



# ***Bestemmingsplan***

## ***Regels***

# **Turfmarkt 60 Gouda**

**Vastgesteld**



afdeling ruimtelijk beleid en advies  
gouda, 4 December 2019



## Turfmarkt 60 Gouda

"Turfmarkt 60 Gouda" (vastgesteld)



## Inhoudsopgave

|                    |                                 |           |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>      |                                 | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende regels</b>        | <b>4</b>  |
| Artikel 1          | Begrippen                       | 4         |
| Artikel 2          | Wijze van meten                 | 10        |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>        | <b>11</b> |
| Artikel 3          | Gemengd                         | 11        |
| Artikel 4          | Tuin - Erf                      | 13        |
| Artikel 5          | Verkeer - Verblijf              | 14        |
| Artikel 6          | Waarde - Archeologie            | 16        |
| Artikel 7          | Waarde - Beschermd stadsgezicht | 17        |
| Artikel 8          | Waarde - Cultuurhistorie        | 18        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>          | <b>19</b> |
| Artikel 9          | Anti-dubbeltelregel             | 19        |
| Artikel 10         | Algemene bouwregels             | 20        |
| Artikel 11         | Algemene gebruiksregels         | 21        |
| Artikel 12         | Algemene afwijkingsregels       | 22        |
| Artikel 13         | Overige regels                  | 23        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>25</b> |
| Artikel 14         | Overgangsrecht                  | 25        |
| Artikel 15         | Slotregel                       | 26        |

## Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Turfmarkt 60 Gouda' met identificatienummer NL.IMRO.0513.1505BPTurfmarkt60-DF01 van de gemeente Gouda.

#### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

#### 1.3 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.

#### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.5 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

#### 1.6 archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

#### 1.7 bebouwing

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

#### 1.8 bebouwingspercentage

de oppervlakte van de bebouwing binnen een bouwvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak.

#### 1.9 bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning

het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelsbedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

#### 1.10 beroepsmatige activiteiten in of bij een woning

het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

"Turfmarkt 60 Gouda" (vastgesteld)



**1.11 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.12 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.13 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

**1.14 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.

**1.15 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**1.16 bouwlaag, laag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond; hieronder wordt niet begrepen:

- a. een onderbouw: een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen;
- b. een vide, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de onderliggende laag;
- c. een zolder, waarvan de oppervlakte, voor zover de bouwhoogte groter is dan 1,5 m, niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende laag.

**1.17 bouwperceel**

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

**1.18 bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel.

**1.19 bouwvlak**

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

**1.20 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, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

**1.21 cultuurhistorische waarden**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

**1.22 dakkapel**

een uitspringend dakvenster, aangebracht op het hellende dakvlak en aan alle zijden omgeven door het betreffende dakvlak.

**1.23 dakopbouw**

een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok en/of de goot van het dak waardoor de bouwhoogte van het gebouw toeneemt.

**1.24 dakvlak**

een hellend vlak in een dak.

**1.25 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**1.26 dienstverlening**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan het publiek, zoals een kapsalon, reisbureau, uitzendbureau, bankfiliaal, wasserette of apotheek, eventueel met bijbehorend kantoor, magazijn of ambacht, zulks met uitzondering van horecabedrijven en seksinrichtingen.

**1.27 escortbedrijf**

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

**1.28 gebouw**

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

**1.29 geluidsgevoelig object**

een woning, alsmede een gebouw als zodanig bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

**1.30 hoofdgebouw**

een gebouw, dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

**1.31 horecabedrijf**

een bedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, op het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

"Turfmarkt 60 Gouda" (vastgesteld)



### **1.32 kantoor**

een ruimte welke door haar indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden.

### **1.33 maatschappelijke voorzieningen**

overheids-, medische, educatieve, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, kinderdagverblijven, kinderopvang en zorg.

### **1.34 milieucategorie**

een aan een bedrijfsactiviteit toegekende categorie volgens de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

### **1.35 onderkomen**

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, loodsen, keten en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

### **1.36 openbare ruimte**

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

### **1.37 overkapping**

een bouwwerk met een gesloten dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand.

### **1.38 peil**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in, op of boven het water wordt gebouwd: het waterpeil;
- d. indien de onder a tot en met c genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden een door of namens het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen peil.

### **1.39 prostitutie**

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

### **1.40 publieksgerichte dienstverlening**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan het publiek, zoals een kapsalon, reisbureau, uitzendbureau, bankfiliaal, wasserette of apotheek, eventueel met bijbehorend kantoor, magazijn of ambacht, zulks met uitzondering van horecabedrijven en seksinrichtingen.

**1.41 recreatie**

het uitoefenen van activiteiten gericht op verblijfs- en dagrecreatie en/of jacht- c.q. passantenhaven.

**1.42 recreatief medegebruik**

een recreatief gebruik van gronden voor extensieve dagrecreatie, dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

**1.43 seksautomatenhal**

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of liveshows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven.

**1.44 seksbioscoop/-theater**

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven.

**1.45 seksinrichting**

een 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:

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b. een seksbioscoop of sekstheater;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een seksclub of parenclub;

al dan niet in combinatie met elkaar. Onder een seksinrichting wordt niet verstaan een escortbedrijf of een sekswinkel.

**1.46 sekswinkel**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarbinnen hoofdzakelijk (minimaal 70% van de vloeroppervlakte) goederen van erotisch-pornografische aard worden verkocht of verhuurd.

**1.47 straatmeubilair**

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelsystemen.

**1.48 voorgevel**

de naar de weg i.c. de Turfmarkt en/doorsteek met langzaam verkeer gekeerde gevel van een gebouw of de gevel waarin de voordeur is gesitueerd.

**1.49 voorgevellijn**

de bebouwingsgrens aan de zijde vanwaar de gebouwen hoofdzakelijk toegankelijk zijn.

"Turfmarkt 60 Gouda" (vastgesteld)



**1.50 woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens**

vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw tot die perceelsgrens op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens.

### **2.2      de bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, vlaggenmasten, bewassings-, luchtbehandelings- en liftinstallaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.3      de brutovloeroppervlakte**

de oppervlakte gemeten op vloerniveau, langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

### **2.4      de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.5      de goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel

### **2.6      de grondoppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk**

buitenwerks en boven peil.

### **2.7      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.

### **2.8      de oppervlakte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Gemengd

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. op de begane grondlaag van gebouwen en buiten gebouwen:
  1. bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als Bijlage 1 is opgenomen bij deze regels;
  2. kantoren;
  3. maatschappelijke voorzieningen;
  4. publieksgerichte dienstverlening;
  5. recreatieve voorzieningen;
  6. galerie;
  7. wonen;
  8. bij wonen behorende toegangen en bergingen;
  9. bij niet-woonfuncties behorende werkplaatsen en praktijk-, kantoor- en opslagruimten;
- b. op de eerste verdieping en hoger:
  1. wonen;
  2. bij wonen behorende toegangen en bergingen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer': tevens voor een verkeersverbinding ten behoeve van langzaam verkeer;
- d. groenvoorzieningen en water;
- e. toegangspaden;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen buiten hoofdgebouwen, uitsluitend ten behoeve van de toegelaten functies.

#### 3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de regels gelden zoals opgenomen in Artikel 7;
- b. woningen uitsluitend een zelfstandige of een gezamenlijke hoofdingang mogen hebben, die direct vanuit de openbare ruimte bereikbaar is.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

##### 3.3.1 Gebruiksverbod

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gebouwen en gronden voor:

- a. seksinrichtingen;
- b. het gebruik van ruimten onder de begane grond voor niet-woonfuncties.

##### 3.3.2 Beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het medegebruik van woningen en/of bijgebouwen als praktijkruimte voor beroepsmatige activiteiten en bedrijfsmatige activiteiten uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als Bijlage 1 is opgenomen bij deze regels, en daarin zijn aangeduid als milieucategorie 1, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte gebruikt voor beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten niet meer mag bedragen dan 35% van de woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;

"Turfmarkt 60 Gouda" (vastgesteld)



- c. geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt in de omgeving;
- d. er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
- e. de beroepsmatige activiteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de beroepsmatige activiteiten.

### **3.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.4.1 *Parkeren begane grondlaag***

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning, met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.3.2, afwijken van het bepaalde in lid 3.3.1, ten behoeve van het toestaan van parkeervoorzieningen ten behoeve van in het pand gevestigde functies op de begane grondlaag (en buiten gebouwen) in het betreffende gebouw.

#### **3.4.2 *Bedrijfsmatige activiteiten***

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3.2 ten behoeve van het medegebruik van woningen en/of bijgebouwen voor bedrijfsmatige activiteiten uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als Bijlage 1 is opgenomen bij deze regels, en daarin zijn aangeduid als milieucategorie 2 mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten niet meer mag bedragen dan 35% van de woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt in de omgeving;
- d. er wordt voorzien in de voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
- e. de bedrijfsmatige activiteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de bedrijfsmatige activiteiten.

## **Artikel 4      Tuin - Erf**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin - Erf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erven, tuinen en parkeervoorzieningen ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. water;
- c. toegangspaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer': tevens voor een verkeersverbinding ten behoeve van langzaam verkeer.

### **4.2      Bouwregels**

#### *4.2.1    Algemeen*

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, zoals luifels, technische installaties, overkappingen met een open constructie en erfafscheidingen, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte aan bebouwing per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 50%, tenzij op de verbeelding met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander bebouwingspercentage is aangegeven; in dat geval geldt het aangegeven bebouwingspercentage als maximum;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, uitgezonderd erfafscheidingen, niet meer mag bedragen dan 5 m;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 m.

## **Artikel 5      Verkeer - Verblijf**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een verblijfsfunctie;
- b. pleinen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen en water;
- g. straatmeubilair;
- h. nutsvoorzieningen;

alsmede voor:

- i. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' tevens voor instandhouding van de aldaar voorkomende stoepen en voor het aanbrengen en in stand houden van stoepen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - zijlen' tevens voor de instandhouding van de gedempte zijl.

### **5.2      Bouwregels**

#### *5.2.1    Algemeen*

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 10 m;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer dan 5 m;
- c. ten behoeve van water bouwwerken, zoals bruggen, duikers, damwanden en soortgelijke bouwwerken mogen worden gebouwd.

#### *5.2.2    Stoepenzone*

Ter plaatse van aanduiding 'cultuurhistorische waarden' mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd ten dienste van stoepen, zoals bordessen, hekwerken en trappen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 1 m.

### **5.3      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *5.3.1    Vergunningplicht*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) op gronden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het verwijderen en aanbrengen van bestrating.

#### *5.3.2    Uitzondering*

Het in lid 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud dan wel het beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde omgevingsvergunning.

### 5.3.3 Toelaatbaarheid

De werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in lid 5.3.1, zijn slechts toelaatbaar indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de waardevolle stoepenzone, welke het plan beoogt te beschermen:

- a. niet onevenredig aantast;
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

### 5.3.4 Beoordeling

De beoordeling van de toelaatbaarheid van in lid 5.3.1 bedoelde werken en werkzaamheden geschiedt met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.3.2.

## **Artikel 6      Waarde - Archeologie**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

### **6.2      Bouwregels**

Indien een omgevingsvergunning voor de activiteit archeologie (archeologievergunning) als bedoeld in de Erfgoedverordening Gouda 2017 noodzakelijk is, met inbegrip van eventuele wijzigingen of vervanging van deze verordening gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan, mag het bouwen op de in lid 6.1 bedoelde gronden ten dienste van de andere daar voorkomende bestemming uitsluitend geschieden, nadat burgemeester en wethouders omgevingsvergunning voor de activiteit archeologie hebben verleend.

## **Artikel 7      Waarde - Beschermd stadsgezicht**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding van het beschermd stadsgezicht.

### **7.2      Bouwregels**

Voor het bouwen gelden, naast de regels ten aanzien van de betreffende bestemmingen krachtens andere artikelen van deze regels, de volgende regels:

#### *7.2.1    Plaats van gebouwen*

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken, tenzij krachtens deze regels anders is bepaald;
- b. de maximale oppervlakte aan bebouwing binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 67%.

#### *7.2.2    Hoogte van gebouwen*

- a. de goothoogte van een gebouw binnen een bouwvlak, mag ten hoogste bedragen de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', aangegeven goothoogte;
- b. de bouwhoogte van een gebouw binnen een bouwvlak, mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de met die aanduiding aangegeven bouwhoogte bedragen.

#### *7.2.3    Bekapping van gebouwen*

- a. gebouwen dienen ieder afzonderlijk te worden afgedekt met een zelfstandige afdekking;
- b. gebouwen dienen te worden afgedekt met één of meerdere kappen of schilddaken; de helling van de dakschilden bedraagt ten minste 40° en ten hoogste 55°.

#### *7.2.4    Verschijningsvorm van gebouwen*

De gebouwen dienen zich qua verschijningsvorm te voegen naar de karakteristiek van het Beschermd Stadsgezicht. Dit komt tot uiting in maat, schaal, verhoudingen en materiaalgebruik.

### **7.3      Afwijken van de bouwregels**

#### *7.3.1    Bekapping van gebouwen*

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van lid 7.3.2, en na advies te hebben ingewonnen van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.3 ten behoeve van het bouwen met een andere dakhelling of een platte afdekking, danwel met een ander kaptype en/of andere richting, mits het betreffende gebouw binnen 8 m uit de voorgevellijn een zelfstandige afdekking heeft.

#### *7.3.2    Adviesregel*

Indien in deze regels wordt verwezen naar dit lid, toetst bevoegd gezag alvorens de betreffende omgevingsvergunning te verlenen, aan de toelichting, behorende bij de Beschikking tot aanwijzing van een beschermd stadsgezicht, nr. MMA/MO 196.974.1, ter voorkoming van onevenredige aantasting van de in die toelichting aangegeven kwaliteiten van de omgeving.

## **Artikel 8      Waarde - Cultuurhistorie**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

### **8.2      Bouwregels**

Indien een omgevingsvergunning activiteit bouwen als bedoeld in de Erfgoedverordening Gouda 2017 noodzakelijk is, mag het bouwen op de in lid 8.1 bedoelde gronden ten dienste van de andere daar voorkomende bestemming(en) uitsluitend geschieden nadat burgemeester en wethouders omgevingsvergunning hebben verleend.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 9      Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 10    Algemene bouwregels**

### **10.1    Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen**

Vlaggenmasten, antennemasten, schoorstenen en dergelijke, die deel uitmaken van een gebouw, mogen de voor dat gebouw toegestane maximale bouwhoogte niet meer dan 8 m overschrijden.

### **10.2    Dakopbouwen ten behoeve van bewassings-, luchtbehandelings- en liftinstallaties**

Dakopbouwen ten behoeve van bewassings-, luchtbehandelings- en liftinstallaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen installaties zijn toegestaan, mits deze niet hoger zijn dan 3,5 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

## **Artikel 11    Algemene gebruiksregels**

### **11.1    Verboden gebruik**

Een verboden gebruik is in ieder geval het gebruik:

- a. van onbebouwde gronden voor:
  1. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
  2. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
  3. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met:
    - het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
    - de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
    - het opslaan of storten van afval- of meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen;
- b. van bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, horeca of detailhandel, voor zover zulks niet expliciet is toegestaan ingevolge de bestemmingsregels.

## **Artikel 12    Algemene afwijkingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

- a. een afwijking ten aanzien van de voorgeschreven bouwhoogte van gebouwen, bouwhoogte van andere bouwwerken, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanduidingen, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages;
- b. het bouwen van andere bouwwerken, zoals vlaggenmasten, artistieke kunstwerken, antennes e.d. tot een bouwhoogte van 15 m, mits belangen van derden niet in onevenredige mate worden aangetast;
- c. het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 0,8 m, indien het erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke ondergeschikte bouwdelen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken betreft;
- d. het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 1,5 m, indien het hijsinrichtingen, laadbruggen, reclametoestellen, draagconstructies voor reclame en kelderingangen of kelderkoekoeken betreft.

## Artikel 13 Overige regels

### 13.1 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

- a. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- b. Aan het bepaalde in 13.1 sub a wordt geacht te zijn voldaan indien het aantal parkeerplaatsen ten minste overeenkomt met het aantal parkeerplaatsen dat voor het betreffende gebied en de betreffende functie is genoemd in de tabel in bijlage 2, met inachtneming van de toepassingsregels onder aan de tabel.
- c. De in 13.1 sub a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's, inclusief de rijwegen om deze ruimten te bereiken, moeten redelijkerwijs bereikbaar zijn per auto en onafhankelijk van andere parkeerruimten kunnen functioneren. Voorts moet deze ruimte afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
  1. indien de desbetreffende afmetingen in overeenstemming zijn met het bepaalde in NEN 2443, uitgave 2000, de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2012 van het CROW) en de CROW publicatie 293 Ontwerpwijzer parkeergarages, wat betreft de in de bijlage opgenomen afmetingen van parkeerwegen;
  2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte in overeenstemming is met de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2012 van het CROW) en de CROW-publicatie 337 Richtlijn toegankelijkheid.
- d. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in de behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort.
- e. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 13.1 sub a en het bepaalde in 13.1 sub d:
  1. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien. In het geval in het openbaar gebied wordt voorzien in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte is het uitsluitend toegestaan op grond van dit onderdeel ontheffing te verlenen indien het naar het oordeel van burgemeester en wethouders redelijkerwijs fysiek onmogelijk of uit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst is op eigen terrein in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte te voorzien, of
  2. voor zover het gaat om het bezoekersdeel in de parkeernorm voor de binnenstad (zone A), of
  3. in situaties waar het algemeen belang is gediend kan van de parkeernorm worden afgeweken. De gemeente kan in voorkomende gevallen maatwerk bieden.
- f. In het geval ontheffing wordt verleend ingevolge het bepaalde in 13.1 sub e, op grond van het feit dat in het openbaar gebied wordt voorzien in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte zijn burgemeester en wethouders bevoegd aan de ontheffing de verplichting tot betaling van een compensatiebedrag te verbinden, waarbij een bedrag van € 5.000,- per parkeerplaats dan wel laad- of losplaats wordt gehanteerd. Voor genoemde bedragen wordt het prijspeil 2010 gehanteerd en worden jaarlijks geïndexeerd op basis van het jaarlijkse prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie.

### 13.2 Wijziging parkeernormering

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het bepaalde in 13.1 wijzigen indien nieuw gemeentelijk beleid inzake het aspect 'parkeren' is vastgesteld. De wijziging van het bepaalde in 13.1 en de tabel in bijlage 2 is dan conform het nieuw gemeentelijk beleid inzake het aspect 'parkeren'.

### **13.3 (Openbaar) groen**

Ten behoeve van het behoud van het bestaande groen en water en/of het aanleggen van groen en water wordt een omgevingsvergunning voor de bouw niet eerder verleend dan nadat in de omgevingsvergunningaanvraag is aangetoond, dat de beleidsregels, zoals het bepaald in de Structuurvisie Groen, welke als bijlage 3 bij de regels is toegevoegd, in acht zijn genomen.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 14 Overgangsrecht

#### 14.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 14.1.1 *Bouwwerken*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 14.1.2 *Afwijking vergroting bouwwerken*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde in sublid 14.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 14.1.1 met maximaal 10%.

##### 14.1.3 *Uitgesloten bouwwerken*

Sublid 14.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd zijn met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 14.2 Overgangsrecht gebruik

##### 14.2.1 *Gebruik*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### 14.2.2 *Verbod verandering gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.2.1, 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.

##### 14.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.2.1, 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.

##### 14.2.4 *Uitgesloten gebruik*

Lid 14.2.1 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 15 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Turfmarkt 60 Gouda'.