

Woningbouwlocatie Wittlaan 12

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Tuin	10
Artikel 5	Verkeer - verblijfsgebied	11
Artikel 6	Wonen	12
Hoofdstuk 3	Algemene regels	15
Artikel 7	Anti-dubbelregel	15
Artikel 8	Algemene bouwregels	16
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	19
Artikel 12	Overige regels	20
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	21
Artikel 13	Overgangsrecht	21
Artikel 14	Slotregel	22

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Wittlaan 12' met identificatienummer NL.IMRO.0632.Wittlaan12-bVA1 van de gemeente Woerden;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan huis verbonden beroep

de uitoefening vanuit een woning van een aan huis verbonden beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, alsmede niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten;

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 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.7 achtergevel

de gevel achter de voorgevel, meestal evenwijdig daaraan, zoals deze oorspronkelijk bij de bouw is gerealiseerd;

1.8 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.9 bebouwing:

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

1.10 begane grondlaag

het gedeelte van een gebouw, bestaande uit een of meer bouwlagen, waaronder begrepen een kelder, waarvan de bovenste begrenzende vloer of balklaag niet hoger komt dan 5,5 meter.

1.11 bestaand gebouw

een gebouw, dat op de eerste dag van de inwerkingtreding van het plan bestaat, dan wel in uitvoering is of mag worden opgericht krachtens een omgevingsvergunning die voor dat tijdstip is aangevraagd;

1.12 bestaand gebruik

het gebruik van gronden of gebouwen dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaat;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.15 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;

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door - op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende - vloeren of balklagen wordt begrensd, zoals de begane grond en de parkeerlaag, met uitzondering van een kelder en een zolder;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

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

1.22 dakkapel

een beperkte doorbreking van een hellend dakvlak van een uit het dakvlak stekend dakvenster welke door dakpannen volledig omringd is;

1.23 dakterras

een (door wanden omsloten) bouwlaag op de eerste of hogere verdieping van een hoofd-, bij- of aanbouw, welke geschikt is gemaakt voor verblijf;

1.24 detailhandel:

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

1.25 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.26 erker

een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van de woning, die strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan de verblijfsruimte (woonkamer of keuken) en zorgt voor een verbijzondering van de voorgevel zonder de architectuur wezenlijk aan te tasten. Een erker heeft een beperkte diepte en is aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas;

1.27 gebouw:

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

1.28 geluidsgevoelige ruimte

een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd;

1.29 gestapelde woning:

een woning is gestapeld als deze boven op een andere woning, winkel of andere functie, niet zijn de parkeren, is gebouwd, dan wel onder een andere woning is gebouwd;

1.30 grondgebonden woning

een woning die direct met de grond is verbonden, al dan niet op een parkeerlaag, en die niet als een gestapelde woning is aan te merken;

1.31 hoofdgebouw:

gebouw, of 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;

1.32 kelder

een gebruiksruimte in een gebouw, welke voor andere doeleinden dan verblijfsruimte wordt gebruikt en zich volledig ondergronds bevindt;

1.33 langzaamverkeerroute

een route bestemd voor voetgangers en (brom)fietsers;

1.34 luifel

een beperkte overkapping op de begane grond van de woning, gedeeltelijk gelegen boven de voordeur;

1.35 ondergeschikte bouwdelen

Onderdelen van een hoofdgebouw die in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en bijgebouwen, zoals erkers, ingangpartijen, luifels, schoorstenen en antennes;

1.36 overkapping

een overdekte ruimte, al dan niet omsloten door maximaal twee wanden. Onder een overkapping wordt ook een carport verstaan;

1.37 Parkeergarage

1.38 peil:

Voor het vaststellen van het peil gelden de volgende regels:

- a. het peil is de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- b. indien de hoofdtoegang van een bouwwerk direct aan één weg grenst, dan is de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang het peil;

1.39 straatmeubilair

de op of bij een weg behorende bouwwerken, zoals verkeerstekens, wegbebakening, bewegwijzingen, verlichting, halte-aanduidingen, parkeerregulerende constructies, afvalcontainers, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaarden, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, speelvoorzieningen enabri's;

1.40 uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, dat een vergroting van de bestaande ruimte in dat hoofdgebouw is en direct daarmee in open verbinding staat;

1.41 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een erotische- massagesalon, een seksbioscoop, een sekstheater, of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.42 voorgevel:

de voorgevel zoals deze bij de bouw van het betrokken gebouw oorspronkelijk is gerealiseerd. Van een woning op de hoek van twee straten wordt slechts de gevel welke de voordeur bevat aangewezen als voorgevel;

1.43 vooruitbouw

een uitbouw op de begane grond van een woning. De vooruitbouw is gelegen aan de verblijfsruimte (woonkamer of keuken) en heeft tot doel de woning te vergroten. Door de omvang, vormgeving en situering kan een vooruitbouw een verandering van de bestaande architectuur van de woning tot gevolg hebben. Een vooruitbouw heeft een beperkte diepte en bestaat minimaal aan twee zijden geheel of gedeeltelijk uit glas;

1.44 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de permanente huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven;

2.2 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, liftopbouwen, klimaatregelinstallaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven;

2.3 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, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven; ;

2.4 het grondoppervlakte

van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven peil.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, water, waterberging en waterhuishouding;
- b. voet- en fietspaden;
- c. ondergrondse voorzieningen voor warmte/koude-opslag;
- d. ontsluitingswegen, ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- e. keermuren;
- f. speelvoorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. voorzieningen voor vuilcontainers;
- i. ondergrondse nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden geldt voor bouwwerken:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder straatmeubilair, mag niet meer bedragen dan:
 1. 6 m voor palen en masten;
 2. 5 m voor speelvoorzieningen;
 3. 4 m voor de overige, waaronder keermuren.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en ontsluitingen voor langzaam verkeer;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. water, waterberging, waterhuishouding, oevers en oevervoorzieningen;
- d. ondergrondse voorzieningen voor warmte/koude-opslag;
- e. ondergrondse nutsvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
 - 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;

Artikel 5 Verkeer - verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer - verblijfsgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. buurtontsluitingswegen; voet- en fietspaden;
- b. ter plaatse van en tot een afstand van 10 meter vanaf de aanduiding 'langzaam verkeer': een langzaamverkeer route;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water, waterberging en waterhuishouding;
- e. bruggen en duikers;
- f. groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. veiligheidsvoorzieningen;
- i. voorzieningen voor vuilcontainers;
- j. ondergrondse nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden geldt voor bouwwerken:

- a. gebouwen niet zijn toegestaan met uitzondering van één gebouw in de vorm van een nutsgebouw met een maximaal bebouwd oppervlak van 16 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter; ;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder straatmeubilair, niet meer mag bedragen dan:
 1. 6 m voor palen en masten;
 2. 5 m voor speelvoorzieningen;
 3. 4 m voor de overige.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, waaronder begrepen aan huis verbonden beroepen;
- b. gebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- c. tuinen en erven;
- d. voet- en fietspaden
- e. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals groen, ontsluitingen, parkeervoorzieningen, water, geluidwering en in pandige en ondergrondse nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden geldt voor bouwwerken dat:

- a. woningen uitsluitend binnen bouwvlakken mogen worden gebouwd;
- b. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 30;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangeduid met 'maximum bouwhoogte (m)', danwel de bestaande bouwhoogte;
- d. het aantal bouwlagen van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangeduid met 'maximum aantal bouwlagen', danwel het bestaande aantal bouwlagen;
- e. bouwwerken dienen te voldoen aan de beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan en Addendum beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 en Bijlage 2 van de regels;
- f. woningen mogen niet gerealiseerd worden, tenzij is aangetoond dat op één gevel de geluidbelasting ten gevolge van het spoor niet hoger is dan 55 dB en ten gevolge van elke onderscheidenlijke weg niet hoger dan 48 dB;
- g. woningen dienen te voldoen aan:
 1. een geluidsbelasting van 55 dB vanwege railvekeer, alsmede 48 dB vanwege wegen waarvoor vanwege de Wet geluidhinder een geluidzone geldt
 2. of aan de geluidsbelastingen zoals genoemd in een door het bevoegd gezag vastgesteld Besluit hogere waarden Wet geluidhinder.

6.2.2 Grondgebonden woningen

Voor grondgebonden woningen gelden aanvullend de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de diepte van een woning bedraagt maximaal 14 meter;
- c. woningen dienen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' aaneengesloten gebouwd te worden;
- d. woningen dienen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', vrijstaand gebouwd te worden;
- e. uitstekende delen aan grondgebonden woningen zijn niet toegelaten aan een naar een openbaar toegankelijk gebied gekeerd gevelvlak, niet zijnde tuin;
- f. het bepaalde in het vorige sublid is niet van toepassing op luifels welke maximaal 1,5 meter uit de gevel worden gebouwd.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden aanvullend de volgende regels:

- a. de goothoogte van een aan woning gebouwd bijbehorend bouwwerk bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste volledig bovengrondse bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
- b. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bedraagt ten hoogste 3 m;

- c. de diepte van een met de woning verbonden bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel van de woning waaraan het bijbehorend bouwwerk wordt gebouwd, bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf.

6.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden aanvullend de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2m boven peil, dan wel 2 meter, gemeten vanaf de afgewerkte bovenkant van de parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m boven peil dan wel 3 meter, gemeten vanaf de afgewerkte bovenkant van de parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

6.2.5 *Dakterrassen*

Dakterrassen zijn niet toegestaan op het dak van de hoogste bouwlaag van een gebouw, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

6.2.6 *Parkeergarage*

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', mogen tevens gebouwde parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Daarbij gelden de volgende voorwaarden.

- a. Gronden, voorzien van deze aanduiding, mogen volledig worden bebouwd ten behoeve van een parkeergarage;
- b. De maximaal toegelaten bouw(laag)hoogte van een parkeergarage bedraagt 4 meter;
- c. Het dak van een parkeergarage mag uitsluitend worden gebruikt en ingericht als tuin.

6.2.7 *Voorwaardelijke bepalingen*

In aanvulling op het bepaalde in 6.2 geldt dat de fundering van woningen dient waar relevant zodanig zwaar en stijf gedimensioneerd te worden uitgevoerd dat sprake is van voldoende reductie in trillingniveaus (w.o. opslingering in de vloerdelen) en verzekerd is dat kan worden voldaan aan streefwaarde A2 en A3 van Richtlijn B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn" uit augustus 2002 van de Stichting Bouwresearch (SBR), dan wel de ten tijde van de bouwaanvraag hiervoor in de plaats getreden richtlijnen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 *algemeen*

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Parkeergarage' ten behoeve van andere activiteiten dan het parkeren van motorvoertuigen, fietsen of vergelijkbare objecten.

6.3.2 *Aan huis verbonden beroep*

Binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de activiteiten aan de woonfunctie mogen geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven. Dit betekent, dat ten behoeven van een aan huis verbonden beroep niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt, een en ander met een maximum van 50 m²;
- b. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat, in geval van

bedrijfsactiviteiten, slechts aan het vestigen van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten in categorie 1 zoals genoemd in de Bijlage 3 'Staat van Bedrijfsactiviteiten bij woningen' medewerking wordt verleend;

- c. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de activiteiten mogen geen detailhandel of horeca betreffen;
- e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

6.3.3 *Webwinkel*

Gebruik van ruimten ten behoeve van een webwinkel wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover de volgende bepalingen in acht worden genomen:

- a. de activiteiten aan de woonfunctie mogen geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven. Dit betekent, dat ten behoeven van een aan huis verbonden beroep niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt, een en ander met een maximum van 50 m²;
- b. Aflevering vanuit of bij de woning is niet toegestaan, alleen internetverkoop;
- c. Uitstalling, bezichtigen en buitenopslag van goederen in of bij de woning is niet toegestaan;
- d. Opslag van gevaarlijke stoffen in de woning is niet toegestaan;
- e. Het gebruik als webwinkel mag niet leiden tot onveilige verkeerssituaties.

6.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag is, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd in een omgevingsvergunning af te wijken van:

6.4.1 *Oppervlakte en categorie aan huis verbonden beroep*

het bepaalde in 6.3.2 ten behoeve van het toestaan van bedrijfsactiviteiten in categorie 2 zoals genoemd in de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten bij woningen, met in acht name van het volgende:

- a. de (verruiming van de) activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie;
- b. de verruiming van de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- c. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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 Ondergronds bouwen

8.1.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil;
- b. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen vergunde of vergunningsvrije gebouwen (bij een verticale projectie), alsmede ter verbinding van gebouwen;
- c. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter;
- d. de ondergrondse bouw mag niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel;
- e. het gebouwde deel van de toegang tot de ondergrondse bouw (trap of hellingbaan) niet op het voorerf mag worden gebouwd;
- f. het oppervlak van de het ondergrondse deel van de ondergrondse bouw telt niet mee bij het maximaal te bebouwen bebouwingspercentage;
- g. het bepaalde in de voorgaande leden is niet van toepassing op het realiseren van funderingen.

8.1.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd in een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 8.1.1 ten behoeve van ondergrondse bouw (kelder) buiten de oppervlakte van de bovengronds gelegen vergunde of vergunningsvrije gebouwen, mits:

- a. het zij- en achtererf van de woning voor niet meer dan 50% bebouwd wordt;
- b. de oppervlakte van de kelder totaal niet meer dan 100 m² bedraagt;
- c. de kelder rechtstreeks bereikbaar is vanuit de woning of een bijgebouw.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Vormen van verboden gebruik

Als een verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van gronden en/of water als seksinrichting.

9.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden

9.2.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Nota parkeernormen gemeente Woerden' (vastgesteld november 2022) en diens rechtsopvolger(s).

9.2.2 *Voorwaardelijke verplichting*

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Nota parkeernormen gemeente Woerden' (vastgesteld november 2022) en diens rechtsopvolger(s).

9.2.3 *Afwijken*

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1 en 9.2.2 en toestaan dat:
 1. parkeergelegenheid niet op eigen terrein bij de ontwikkeling wordt gerealiseerd, mits voldaan wordt aan de in de 'Nota parkeernormen gemeente Woerden' (vastgesteld november 2022) en de in diens rechtsopvolger(s) gestelde voorwaarden;
 2. wordt afgeweken van de toe te passen parkeernorm, mits voldaan wordt aan de in de 'Nota parkeernormen gemeente Woerden' (vastgesteld november 2022) en de in diens rechtsopvolger(s) gestelde voorwaarden.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen, mits voldaan wordt aan de in de 'Nota parkeernormen gemeente Woerden' (vastgesteld november 2022) en de in diens rechtsopvolger(s) gestelde voorwaarden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag is, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd om af te wijken van hetgeen in de regels hoofdstuk 2 is bepaald, mits dit betrekking heeft op het volgende:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de inhoud ten hoogste 75 m³ en de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
- b. het in geringe mate afwijken ten aanzien van bouwgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder bouwhoogte, hoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen), eventueel met een overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten en dit bouwtechnisch noodzakelijk wordt geacht in verband met de uitoefening van het in het plan toegestane gebruik;
- d. de bouw van andere bouwwerken zoals een vlaggenmast, een kunstwerk, antennes en dergelijke tot een hoogte van 15 m.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag is, 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:

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m, dit voor zover deze op grond van het artikel Algemene afwijkingsregels niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd.

Artikel 12 Overige regels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wettelijke regeling, dan geldt deze regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de terzieslegging van het ontwerp van dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan éénmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.
- c. Sublid 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.

13.2 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, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeiende ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 13.2 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 13.2 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. 13.2 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 14 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel: bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Wittlaan 12'.