



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

## Bestemmingsplan | Regels

# Gouda, Achterwillenseweg 31

Gemeente Gouda

Datum: 3 mei 2021

Projectnummer: 200514

ID: NL.IMRO.0513.Achterwillensweg31-ON01



## **INHOUD**

### **REGELS**

|            |                                 |           |
|------------|---------------------------------|-----------|
| <b>1</b>   | <b>Inleidende regels</b>        | <b>3</b>  |
| Artikel 1  | Begrippen                       | 3         |
| Artikel 2  | Wijze van meten                 | 7         |
| <br>       |                                 |           |
| <b>2</b>   | <b>Bestemmingsregels</b>        | <b>9</b>  |
| Artikel 3  | Natuur                          | 9         |
| Artikel 4  | Tuin                            | 10        |
| Artikel 5  | Wonen                           | 10        |
| <br>       |                                 |           |
| <b>3</b>   | <b>Algemene regels</b>          | <b>14</b> |
| Artikel 6  | Antidubbeltelbepaling           | 14        |
| Artikel 7  | Algemene bouwregels             | 14        |
| Artikel 8  | Algemene gebruiksregels         | 15        |
| Artikel 9  | Algemene afwijkingsregels       | 15        |
| Artikel 10 | Algemene wijzigingsregels       | 15        |
| Artikel 11 | Overige regels                  | 16        |
| <br>       |                                 |           |
| <b>4</b>   | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>18</b> |
| Artikel 12 | Overgangsrecht                  | 18        |
| Artikel 13 | Slotregel                       | 19        |

### **Bijlagen**

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2: Parkeernormen

### **De verbeelding**

Verbeelding met legenda



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 *plan*

het bestemmingsplan 'Gouda, Achterwillenseweg 31' met identificatienummer NL.IMRO.0513.Achterwillensweg31-ON01 van de gemeente Gouda;

### 1.2 *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;

### 1.3 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.4 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

### 1.5 *aanbouw*

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

### 1.6 *ander bouwwerk*

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

### 1.7 *bebouwing*

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

### 1.8 *bebouwingspercentage*

de oppervlakte van de bebouwing binnen een bebouwingsvlak, 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 detailhandelbedrijf 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 hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning 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;

**1.11 *bestaand (in relatie tot bebouwing)***

bebouwing, legaal aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;

**1.12 *bestaand (in relatie tot gebruik)***

gebruik dat legaal bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan;

**1.13 *bestemmingsgrens***

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.14 *bestemmingsvlak***

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.15 *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;

**1.16 *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;

**1.17 *bouwgrens***

de grens van een bouwvlak;

**1.18 *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:

- 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;
- een vide, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de onderliggende laag;
- een zolder waarvan de oppervlakte, voor zover de hoogte groter is dan 1,50 m, niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende laag;

**1.19 *bouwperceel***

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

**1.20 *bouwperceelsgrens***

de grens van een bouwperceel;

**1.21 *bouwvlak***

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

**1.22 *bouwwerk***

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**1.23 *dakkapel***

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

**1.24 *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;

**1.25 *dakvlak***

een hellend vlak in een dak;

**1.26 *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;

**1.27 *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;

**1.28 *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;

**1.29 *extensief recreatief gebruik***

vormen van recreatie in de openlucht met een relatief beperkt aantal recreanten per oppervlakte-eenheid, zoals wandelen, fietsen, skaten, vissen, zwemmen, natuurobservatie, varen, zeilen duiken, surfen, roeien en kanoën, allen niet in wedstrijdverband.

**1.30 *gebouw***

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

**1.31 *hoofdgebouw***

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

**1.32 horecabedrijf**

een bedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen (winkel ondersteunende horeca). In het bedrijf worden overwegend niet ter plaatse bereide kleine etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank verstrekt; hieronder worden in ieder geval begrepen lunchrooms, konditoreien, koffie- en theehuizen en ijssalons;

**1.33 huishouden**

een persoon of groep van personen, die duurzaam een gemeenschappelijk huishouden voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling;

**1.34 landschappelijke waarden**

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

**1.35 natuurwaarden**

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

**1.36 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;

**1.37 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 of op het water wordt gebouwd: het waterpeil;

**1.39 prostitutie**

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

**1.40 seksbioscoop/-theater**

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

#### **1.41 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.

#### **1.42 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, alsmede fietsrekken;
- d. afvalinzamelsystemen;

#### **1.43 voorgevel**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

#### **1.44 voorgevelrooilijn**

de aan de zijde van de bestemming 'verkeer' of 'verkeer en verblijf' gelegen bouwgrens (zie ook de begripsomschrijving bouwgrens) met dien verstande dan op hoeksituaties sprake kan zijn van twee of drie voorgevelrooilijnen;

#### **1.45 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 bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

#### **2.2 de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

**2.3 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; bij het meten van de goothoogte wordt de goothoogte van dakkapellen als bedoeld in artikel 1.23 buiten beschouwing gelaten.

**2.4 de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

**2.5 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;

**2.6 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens:**

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

**2.7 de brutovloeroppervlakte:**

wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten worden opgeteld;

**2.8 de grondoppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk:**

wordt gemeten buitenwerks en boven peil;

## **2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Natuur**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
- c. extensief recreatief gebruik;
- d. voorzieningen, zoals groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, onverharde paden en wegen.

#### **3.2 Bouwregels**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, behoudens:

- a. eenvoudige, kleinschalige voorzieningen in de vorm van bouwwerken ten behoeve van het beheer en/of extensief recreatief gebruik, waarbij de volgende regels gelden:
  1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
  2. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m<sup>2</sup>;
- b. erfafscheidingen, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erf uitgesloten' betreffen geen erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

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

##### **3.3.1 Werken en werkzaamheden**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het diepploegen, diepwoelen of uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,5 m onder maaiveld, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
- b. het aanleggen en/of verharde van wegen of paden, dan wel het aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen.
- c. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;
- d. het aanleggen van dijken en taluds.

##### **3.3.2 Uitzonderingen**

Het in lid 3.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. Reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### 3.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het bos, de bosgroeiplaats, de landschappelijke waarden, natuurwaarden van de gronden.

## Artikel 4 Tuin

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. bij tuinen behorende paden en parkeervoorzieningen;
- c. bruggen en duikers.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken maximaal 60 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 4 m;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
  1. 1 m op de gronden voor de voorgevelrooilijn;
  2. 2 m voor het overige.
- d. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt de bouwhoogte maximaal 6 meter.
- e. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erf uitgesloten' betreffen geen erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. tuinen en erven;
- c. aan de functie onder a gebonden parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, bruggen, duikers en water.

### 5.2 Bouwregels

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

- a. hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken;
- b. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;

- c. de goothoogte van hoofdgebouwen binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 4 m;
- d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 9 m;
- e. bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd mits:
  - 1. per bouwperceel de gronden buiten het oorspronkelijke hoofdgebouw voor ten minste 50% onbebouwd blijven;
  - 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
  - 3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 m;
  - 4. de diepte niet meer bedraagt dan 3 m, gemeten uit de achter- en/of zijgevelbouwgrens;
  - 5. het gezamenlijk grondoppervlak aan bijbehorende bouwwerken bij vrijstaande woningen niet meer bedraagt dan 55 m<sup>2</sup>;
- f. dakkapellen zijn toegestaan mits:
  - 1. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 2 m bedraagt en
  - 2. de afstand tussen de goot van het hoofdgebouw en de dakkapel ten minste 0,5 m bedraagt; en
  - 3. de breedte van de dakkapel aan de voor- en zijkant van woning ten hoogste 60% van de woningbreedte bedraagt en
  - 4. de afstand tussen de zijkanten van de dakkapel en de bouwmuren ten minste 0,5 m bedraagt en
  - 5. de onderlinge afstand tussen twee dakkapellen geplaatst in hetzelfde dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt.
- g. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
  - 1. 1 m op de gronden voor de voorgevelrooilijn;
  - 2. 2 m voor het overige;
- h. de bouwhoogte van een pergola niet meer mag bedragen dan 2,5 m;
- i. de bouwhoogte van vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 6 m;
- j. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid:

- a. 5.2 onder e ten behoeve van het bouwen van het bouwen van bijbehorende bouwwerken tot een grondoppervlakte van 100 m<sup>2</sup>, mits de bouwmogelijkheid niet leidt tot een onevenredige hinder voor omwonenden;
- b. 5.2 onder e ten behoeve van het bouwen van uitbreidingen van de woning en aangebouwde bijgebouwen tot een diepte van meer dan 3 m uit de achtergevelbouwgrens, mits de bouwmogelijkheid niet leidt tot onevenredige hinder voor omwonenden;
- c. 5.2 onder e ten behoeve van het bouwen van een kap op een bijgebouw waarbij de bouwhoogte van het bijgebouw niet meer mag bedragen dan 6 m en de bouwmogelijkheid niet leidt tot een onevenredige hinder voor omwonenden.

## **5.4 Specifieke gebruiksregels**

### **5.4.1 Beroepsmatige activiteiten**

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het medegebruik van woningen en/of bijgebouwen als praktijkruimte voor beroepsmatige activiteiten mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de bruto vloeroppervlakte gebruikt voor beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten niet meer mag bedragen dan 35% van de woning met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;
- 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.

### **5.4.2 Bedrijfsmatige activiteiten**

Het medegebruik van woningen en/of bijbehorende bouwwerken voor bedrijfsmatige activiteiten is niet toegestaan.

### **5.4.3 Landschappelijke inpassing**

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen overeenkomstig deze bestemming zonder de aanleg, het beheer en de instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform het in bijlage 1 opgenomen landschappelijk inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de eerste woning, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg, het beheer en de instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform het in bijlage 1 opgenomen landschappelijk inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

### **5.4.4 Ventilatie**

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw wordt niet eerder verleend dan nadat is aangetoond dat ieder hoofdgebouw beschikt over ventilatieopeningen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties die kunnen worden afgesloten en uitgeschakeld in geval van calamiteiten.

## **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4.2 ten behoeve van het medegebruik van woningen en/of bijgebouwen voor bedrijfsmatige activiteiten, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de bruto vloeroppervlakte gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten niet meer mag bedragen dan 35% van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 60 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.

### **3 Algemene regels**

#### **Artikel 6 Antidubbeltelbepaling**

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 7 Algemene bouwregels**

##### **7.1 Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen**

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

##### **7.2 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.

##### **7.3 Onderkeldering**

###### **7.3.1 Bouwregels**

Voor ondergrondse bouw zijn de bestemmingsplanregels ten aanzien van de toelaatbaarheid, aard, omvang en situering van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat ondergrondse bouw uitsluitend is toegestaan:

- a. onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, mits gebouwd wordt tussen peil en 3,5 m onder peil;
- b. voor ondergrondse funderingen en ondergrondse andere bouwwerken, mits de bouwgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden.

###### **7.3.2 Afwijking van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 7.3.1 onder a. ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, mits:

- a. de bouwhoogte van kelders ten minste 0,1 m beneden peil bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg ten minste 1 m bedraagt, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd;
- c. kelders niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

## **Artikel 8    Algemene gebruiksregels**

### **8.1    *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 9    Algemene afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag kan 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 15% 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 10    Algemene wijzigingsregels**

### **10.1    *Algemeen***

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

een afwijking ten aanzien van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, grens maatvoering en overige aanduidingen in het horizontale vlak die noodzakelijk is, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven, niet meer dan 15 m bedraagt; nieuwbouw of herbouw van woningen of andere hoofdgebouwen waarbij het bouwvlak met maximaal 10 m mag worden verschoven mits de bestaande stedenbouwkundige hoofdstructuur niet wordt aangetast.

## **Artikel 11 Overige regels**

### **11.1 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 11.1 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 11.1 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. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het bepaalde in 11.1 sub a en het bepaalde in 11.1 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

- het bevoegd gezag 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. Het bevoegd gezag kan in voorkomende gevallen maatwerk bieden.
- f. In het geval ontheffing wordt verleend ingevolge het bepaalde in 11.1 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 kan het bevoegd gezag aan de ontheffing de verplichting tot betaling van een compensatiebedrag 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.

## **11.2 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 11.1 wijzigen indien nieuw gemeentelijk beleid inzake het aspect 'parkeren' is vastgesteld. De wijziging van het bepaalde in 11.1 en de tabel in bijlage 2 is dan conform het nieuw gemeentelijk beleid inzake het aspect 'parkeren'.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### **12.1 Overgangsrecht bouwwerken**

##### 12.1.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 12.1.2 Ontheffing vergroting bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van sublid 12.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 12.1.1, met maximaal 10%.

##### 12.1.3 Uitgesloten bouwwerken

Sublid 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **12.2 Overgangsrecht gebruik**

##### 12.2.1 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.

##### 12.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid 12.2.1, 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.

##### 12.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in sublid 12.2.1, 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.

##### 12.2.4 Uitgesloten gebruik

Sublid 12.2.1 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 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Gouda, Achterwillenseweg 31'