

Regels

bestemmingsplan “Gouda, Achterwillenseweg 108”

Planstatus: ontwerp

Datum: 02-06-2023

Plan identificatie: NL.IMRO.0513.BPAchterwillens108-OB01

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Tuin	10
3.1 Bestemmingsomschrijving.....	10
3.2 Bouwregels	10
Artikel 4 Water	11
4.1 Bestemmingsomschrijving.....	11
4.2 Bouwregels	11
Artikel 5 Wonen.....	12
5.1 Bestemmingsomschrijving.....	12
5.2 Bouwregels	12
5.3 Afwijken van de bouwregels	13
5.4 Specifieke gebruiksregels	13
5.5 Afwijken van de gebruiksregels.....	14
3 Algemene regels	15
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 7 Algemene bouwregels	16
7.1 Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen.....	16
7.2 Dakopbouwen ten behoeve van bewassings-, luchtbehandelings- en liftinstallaties	16
7.3 Onderkeldering.....	16
Artikel 8 Algemene gebruiksregels.....	17
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels.....	19
Artikel 11 Overige regels	20

11.1 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen	20
11.2 Wijziging parkeernormering.....	21
4 Overgangs- en slotregels	22
Artikel 12 Overgangsrecht.....	22
12.1 Overgangsrecht bouwwerken	22
12.2 Overgangsrecht gebruik	22
Artikel 13 Slotregel	23

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Gouda, Achterwillenseweg 108' met identificatienummer NL.IMRO.0513.BPAchterwillens108-OB01 van de Gemeente Gouda.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.6 bed & breakfast

een aan de woonfunctie ondergeschikte verblijfsvoorziening, bestaande uit het tegen betaling aanbieden van toeristisch en kortdurend verblijf in de woning en/of bijbehorende gebouwen. Een bed & breakfast wordt gerund door de hoofdbewoner(s) van de woning.

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.

1.11 bestaand (in relatie tot bebouwing)

bebouwing aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het (ontwerp) bestemmingsplan.

1.12 bestaand (in relatie tot gebruik)

gebruik dat 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:

- 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.

1.19 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, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

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 gebouw

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

1.28 hoofdgebouw

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

1.29 hospitaverhuur

ondergeschikte kamerverhuur van maximaal twee kamers aan maximaal twee huishoudens op niet professionele basis. De hoofdbewoner is de verhuurder van de kamer(s) en is woonachtig op het adres en is ingeschreven in de gemeentelijke basis administratie.

1.30 huishouden

een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen. Van een huishouden is slechts sprake indien er bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners is. Ook mantelzorg-relatie kan worden aangemerkt als een huishouden.

1.31 kamerverhuur

het verhuren van onzelfstandige woonruimte. Voor de toepassing van deze regels wordt het bewonen van zelfstandige woonruimte door meer dan één huishouden eveneens als kamerbewoning/kamerverhuur beschouwd.

1.32 logies/logiesfunctie

alle vormen van logies/ verhuur met commerciële doeleinden van de gehele woning voor kortdurend, toeristisch verblijf aan derden.

1.33 nok

een snijpunt van twee of meer dakvlakken, zijnde de hoogste lijn van het dak.

1.34 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.

1.35 onzelfstandige woonruimte

woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij keuken, toilet en badkamer als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt.

1.36 overkapping

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

1.37 peil

- a. or 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.

1.38 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.

1.39 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 waarin de voordeur is gesitueerd.

1.40 wonen/woondoeleinden

het gehuisvest zijn in een woning of wooneenheid conform de onderhavige begripsbepaling.

1.41 woning/wooneenheid

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

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.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven;
- b. in- en uitritten;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water;
- e. oeververbindingen in de vorm van een brug, dam of een andere daarmee gelijk te stellen constructie.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 - 1. 1 m op de gronden voor de voorgevelrooilijn;
 - 2. 2 m voor het overige
- b. de hoogte van vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 6 m;
- c. de hoogte van luifels en overkappingen niet meer mag bedragen dan 4 m;
- d. de hoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m.

3.2.2 Erkers

In afwijking van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.1](#) en [artikel 5 lid 2 sub f onder 1](#) mogen aan voorgevels van woningen erkers worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. de diepte gemeten uit de voorgevel niet meer dan 2 m bedraagt;
- b. de breedte van de erker kleiner dient te zijn dan de helft van de breedte van de voorgevel van de woning;
- c. de hoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. recreatief medegebruik;
- c. groenvoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'brug' tevens oeververbindingen in de vorm van een brug, dam of een andere daarmee gelijk te stellen constructie.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op de in [artikel 4 lid 1](#) bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Andere bouwwerken

Op de in [artikel 4 lid 1](#) bedoelde gronden mogen andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 5 meter;
- b. ten behoeve van water bouwwerken, zoals bruggen, duikers, damwanden en soortgelijke bouwwerken mogen worden gebouwd;
- c. de breedte van vlonders en steigers maximaal 1 m mag bedragen, gemeten uit de oeverlijn;
- d. de breedte van een brug, dam of een andere daarmee gelijk te stellen constructie ter plaatse van de aanduiding 'brug' bedraagt maximaal 4 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. aan de functie onder a gebonden parkeervoorzieningen;
- d. in- en uitritten;
- e. groenvoorzieningen en water;

5.2 Bouwregels

Op de in [artikel 5 lid 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 ten hoogste 1 vrijstaande woning is toegestaan
- c. de goothoogte van bouwhoogte van de woning mogen niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven;
- d. de voorgevel van de woning dient te worden gericht naar de aanduiding 'gevellijn';
- e. de dakhelling van de kap van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 40 graden en maximaal 55 graden;
- f. bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd mits:
 - 1. deze bouwwerken op tenminste 1 meter afstand van de voorgevel van de hoofdgebouwen worden gebouwd;
 - 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 meter;
 - 4. het gezamenlijke grondoppervlak van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50 m² tot een maximum oppervlakte van 40 % van de oppervlakte van het zij- en achtererf;
- g. dakkapellen zijn toegestaan mits:
 - 1. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,75 m bedraagt;
 - 2. de afstand tussen de goot van het hoofdgebouw en de dakkapel maximaal 1 m bedraagt;
 - 3. de breedte van de dakkapel of dakkapellen aan de voorkant van de woning in totaal ten hoogste 50% van de woningbreedte bedraagt;
 - 4. de afstand tussen de zijkanten van de dakkapel en de bouwmuren tenminste 0,5 m bedraagt;
 - 5. de onderlinge afstand tussen twee dakkapellen geplaatst in hetzelfde dakvlak tenminste 1 m bedraagt;
- h. dakopbouwen niet zijn toegestaan;
- i. 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;
- j. de bouwhoogte van een pergola niet meer mag bedragen dan 2,5 m;
- k. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m;
- l. ten behoeve van water bouwwerken, zoals bruggen, duikers, damwanden en soortgelijke bouwwerken mogen worden gebouwd;

- m. alvorens een omgevingsvergunning, gericht op (bouw)werkzaamheden in het kader van de doeleinden zoals bedoeld in [artikel 5 lid 1](#) verleend kan worden, dient inzichtelijk te worden gemaakt dat zal worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen, waarbij geldt dat de door de gemeente vastgestelde parkeernormen, die ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning van kracht zijn, in acht moeten worden genomen;
- n. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, gericht op bouwwerkzaamheden in het kader van de doeleinden zoals bedoeld in [artikel 5 lid 1](#) verleend kan worden, dienen voorzieningen te worden getroffen die de afsluitbaarheid van de mechanisatie waarborgen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 2 sub f onder 3](#) ten behoeve van het bouwen van een kap op een bijbehorend bouwwerk waarbij de bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk 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 Toegestaan gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het medegebruik van woningen en/of bijgebouwen als praktijkruimte voor beroepsmatige activiteiten en bedrijfsmatige activiteiten die in de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 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 het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m²;
- 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 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. nieuwe hoofdgebouwen mogen niet eerder in gebruik worden genomen ten behoeve van de functie(s), die op grond van de desbetreffende bestemming is (of zijn) toegelaten, dan nadat ten behoeve van die hoofdgebouwen voldoende parkeerplaatsen zijn gerealiseerd, conform de parkeernormen als bedoeld [artikel 5 lid 2 sub m](#);
- b. parkeervoorzieningen, die zijn opgenomen in een verleende omgevingsvergunning, mogen niet zodanig worden gewijzigd, dat hierdoor niet meer wordt voldaan aan de parkeernormen als bedoeld in [artikel 5 lid 2 sub m](#).

5.4.3 Gebruik woning door één huishouden

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- b. het gebruik van de woning voor bedrijfsmatige kamerverhuur of onzelfstandige woonruimte.
Tot een gebruik niet in strijd met de bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:
- c. het gebruik van de woning voor hospitaverhuur.

5.4.4 Gebruik bed & breakfast

Het gebruik van een woning voor het verhuren van kamers ten behoeve van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de bed & breakfast is ingeschreven in het registratieregister voor toeristische verhuur;
- b. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
- c. het aantal kamers is maximaal 2 kamers;
- d. het aantal personen dat gelijktijdig gebruik maakt van de bed & breakfast mag maximaal 4 bedragen voor een periode van maximaal zeven aaneengesloten overnachtingen;
- e. de kamers maken onderdeel uit van het hoofdgebouw of bijgebouw van de woning;
- f. de bed & breakfast wordt door de hoofdbewoner uitgeoefend. Deze zorgt voor toezicht tijdens het verblijf van gasten;
- g. er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor auto en fiets;
- h. de kamers mogen na beëindiging van de bed & breakfast niet functioneren als zelfstandige wooneenheid.

5.4.5 Gebruik overige vormen van toeristische verhuur

- a. Het gebruik van een woning ten behoeve van een bed & breakfast anders dan omschreven in [artikel 5 lid 4.4](#) of als logiesfunctie, is toegestaan indien het gebruik in overeenstemming is met de regels/ voorwaarden in de 'Beleidsregels voor toeristische verhuur' en de wijzigingen daarin;
- b. bij het ontbreken van de beleidsregels als bedoeld onder a blijven overige vormen van toeristische verhuur, zoals bed & breakfast, niet passend onder de voorwaarden omschreven in [artikel 5 lid 4.4](#), of logiesfunctie, in strijd met de bestemmingen die toezien op de functie wonen conform [artikel 5 lid 1](#).

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 4.1](#):

- a. ten behoeve van het medegebruik van woningen en/of bijgebouwen voor bedrijfsmatige activiteiten die in de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 2, mits:
- b. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten niet meer mag bedragen dan 35% van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m²;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- d. geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt in de omgeving;
- 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 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 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 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 niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;

7.3.2 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 7 lid 3.1](#) 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

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 gerede of ongerede 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:
 - i. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
 - ii. de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
 - iii. 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

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 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

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op een afwijking ten aanzien van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, maatvoeringsgrenzen en overige aanduidingen op de verbeelding in het horizontale vlak die noodzakelijk is, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijkende 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 op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 15 m bedraagt;

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 onder 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 1, met inachtneming van de toepassingsregels onder aan de tabel.
- c. De onder 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 onder a en het bepaalde in onder 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 onder 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.

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 [artikel 11 lid 1](#) wijzigen indien nieuw gemeentelijk beleid inzake het aspect 'parkeren' is vastgesteld. De wijziging van het bepaalde in [artikel 11 lid 1](#) en de tabel in bijlage 1 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 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.

12.1.2 Afwijking vergroting bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde in [artikel 12 lid 1.1](#) voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [artikel 12 lid 1.1](#) met maximaal 10%.

12.1.3 Uitgesloten bouwwerken

[artikel 12 lid 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.

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 [artikel 12 lid 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 gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 12 lid 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

[artikel 12 lid 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 108'.