 21 titel 21.3 van het omgevingsplan gemeente Nieuwkoop
   b. Omgevingsplan: Het omgevingsplan gemeente Nieuwkoop

c. Aanduiding: een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
d. Aanduidingsgrens: de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
e. Agrarisch bedrijf: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.
f. Archeologisch onderzoek: het verrichten van werkzaamheden met als doel het verzamelen van kennis en wetenschap van bekende of verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden. Een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd op basis van een programma van eisen opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, dat moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders. In het programma van eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden die aan de vergunning worden verbonden worden uitgevoerd.
g. Bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
h. Bebouwingsgrens: de op de kaart, blijkens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangegeven lijn, die door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn toegestaan.
i. 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.
j. Bedrijf aan huis: het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten en webwinkels.
k. Beroep aan huis: een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.
l. Bestaande bebouwing: bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van de omgevingsplanwijziging hoofdstuk 21 titel 21.3 voor het 'Projectgebied - Toegang 1, Woerdense Verlaat' aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen, met uitzondering van bebouwing die weliswaar bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar is gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
m. Functiegrens: de grens van een vlak met een toegedeelde functie.
n. Functievlak: een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie.
o. Bouwgrens: de grens van een bouwvlak.
p. Bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
q. Bouwperceelgrens: de grens van een bouwperceel.
r. Bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
s. Cultuurhistorische waarde: de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.
t. Dagrecreatie: vormen van recreatie waarbij geen recreatief nachtverblijf toegelaten is.
u. Extensief recreatief medegebruik: vormen van dagrecreatief medegebruik van gronden met een extensief karakter, zoals wandelen, fietsen, paardrijden en sportvissen.
v. Gedeeltelijk vernieuwen: Het op onderdelen vernieuwen of aanpassen van een bouwwerk, zonder dat deze wordt vergroot of in fasen geheel wordt afgebroken en herbouwd.
w. Grondgebonden agrarisch bedrijf: een agrarisch bedrijf dat voor de bedrijfsvoering in overwegende mate afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond welke tot dat bedrijf behoort zoals een akkerbouwbedrijf en een grondgebonden veehouderij, met uitzondering van glastuinbouw, sierteelt, fruit- en boomteelt en bosbouw.
x. Hoofdverblijf: het adres dat fungeert als het centrum van iemands sociale en maatschappelijke activiteiten en dat ingevolge de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving als woonadres.
y. Huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren.
z. Natuurwaarde: de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora- en fauna en de gestelde instandhoudingsdoelen.

aa. Nutsvoorzieningen: voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.
ab. Overkapping: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één eigen wand, of omsloten door maximaal twee niet-eigen wanden, en voorzien van een dak, waaronder begrepen een carport.
ac. Perceelsgrens: een grens van een bouwperceel.
ad. Prostitutie: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
ae. Seksinrichting: de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
af. Smartshop/growshop: een bedrijf waar bedrijfsmatig psychoactieve middelen en/of benodigdheden voor de kweek van hennep en/of andere verdovende middelen te koop worden aangeboden, verstrekt of geleverd.
ag. Voorgevel: naar de weg (als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder b van de Wegenverkeerswet 1994) gekeerde gevel of gevels. Niet als voorgevel worden aangemerkt de gevel(s) die gekeerd zijn naar wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer, tenzij de hoofdontsluiting van het gebouw via deze weg voor langzaam verkeer loopt. Indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, geldt de als zodanig door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(-s).
ah. Waterhuishoudkundige voorzieningen: voorzieningen ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit
ai. Woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Afdeling 21.3.2 GEBRUIK VAN GRONDEN EN BOUWWERKEN

Paragraaf 21.3.2.1 Algemene bepalingen

Artikel 21.203 Meet- en rekenbepalingen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:
a. De goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met dien verstande dat boven de goothoogte geen platte daken zijn toegestaan.
b. De inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
c. De bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
d. De hoogte van een windturbine: vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.
e. De oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Bij een overkapping zonder gevelvlak(ken) de neerwaartse projectie van het dakvlak.
f. De oppervlakte van een woonschip: de neerwaartse projectie van het dakvlak, vermeerderd met steigers en plankieren boven de waterlijn.
g. Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk: vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.
h. Maaiveld: de gemiddelde hoogte van het terrein ten tijde van de inwerkingtreding van titel 21.3 van het omgevingsplan.
i. Peil:
    1. Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst; de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
    2. Voor gebouwen langs een dijk; de gemiddelde hoogte van de bestaande weg op de dijk, ter plaatse van de naar de dijk gekeerde zijde van het gebouw.
    3. Voor oeverbeschoeiingen: de gemiddelde waterlijn.
    4. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.
j. Vloeroppervlak: de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Afdeling 21.3.3 REGELS OVER FUNCTIES EN ACTIVITEITEN

Artikel 21.204 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de in artikel 21.205 tot en met 21.210 aan een locatie toegedeelde functies.

Artikel 21.205 Agrarisch - Onbebouwd

1. **Toepassingsbereik**
   De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Agrarisch - Onbebouwd - Toegang 1'

2. **Functieomschrijving**
   De voor 'Agrarisch - Onbebouwd - Toegang 1' aangewezen gronden zijn aangewezen voor:
   a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
   b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in artikel 21.209 aangeduide landschapstypen;
   c. de bescherming en instandhouding van de ecologische verbindingsfunctie van deze gronden;
   d. wegen en paden;
   e. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals sloten, greppels, watergangen, oppervlaktewaterberging, bruggen en duikers;
   f. extensief recreatief medegebruik;
   g. nutsvoorzieningen;
   met de daarbij behorende bebouwing, erven, in- en uitritten, en voorzieningen waaronder begrepen kavel- en ontsluitingspaden.

3. **Beoordelingsregels voor het bouwen**
   Uitsluitend de volgende bouwwerken mogen worden gebouwd:
   a. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 15m² en een maximum bouwhoogte van 3 meter;
   b. kleinschalige en openbare extensief recreatieve medegebruiksvoorzieningen zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 15 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter.
   c. buiten het bouwvlak mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 1 meter bedragen, met dien verstande dat voor landbouwhekken een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter is toegestaan.

4. **Verbod werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren**
   Het is verboden om op de voor 'Agrarisch - Onbebouwd - Toegang 1' aangewezen gronden, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder omgevingsvergunning of in afwijking daarvan:
   a. het aanplanten van bebossing en/of opgaande beplanting ten behoeve van erfbeplanting, landschappelijke inpassing, windhagen of een schuilgelegenheid voor vee;
   b. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en/of ophogen van gronden;
   c. het dempen, (ver)graven, verdiepen, waaronder baggeren, en/of verbreden van sloten en/of andere watergangen;
   d. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
   e. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen;
   f. het aanleggen van drainage;
   g. het wijzigen van de grondsamenstelling;
   h. het scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering of herinzaai, ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - weidevogelgebied - Toegang 1'.

5. **Uitzonderingen op het verbod om een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren**
   a. Het in artikel 21.205 vierde lid genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
   b. Het in 21.205 vierde lid genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het omgevingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

6. **Weigeringsgronden**

De in 21.205 vierde lid genoemde vergunning kan alleen worden verleend, indien de volgens artikel 21.209 tweede lid te beschermen landschapstypen of ecologische verbindingsfunctie, of de 'Overige zone - weidevogelgebied - Toegang 1', niet onevenredig worden aangetast.

7. **Strijdig gebruik**
Als gebruik in strijd met deze functie wordt in ieder geval aangemerkt:
   a. het gebruik van gronden en bouwwerken of een wijziging of uitbreiding hiervan, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende inrichting;
   b. het gebruik van agrarische bedrijfsgronden buiten het bouwvlak voor opslag en stalling;
   c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning, met dien verstande dat de woning met bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor mantelzorg;
   d. het gebruik van de gronden buiten het bouwvlak voor een paardenbak.

Artikel 21.206 Tuin – Onbebouwd

1. **Toepassingsbereik**
De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Tuin - Onbebouwd - Toegang 1'.

2. **Functieomschrijving**
De voor 'Tuin - Onbebouwd - Toegang 1' aangewezen gronden zijn aangewezen voor:
   a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.
met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, in- en uitritten, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen.

3. **Beoordelingsregels voor het bouwen**
   a. Op de voor 'Tuin - Onbebouwd - Toegang 1' aangewezen gronden zijn geen gebouwen toegestaan;
   b. Op de voor 'Tuin - Onbebouwd - Toegang 1' aangewezen gronden zijn uitsluitend terreinafscheidingen toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 1 meter.
   c. De voor 'Tuin - Onbebouwd - Toegang 1' aangewezen gronden maken geen deel uit van het bebouwingsgebied in de zin van bijlage II bij artikel 1.1 tweede lid van het Omgevingsplan gemeente Nieuwkoop en maken ook geen onderdeel uit van het achtererfgebied in de zin van bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, zodat de vergunningvrije bouwmogelijkheden van artikel 22.27 en artikel 22.36 van het Omgevingsplan gemeente Nieuwkoop niet van toepassing zijn.

Artikel 21.207 Wonen

1. **Toepassingsbereik**
De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Wonen - Toegang 1'

2. **Functieomschrijving**: de voor 'Wonen - Toegang 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   a. wonen;
   b. al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 30% van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 100 m^2;
   c. mantelzorg, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van mantelzorg maximaal 100 m^2 van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt;
met de daarbij behorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen, in- en uitwegen, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, steigers en plankieren, wegen en paden, nutsvoorzieningen.

3. **Algemene beoordelingsregels voor het bouwen**
Per functievlak is maximaal 1 woning toegestaan, tenzij op de verbeelding anders is aangeduid;

4. **Beoordelingsregels voor het bouwen van hoofdgebouwen**
   a. de inhoud van een woning mag niet meer dan 750 m^3 bedragen (exclusief bijbehorende bouwwerken);
   b. de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter;

c. bij een bestaande woning met een groter bouwvolume die rechtmatig is gebouwd geldt dit grotere bouwvolume als het maximale bouwvolume, dat bij herbouw ook mag worden terug gebouwd.

5. **Beoordelingsregels voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken**
   a. bijbehorende bouwwerken bij de woning dienen ten minste 1 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
   b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer dan 80 m² bedragen.
   c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bij een woning mag niet meer bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 meter;

6. **Beoordelingsregels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde**
   Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
   a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag voor de voorgevel van de woning niet meer dan 1 meter bedragen;
   b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag achter de voorgevel van de woning niet meer dan 2 meter bedragen;
   c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag achter de voorgevel van de woning niet meer dan 5 meter bedragen;
   d. de oppervlakte van overkappingen mag niet meer dan 20 m² per woning bedragen met dien verstande dat het bouwperceel niet voor meer dan 50% wordt bebouwd;

7. **Parkeren**
   Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw als bedoeld in artikel 21.207 vierde lid kan alleen worden verleend als is voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens Bijlage 1 Parkeernormen.

8. **Specifieke gebruiksregel strijdig gebruik**
   Als gebruik in strijd met de toegedeelde functie wordt in ieder geval aangemerkt:
   a. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning, waaronder ook wordt verstaan kamergewijze bewoning, met dien verstande dat de woning met bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor mantelzorg;
   b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning, met dien verstande dat de woning met bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor mantelzorg;
   c. het medegebruik van de woning in het kader van een kleinschalige bedrijfsactiviteit aan huis in de vorm van een seksinrichting, prostitutie, een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbaar bedrijf, opslag en verkoop van (consumenten)vuurwerk.

9. **Specifieke gebruiksregel Bed & breakfast**
   Een woning met bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor een bed & breakfast, mits maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken hiervoor wordt aangewend.

10. **Voorwaardelijke verplichting sloop en inrichting**
    Als gebruik in strijd met de toegedeelde functie wordt in ieder geval aangemerkt: het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken voor wonen zoals opgenomen in artikel 21.207 tweede lid en onder a opgenomen functieomschrijving, zonder de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform het in de bijlage bij deze regels opgenomen inrichtingsplan Landschappelijke inrichting, en zonder het slopen van de ten tijde van de vaststelling van dit omgevingsplan aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing exclusief de agrarische bedrijfswoning, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;

Artikel 21.208 Waarde – Archeologie 3

1. **Toepassingsbereik**
   De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 3 - Toegang 1'.

2. **Functieomschrijving**
   De voor 'Waarde - Archeologie 3 - Toegang 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende andere functies, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden, waarbij de functie 'Waarde - Archeologie 3 - Toegang 1' voorrang heeft op de andere daar voorkomende functies.

3. **Bouwverbod voor het bouwen van bouwwerken**
Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie 3 - Toegang 1' mede aangewezen gronden.

4. **Uitzonderingen op het bouwverbod voor het bouwen van bouwwerken**
Het onder artikel 21.208 derde lid genoemde verbod is niet van toepassing op:
   a. bebouwing (met een maximale bouwhoogte van 5 meter) die nodig is voor het archeologisch onderzoek, of;
   b. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 50 centimeter, of bebouwing waarvan de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 10.000 m², of;
   c. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende functie(s), mits:
      1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
      2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

5. **Omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken**
   a. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 21.208 derde lid voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende functie(s), mits:
      1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
      2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften aan de vergunning;
   b. Alvorens het bevoegd gezag beslist op de vergunningaanvraag, wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften in de omgevingsvergunning moeten worden opgenomen.

6. **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
   a. Het is verboden op of in de gronden met de functie 'Waarde - Archeologie 3 - Toegang 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 10.000 m².
      1. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
      2. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
      3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
      4. het heien van palen en slaan van damwanden;
   b. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, dient bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, in voldoende mate is vastgesteld.
   c. De werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

7. **Uitzonderingen op de omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
Het verbod zoals bedoeld in artikel 21.208 zesde lid is niet van toepassing indien:
   a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
   b. de werken of werkzaamheden:
      1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
      2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

Artikel 21.209 Landschapstype oeverwallen

1. **Toepassingsbereik**

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Overige zone - landschaptype oeverwallen - Toegang 1'

2. **Functieomschrijving**
   a. Op de voor 'Overige zone - landschaptype oeverwallen - Toegang 1' aangewezen gronden is het beleid gericht op het behoud, het herstel, en de ontwikkeling van het kleinschalig oeverwallenlandschap met de volgende kernkwaliteiten:
      1. licht glooiende ruggen in het landschap, kleinschalig en besloten karakter, natuurlijke oude waterlopen, oude lintbebouwing direct aan het water, onregelmatige strokenverkaveling loodrecht op de oeverwal, doorzichten vanuit lint op omliggende veenweiden;
      2. bebouwing volgt natuurlijke patronen, afwisselend oude en nieuwe boerderijen en woningen;
      3. beplanting vooral in bebouwingslinten in de vorm van erfbeplanting (solitairen) en kleine boomgaarden, geriefhoutbosjes tussen de erven.
   b. In artikel 21.205 is aangegeven of er bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, aan de voorwaarden genoemd onder sub a moet worden getoetst en op welke wijze dit moet geschieden.

Artikel 21.210 Weidevogelgebied

1. **Toepassingsbereik**
   De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Overige zone - weidevogelgebied - Toegang 1'.

2. **Functieomschrijving**
   De voor 'Overige zone - weidevogelgebied - Toegang 1' aangewezen gronden zijn tevens aangewezen voor de bescherming van het leefgebied van weidevogels.

Afdeling 21.3.4 ALGEMENE REGELS

Artikel 21.211 Algemene bouwregels

1. **Ondergeschikte bouwdelen:**
   Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken voor de situering buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. functiegrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

2. **Onderkeldering van gebouwen**
   Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:
   a. de bouwdiepte mag maximaal 4 meter bedragen;
   b. de ondergrondse bebouwing of halfverdiepte bebouwing mag uitsluitend onder het gebouw worden gerealiseerd, met uitzondering van ingangspartijen en voorzieningen voor de toetreding van daglicht;
   c. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 meter uit de gevel worden gebouwd;
   d. de onderkeldering van een recreatiewoning is niet toegestaan.

3. **Dakkapellen op woningen (ook bedrijfswoningen)**
   a. De gezamenlijke oppervlakte van dakkapellen mag per dakschild niet meer ruimte in beslag nemen dan in totaal 50% van de oppervlakte van dat dakschild van de betreffende woning;
   b. en het hoogst gelegen deel van iedere dakkapel moet lager liggen dan het noksnijpunt van de woning;
   c. en de buitenzijde van de zijkant van dakkapellen (zijwang) moet minstens op 50 cm afstand van de rand van het dakschild (of gemeenschappelijke erfgrens) van de betreffende woning zijn gelegen tenzij de dakkapel samen met de buren wordt opgericht. In dit laatste geval moet de afstand van de rand van het dakvlak tot de zijde die niet vastzit aan de dakkapel van de buren worden verdubbeld tot 100 cm. Als de afstand tot de rand van het dakschild 50 cm bedraagt, mag de dakkapel geen grotere overstekken hebben dan 15 cm;
   d. en de bovenkant van de verticale voorzijde van dakkapellen mag niet hoger zijn gelegen dan 3 meter boven de vloer van de bouwlaag waarvoor de dakkapel is bedoeld;
   e. en dakkapellen waarvan de kozijnen geheel of gedeeltelijk in het verlengde van het gevellijngebied worden gebouwd mogen geen grotere breedte hebben dan 50% van de (bruto) gevelbreedte waarin de dakkapel is gelegen.

Artikel 21.212 Algemene gebruiksregels

1. **Strijdig gebruik**
   Als gebruik in strijd met dit omgevingsplan wordt in ieder geval aangemerkt:
   a. het (proef)boren en/of winnen van schaliegas;
   b. de opslag 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 functie gerichte gebruik van de grond;
   c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de functie gerichte gebruik van de grond;
   d. het gebruik en/of laten gebruiken van bouwwerken voor een seksinrichting;
   e. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van (raam)prostitutie;
   f. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbare bedrijven;
   g. de opslag en verkoop van (consumenten)vuurwerk;
   h. het plaatsen, laten plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens in strijd met de gegeven functie;
   i. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en wateren als staan- of ligplaats voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun functie onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten;
   j. de permanente bewoning van onderkomens en/of gebouwen die niet voor permanente bewoning aangewezen zijn.

2. **Parkeren**
   Bij functiewijzigingen dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de Parkeernormen.

Afdeling 21.3.5 GERESERVEERD

Artikel 21.213 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.214 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.215 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.216 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.217 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.218 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.219 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.220 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.221 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.222 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.223 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.224 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.225 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.226 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.227 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.228 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.229 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.230 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.231 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.232 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.233 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.234 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.235 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.236 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.237 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.238 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.239 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.240 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.241 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.242 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.243 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.244 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.245 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.246 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.247 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.248 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.249 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.250 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.251 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.252 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.253 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.254 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.255 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.256 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.257 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.258 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.259 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.260 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.261 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.262 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.263 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.264 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.265 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.266 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.267 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.268 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.269 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.270 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.271 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.272 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.273 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.274 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.275 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.276 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.277 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.278 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.279 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.280 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.281 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.282 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.283 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.284 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.285 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.286 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.287 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.288 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.289 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.290 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.291 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.292 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.293 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.294 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.295 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.296 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.297 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.298 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.299 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.300 Gereserveerd

[Gereserveerd]

B

Na het lichaam wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

Agrarisch - Onbebouwd - Toegang 1	/join/id/regdata/gm0569/2026/919cbc7d9786434080a6182a66fa8fae/nld@2026-09-08;10215789
gebied projectgebonden regels	/join/id/regdata/gm0569/2026/e833321cdf7e4e6cb3994ff383fbacef/nld@2026-09-08;10215789
Locatie 'Gereserveerd'	/join/id/regdata/gm0569/2026/20a7991b4f3b43c597f23bfdc54f7238/nld@2026-09-08;10215789
Overige zone - landschaptype oeverwallen - Toegang 1	/join/id/regdata/gm0569/2026/e204cfa287b14414b9e881b6a9b0a32a/nld@2026-09-08;10215789
Overige zone - weidevogelgebied - Toegang 1	/join/id/regdata/gm0569/2026/3fd1de89fe404f4ba5cbd19c29e7b97e/nld@2026-09-08;10215789
Projectgebied - Toegang 1, Woerdense Verlaat	/join/id/regdata/gm0569/2026/35b5330f7daf4f24ac0934661fb36b19/nld@2026-09-08;10215789
Tuin - Onbebouwd - Toegang 1	/join/id/regdata/gm0569/2026/ef0e34096d934e97b61173f5f7d84a8e/nld@2026-09-08;10215789
Waarde - Archeologie 3 - Toegang 1	/join/id/regdata/gm0569/2026/74fbc8b582c6407cb014fcff1e4af784/nld@2026-09-08;10215789
Wonen - Toegang 1	/join/id/regdata/gm0569/2026/4df6a5d80b2c4a4883aecefe5beaf2fc/nld@2026-09-08;10215789

C

Het opschrift van bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II ~~BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN~~ Bij artikel 1.1, tweede lid, van dit omgevingsplan, begripsbepalingen

D

Na bijlage II wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage III Overzicht Documentenbijlagen

Parkeernormen	/join/id/regdata/gm0569/2026/b5803fee139b4936a6cc68f782f61bea/nld@2026-09-08;10215789
Landschappelijke inrichting	/join/id/regdata/gm0569/2026/178f5a872a45473f82d0c63adfa52fa0/nld@2026-09-08;10215789

E

Na sectie ' Begripsbepalingen' worden acht secties ingevoegd, luidende:

Artikel 21.11 Gereserveerd

De Locatie 'Gereserveerd' is de locatie waar de gereserveerde artikelen aan gekoppeld worden. Hiermee wordt voorkomen dat bij het raadplegen van plekinfo ook alle gereserveerde artikelen in het overzicht zichtbaar worden.

Artikel 21.201 Toepassingsbereik

Deze omgevingsplanwijziging is opgesteld onder de werking van de Omgevingswet met de STOP TPOD-techniek. Deze omgevingsplanwijziging is opgesteld in de transitieperiode waarin alle voorheen geldende bestemmingsplannen alsmede de regels uit bijvoorbeeld het voorheen geldende Activiteitenbesluit, het Bouwbesluit en delen van het Besluit omgevingsrecht deel uitmaken van het omgevingsplan van rechtswege (ook wel het tijdelijke deel van het omgevingsplan). Deze transitieperiode loopt af op 1 januari 2032. Op dat moment moeten alle relevante regels geïntegreerd zijn in één omgevingsplan voor de gemeente Nieuwkoop.

Op dit moment heeft nog geen volledige integratie plaatsgevonden van alle regels die in het omgevingsplan opgenomen moeten worden. Voor de inhoud van deze omgevingsplanwijziging is er daarom voor gekozen om aan te sluiten bij de systematiek van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop, 1e herziening'. Dit betekent dat gekozen is voor een systematiek waarbij functievlakken op de verbeelding zijn gekoppeld aan planregels. Deze planregels geven voor die functies een aan welk feitelijk gebruik is toegelaten en welke bouwmogelijkheden daar gelden. Dit is vergelijkbaar met de wijze waarop voor de invoering van de Omgevingswet bestemmingsplannen werden opgebouwd.

In de regels van de onderhavige wijziging is een algemene verwijzing opgenomen naar het omgevingsplan waar deze omgevingsplanwijzing deel van uitmaakt. Dit laatste is onder meer noodzakelijk om de algemene begripsbepalingen en het algemene overgangsrecht van toepassing te verklaren op het onderhavige plangebied. In de planregels zijn naast algemene bepalingen t.a.v. begripsbepalingen en meet- en rekenvoorschriften ook regels opgenomen over functies en activiteiten. Deze functies vervangen de voorheen geldende bestemmingen en dubbelbestemmingen. Per functie is het volgende bepaald:

- wat het toepassingsbereik van de betreffende regels is;
- welk feitelijk gebruik is toegelaten (functieomschrijving);
- welke bouwmogelijkheden zijn toegekend (beoordelingsregels voor het bouwen);
- een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van bepaalde werken geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden;
- welk gebruik als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

In het plan zijn de volgende functies opgenomen die bestaan uit een functievlak op de verbeelding met daaraan gekoppeld een set planregels.

Artikel 21.205 Agrarisch - Onbebouwd

De functie 'Agrarisch – Onbebouwd' is toegekend aan het deel van het plangebied dat voorheen deel uitmaakte van een agrarisch bouwvlak. Dit deel van het plangebied zal in de nieuwe situatie als landbouwgrond gebruikt gaan worden. De gronden binnen dit functievlak mogen worden gebruikt voor onder meer de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. De bouwmogelijkheden zijn echter beperkt tot de bouw van bouwwerken voor nutsvoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals landbouwhekken. Verder zijn bepalingen opgenomen t.a.v. het uitvoeren van bepaalde werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden. Tot slot is in de regels bepaald dat deze mede tot doel hebben het beschermen van het leefgebied van weidevogels ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – weidevogelgebied'.

Artikel 21.206 Tuin – Onbebouwd

Deze functie is toegekend aan de delen van het plangebied die voorheen deel uitmaakten van het agrarisch bouwvlak en in de nieuwe situatie een groene inrichting krijgen zonder bebouwing. Deze functie legt daarmee mede het inrichtingsplan vast zoals opgenomen in het inrichtingsplan Landschappelijke inrichting.

Artikel 21.207 Wonen

Deze functie is toegekend aan de delen van het plangebied die voorheen deel uitmaakten van een agrarisch bouwvlak en in de nieuwe situatie gebruikt worden ten behoeve van de bouw van woningen en het daarbij behorende feitelijke gebruik zoals tuinen. Op de verbeelding zijn twee functievlakken opgenomen met de functie 'Wonen'. Op grond van de planregels mag binnen ieder van deze vlakken maximaal 1 vrijstaande woning worden gebouwd. Het ene vlak betreft de bestaande bedrijfswoning die onderdeel wordt van de woonfunctie. Het tweede vlak betreft de nieuw te bouwen woning. Voor de functie 'Wonen' zijn naast bouwregels ook regels opgenomen die vastleggen dat voorzien moet worden in voldoende parkeerplekken voor auto's binnen het plangebied. Tot slot is een bepaling opgenomen die het hebben van een bed & breakfast toelaat.

Artikel 21.208 Waarde – Archeologie 3

Deze functie heeft als oogmerk het beschermen van nog niet ontdekte archeologische waarden. Met dat doel zijn regels opgenomen ten aanzien van bodemverstorende activiteiten. Het bevoegd gezag verleent daarbij een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van de in de regels genoemde activiteiten, mits aan alle voorwaarden is voldaan. Dit betekent in ieder geval dat er onderzoek heeft plaatsgevonden naar de aan- of afwezigheid van archeologische waarden.

Artikel 21.209 Landschapstype oeverwallen

Deze functie heeft tot doel het beschermen van specifieke landschappelijke waarden. Er is omschreven wat die specifieke waarden zijn. Er is daarbij een koppeling gelegd met artikel 21.205 waarin middels een vergunningstelsel het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is gereguleerd om zo de genoemde waarden te beschermen.

Artikel 21.210 Weidevogelgebied

Deze regels hebben tot doel het leefgebied van weidevogels te beschermen. Met dat oogmerk is in artikel 21.205 een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden die dit leefgebied zouden kunnen verstoren.

F

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Bijlage II BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN~~ **Bijlage II Bij artikel 1.1, tweede lid, van dit omgevingsplan, begripsbepalingen**