

Wilhelminakade 83, Waddinxveen

Regels

Plan: Wilhelminakade 83, Waddinxveen

Status: vastgesteld

Plantype: bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.0627.BPwilhelminakade83-0401

- [Toelichting](#)
- [Bijlagen bij toelichting](#)
- [Regels](#)
- [Bijlage regels](#)
- [Vaststellingsbesluit](#)
- [Begin](#)
- [Vorige](#)
- [Volgende](#)
-

Regels

- [Hoofdstuk 1 Inleidende regels](#)
 - [Artikel 1 Begrippen](#)

- [Artikel 2 Wijze van meten](#)
- [Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels](#)
 - [Artikel 3 Groen](#)
 - [Artikel 4 Tuin](#)
 - [Artikel 5 Verkeer](#)
 - [Artikel 6 Wonen](#)
- [Hoofdstuk 3 Algemene regels](#)
 - [Artikel 7 Anti-dubbeltelregel](#)
 - [Artikel 8 Algemene bouwregels](#)
 - [Artikel 9 Algemene gebruiksregels](#)
 - [Artikel 10 Algemene afwijkingsregels](#)
 - [Artikel 11 Overige regels](#)
- [Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels](#)
 - [Artikel 12 Overgangsrecht](#)
 - [Artikel 13 Slotregel](#)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Wilhelminakade 83, Waddinxveen met identificatienummer NL.IMRO.0627.BPwilhelminakade83-0401 van de gemeente Waddinxveen.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanbouw

Een toevoeging van een (afzonderlijke) ruimte aan het hoofdgebouw, welke vanuit het hoofdgebouw toegankelijk is en functioneel deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, ambachtelijk, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroeps- of bedrijfsactiviteit, inclusief ondergeschikte (productiegebonden) detailhandel, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken op hetzelfde perceel wordt uitgeoefend waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

1.7 achtererfgebied

Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.8 archeologische waarde

De waarde die een gebied toegekend is op grond van de aldaar aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

1.9 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 bebouwingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bebouwingspercentage

De verhouding tussen de oppervlakte van het te bebouwen terreingedeelte en de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak; dit percentage wordt slechts berekend over het gedeelte van het bestemmingsvlak waarbinnen de bouwwerken mogen worden gebouwd.

1.12 bestaande situatie

- a. Bij gebruik: aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van het plan en gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van dit plan mag worden gerealiseerd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning;
- b. bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van het plan, en bouwwerken die op het moment van de inwerkingtreding van dit plan mogen worden gebouwd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning.

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 bijgebouw

Een al dan niet vrijstaand gebouw dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw.

1.17 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.18 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitzondering van onderbouw (kelder), kap of kapverdieping.

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.24 bruto-vloeroppervlakte (bvo)

Bruto-oppervlakte als bedoeld in NEN2580.

1.25 coffeeshop

Gelegenheid waar softdrugs wordt verkocht.

1.26 dak

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.27 dakkapel

Een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt.

1.28 dakopbouw

Het vergroten van een bestaande ruimte door het aanpassen van het bestaande dak, het realiseren van een verhoging van het bestaande dak (nokverhoging) of door het optrekken van de gevel.

1.29 detailhandel

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

1.30 dove gevel

Een gevel waarin geen te openen delen aanwezig zijn alsmede een gevel waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.31 gebouw

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

1.32 gestapelde woning

Een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere gebouwde ruimte is gelegen.

1.33 groothandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.34 hoofdgebouw

Gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.35 horeca

Een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en al dan niet ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het verstrekken van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodaties.

1.36 huishouden

Eén of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.37 kap

De volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°.

1.38 kelder

Een afgedekt gedeelte van een gebouw, waarvan meer dan de helft van de inhoud beneden peil is gelegen.

1.39 ondergeschikte functie

Functie waarvoor maximaal 30% van het bruto-vloeroppervlak tot een maximum van 50 m² als zodanig gebruikt mag worden.

1.40 onderkomen

Een voor verblijf geschikt, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuig, ark, kampeermiddel en soortgelijk verblijfsmiddel, voor zover deze niet als bouwwerk is aan te merken.

1.41 parkeren

Het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- en of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden of lossen van goederen.

1.42 peil

- a. Voor hoofdgebouwen: de wegkruin van de voorliggende weg;
- b. voor bijbehorende bouwwerken welke direct aangebouwd zijn aan het hoofdgebouw: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw;
- c. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

1.43 plangrens

De geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan.

1.44 prostitutie

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

1.45 seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch en/of pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.46 stallen van voertuigen

Het in een garage of andere bewaarplaats zetten van voertuigen.

1.47 uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.48 voorerfgebied

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.49 voorgevel

Het voorste deel van de gevel van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw die door zijn aard, ligging aan de weg, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.50 voorgevellijn

De denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.51 vrijstaande woning

Een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning of functie.

1.52 wonen

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

1.53 woning

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

1.54 zijgevel

Een gevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw die voor- en achtergevel met elkaar verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

Tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van een bouwwerk, waar de afstand het kortst is.

2.2 bebouwingspercentage

De verhouding tussen het bebouwde deel van een bebouwingsvlak of bestemmingsvlak en het onbebouwde deel.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

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 boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Ter verduidelijking: Indien de goot/de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel lager zijn gemonteerd dan het snijvlak van de gevel en het dakvlak, geldt de hoogte tot aan het snijvlak.

2.6 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.

2.7 de lengte, breedte en diepte van een gebouw

Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren).

2.8 de oppervlakte van een gebouw

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken (inclusief overbouwingen) en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Groen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. ontsluitingswegen ten behoeve van aangrenzende woonpercelen;

- c. voetpaden;
- d. water;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de in lid [3.1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 4 meter mag bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het plaatsen van een onderkomen.

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het plan gelden de volgende regels:

- a. de landschappelijke inpassing dient uiterlijk het eerstvolgende plantseizoen na oplevering van de laatste nieuwe woning te worden gerealiseerd overeenkomstig de referentiebeelden uit het als [Bijlage 1](#) opgenomen landschappelijk inrichtingsplan;

- b. de landschappelijke inpassing dient vervolgens duurzaam in stand te worden gehouden.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Tuin](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met daarbij behorende

- b. in- en uitritten;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. kunstwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in de gronden mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de breedte van een aan- en/of uitbouw bedraagt maximaal 50% van de breedte van de voorgevel en/of van de zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de bouwhoogte van een aan- en/of uitbouw bedraagt de eerste volledige bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m, met een maximum van 4 m;
- c. de diepte van een aan- en/of uitbouw bedraagt maximaal 25% van de diepte van de gronden met de bestemming '[Tuin](#)', met een maximum van 1,50 m;
- d. aan- en/of uitbouwen aan de zijgevel dienen tenminste 1 m achter de voorgevellijn gesitueerd te worden.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 1 m.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Verkeer](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;

met de daarbij behorende:

- b. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- c. fietsenstallingen;
- d. voet- en fietspaden;

- e. lichtmasten;
- f. groenvoorzieningen, waaronder bermen, taluds en beplanting;
- g. kunstwerken;
- h. water;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op of in de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen en bedrijfsactiviteiten;

met de bijbehorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;

- d. water;
- e. parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op of in de gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen als genoemd in [6.1](#) gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen worden in de volgende vorm gebouwd:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': een vrijstaande woning;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': gestapelde woningen;
- c. het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op verbeelding met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. de maximale inhoud van een vrijstaande woning bedraagt 750 m³;
- e. de afstand van hoofdgebouwen van vrijstaande woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 4 m;
- f. de voorgevel van vrijstaande hoofdgebouwen wordt in of maximaal 4 m achter de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak gebouwd;
- g. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maximum bouwhoogte;'

- h. de goothoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen is aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maximum goothoogte';
- i. indien en voor zover de woningen niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zijn deze slechts toegestaan indien de woningen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde (voor wegverkeerslawaaï);
- j. bij een geluidsbelasting hoger dan 53 dB op de gevel van een nieuwe woning:
 - 1. wordt deze gevel, of het deel van de gevel ter plaatse van de overschrijding, doof uitgevoerd;
 - 2. bezit de woning een geluidsluwe gevel;
 - 3. dient op elke verdieping met één of meer verblijfsruimten, ten minste één verblijfsruimte (bij voorkeur in te richten als slaapkamer) aan de geluidsluwe gevel te zijn gesitueerd.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken zoals het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, op minimaal 1 m afstand achter de voorgevellijn;
- b. de gronden, gelegen buiten het bouwvlak mogen voor maximaal 50% bebouwd worden met een maximum van 50 m². Voor bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m² mag het oppervlakte van 50 m² vermeerderd worden met 10% van het oppervlakte dat het bouwperceel groter is dan 500 m², tot een maximum van 120 m²;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal de eerste volledige bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m, met een maximum van 4 m;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 5 m;

met dien verstande dat:

- f. ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouw' een bijgebouw is toestaan met een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 1 m;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn bedraagt maximaal 2 m. Indien de terreinafscheidingen op de grens met het openbaar gebied staan, bedraagt de bouwhoogte:
 - 1. maximaal 1 m;
 - 2. maximaal 2 m, indien deze tenminste op een afstand van 1 m ten opzichte van de perceelgrenzen wordt gerealiseerd;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken aantal woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de regels onder [6.2.2](#) sub c en het aantal woningen ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' vergroten mits:

- a. het aantal woningen per bouwvlak met maximaal 4 toeneemt;
- b. voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd overeenkomstig de [Parkeerregeling](#) in [11.1](#).

6.3.2 Afwijken dakopbouw en topgevels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [6.2.2](#) sub g voor het overschrijden van de maximaal toegestane goothoogte, teneinde een dakopbouw of topgevel in de voorgevels te realiseren, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de overschrijding niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de bebouwing en aan het straatbeeld;
- c. er geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijfsactiviteiten

Woningen mogen mede worden gebruikt voor aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten als ondergeschikte functie met dien verstande dat:

- a. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en de bij de woning behorende bouwwerken mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m²;
- b. de woning blijft voldoen aan de bepalingen ingevolge of krachtens de Woningwet;
- c. de activiteiten worden uitgeoefend door tenminste een bewoner van de woning en ten hoogste één werknemer;
- d. groothandel, horeca en detailhandel zijn uitgesloten, uitgezonderd verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsactiviteiten alsmede goederen die ter plaatse in het kader van de aan-huis-gebonden activiteiten zijn vervaardigd;
- e. er geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de woning en de buurt als gevolg van bijvoorbeeld geluids- of geuroverlast, reclame, verkeersaantrekkende werking of een onaanvaardbare parkeerdruk in de openbare ruimte waardoor extra verkeersmaatregelen waaronder parkeervoorzieningen noodzakelijk worden;
- f. er geen activiteiten plaatsvinden waarvoor een milieuvergunning of een melding op grond van milieuwetgeving verplicht is.

6.4.2 Afsluiten mechanische ventilatie

De gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor wonen indien ventilatieopeningen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties in de woning door bewoners kunnen worden afgesloten en uitgeschakeld bij calamiteiten.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijken aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid [6.4.1](#) teneinde een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit bij een vrijstaande woning toe te staan tot een oppervlakte van maximaal 90 m², met dien verstande dat:

- a. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en de bij de woning behorende bouwwerken mag worden gebruikt;
- b. de overige bepalingen van sublid [6.4.1](#) van overeenkomstige toepassing zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande bouwwerken

- a. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer respectievelijk minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

- b. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid a uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

8.2 Overschrijding bouwgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, airco-units en warmtepompen, schoorstenen, zonnecollectoren, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 2 m bedraagt, met dien verstande dat voor balkons 4 m is toegestaan voor zover deze niet boven de bestemming 'Verkeer' zijn gelegen.

8.3 Dakopbouwen t.b.v. noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties

Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,50 m en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw waarop zij worden geplaatst.

8.4 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende regels:

- a. Binnen het plangebied mag onder hoofdgebouwen ondergronds worden gebouwd;
- b. de diepte van de ondergrondse bebouwing mag niet meer bedragen dan 3,5 m onder peil;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a ten behoeve van het ondergronds bouwen buiten de grenzen van het hoofdgebouw, mits er bovengronds geen sprake is van een visueel effect.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- a. de aanleg of het gebruik van onbebouwde gronden als opslag, stort- of bergplaats voor onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. het gebruik van gronden en gebouwen voor het uitoefenen van prostitutie en de exploitatie van een seksinrichting;
- c. het gebruik van gronden en gebouwen voor de exploitatie van een coffeeshop.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van:

- a. het overschrijden van bebouwings- of bestemmingsgrenzen voor zover betrekking hebbende op erkers, buitentrappen, luifels en soortgelijke bouwwerken;
- b. het overschrijden van bebouwings- of bestemmingsgrenzen door gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en soortgelijke delen van gebouwen ingeval de overschrijding meer bedraagt dan op grond van de bouwregels is toegestaan;
- c. beneden peil gelegen ruimtes in één laag binnen en buiten het bouwvlak. Voordat afwijking wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap;
- d. containers, al dan niet beneden peil gelegen, voor het gescheiden inzamelen van huishoudelijk afval;
- e. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- f. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bouwgrenzen met maximaal 3 m, indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;

- g. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- h. de bouw van nutsvoorzieningen, mits:
 - 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 25 m²;
 - 2. er sprake is van maximaal één bouwlaag;
 - 3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m.

10.2 Afwijken overige regels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de regels ten behoeve van bouwwerken voor de stalling van fietsen, motorfietsen, scooters, scootmobielen en soortgelijke vervoersmiddelen; de vergunning kan voor een bepaalde termijn worden verleend; ook kan een persoonsgebonden vergunning worden verleend.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeerregeling

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de wijziging van de gebruiksomvang en/of de wijziging van de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeernormen, zoals opgenomen in de nota 'Parkeerbeleid', van de gemeente Waddinxveen, vastgesteld op 9 juli 2014 en de Notitie 'Toepassing parkeerbeleid en resultaten', van de gemeente Waddinxveen, vastgesteld op 9 mei 2017 en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.

- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
- d. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in sub a en b:
 - 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of
 - 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van [12.1](#) sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [12.1](#) sub a met maximaal 10%.
- c. [12.1](#) sub a 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

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [12.2](#) sub a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in [12.2](#) sub a, 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.
- d. [12.2](#) sub a 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 Wilhelminakade 83, Waddinxveen van de gemeente Waddinxveen.