



ADROMI GROEP

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP HENDRIK-IDO-AMBACHT

T 078 - 684 55 55
F 078 - 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

KvK 230.825.46 te Rotterdam
BTW 8050.63.286.B.01
IBAN NL75RABO0385477481

Regels

Bestemmingsplan Herontwikkelingslocatie Witt

Planstatus: voorontwerp
Datum: 29 april 2019
Plan identificatie: NL.IMRO.0632.witt-vo01
Auteur: jwildschut

Inhoudsopgave

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

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het bestemmingsplan 'Herontwikkelingslocatie Witt' van de Gemeente Woerden;

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0632.witt-vo01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 Aan huis verbonden beroep

de uitoefening aan huis 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 Aan huis verbonden bedrijf

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

1.5 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;

1.6 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 Ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

bedrijfsactiviteiten waarbij bedrijfsmatig geheel of overwegend door middel van handwerk goederen worden vervaardigd, bewerkt, hersteld en/of geïnstalleerd;

1.9 Ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.10 Bebouwing

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

1.11 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.

1.12 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;

1.13 Bestaand gebruik

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

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 gebouw, of ander 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

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

1.19 Bouwperceel

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

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 Dakopbouw

een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert;

1.24 Dakterras

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

1.25 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;

1.26 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;

1.27 Erfbebouwing

bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.28 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;

1.29 Gebouw

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

1.30 Gestapelde woning

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

1.31 Grondgebonden woning

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

1.32 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;

1.33 Kantoor

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.34 Kap

een afdekking van een gebouw met één of meer schuine zijden waarvan de hellingshoek ten minste 10 graden bedraagt.

1.35 Kelder

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

1.36 Luifel

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

1.37 Maatschappelijk

overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, wellness en fitness en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen, ten behoeve van kinderdagverblijven en kinderopvang;

1.38 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;

1.39 Openbaar gebied

de openbare weg, openbaar groen en water;

1.40 Openbaar groen

groenvoorzieningen (zoals parken, plantsoenen en speel veldjes) die het hele jaar of een groot deel van het jaar voor het publiek algemeen toegankelijk zijn;

1.41 Openbare weg

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen, fietspaden en voetpaden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden of zijkanten. Achterpaden en zijpaden die bedoeld zijn voor bewoners en omwonenden behoren niet tot de openbare weg;

1.42 Overkapping

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

1.43 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;

1.44 Straatmeubilair

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

1.45 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;

1.46 Veiligheidsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van de fysieke veiligheid in ruime zin zoals: voorzieningen/ installaties ten behoeve van het bestrijden van calamiteiten op het spoor. Het betreft blusleidingen, opstelplaatsen voor de Brandweer, pompbaar oppervlaktewater, brandkranen e.d.

1.47 Voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.48 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;

1.49 Voorgevellijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de oorspronkelijke voorgevels van de hoofdgebouwen;

1.50 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;

1.51 Woning

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

1.52 Wgh-inrichting

inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer

1.53 Zijgevel

de zijgevel links of rechts, meestal haaks op de voorgevel, zoals deze bij de bouw is gerealiseerd en grenzend aan het zijerf;

1.54 Zijgevellijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de zijgevel van het hoofdgebouw en aan de achterzijde doorloopt in het verlengde van het hoofdgebouw;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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;

2.3 De (bouw)hoogte 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;

2.4 Nokhoogte

van het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk tot aan het peil van de woning; uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis, zoals liftschachten, trappenhuizen, antennes, schoorstenen, borstweringen en geringe verhogingen worden daarbij niet meegerekend;

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;

2.6 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;

2.7 De grondoppervlakte

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

2.8 De brutovloeroppervlakte

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

2.9 De verkoopvloeroppervlakte

wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn worden opgeteld; kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen.

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. ter plaatse van en tot een afstand van 10 meter uit de aanduiding 'langzaam verkeer': een langzaamverkeer route;
- d. ondergrondse voorzieningen voor warmte/koude-opslag;
- e. ontsluitingswegen, waaronder hellingbanen en trappen, ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- f. keermuren;
- g. speelvoorzieningen;
- h. straatmeubilair;
- i. voorzieningen voor ondergrondse vuilcontainers;
- j. ondergrondse nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de in [artikel 3 lid 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. water, waterberging, waterhuishouding, oevers en oevervoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': tevens voor gebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten;
- d. ondergrondse voorzieningen voor warmte/koude-opslag;
- e. ondergrondse nutsvoorzieningen en maximaal één gebouwde nutsvoorziening;
- f. speelvoorzieningen en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

4.2 Bouwregels

Op de in [artikel 4 lid 1](#) bedoelde gronden geldt voor bouwwerken dat:

- a. uitsluitend één gebouw mag worden gebouwd in de vorm van een nutsgebouw met een maximaal bebouwd oppervlak van 15 m² en een maximale bouwhoogte van 2,30 meter;
- b. het inrichten van deze gronden als 'erf' en/of het oprichten van 'bijbehorende bouwwerken' in de zin van [artikel 1, lid 1, bijlage II Besluit omgevingsrecht](#), is niet toegestaan;

- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan:
 - 1. de maximaal toegelaten bouwhoogte voor erfafscheidingen bedraagt 1 meter;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag een parkeergarage geen hogere bouwhoogte hebben dan 4,20 meter. Voor het overige is het bepaalde in [artikel 7 lid 2.5](#) van overeenkomstige toepassing;

Artikel 5 Verkeer - verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. buurtontsluitingswegen; voet- en fietspaden;
- b. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- c. water, waterberging en waterhuishouding;
- d. bruggen en duikers;
- e. groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. veiligheidsvoorzieningen;
- h. voorzieningen voor ondergrondse vuilcontainers;
- i. ondergrondse nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de in [artikel 5 lid 1](#) bedoelde gronden geldt voor bouwwerken dat:

- a. gebouwen niet zijn toegestaan;
- 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, waaronder keermuren.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water, waterberging en waterhuishouding;
- b. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals groen en nutsvoorzieningen;
- c. kruisingen en kunstwerken ten behoeve van wegverkeer;
- d. bluswater en veiligheidsvoorzieningen;
- e. bruggen en duikers.

6.2 Bouwregels

Op de in [artikel 6 lid 1](#) bedoelde gronden geldt voor bouwwerken:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan:
- c.
 - 1. 6 m voor palen en masten;
 - 2. 5 m voor bruggen;

3. 4 m voor de overige, waaronder keermuren.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de uitpandige vluchtroutes, en de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten, voor zover dit niet elders in dit plan is vastgelegd, nadere eisen stellen aan:

- a. de diepte van oppervlaktewater ter plaatse van een innamepunt ten behoeve van de bluswatervoorziening.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder begrepen aan huis verbonden beroepen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': tevens voor gebouwde parkeervoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm': tevens voor een geluidscherm;
- d. ter plaatse van aanduiding 'parkeergarage': een gebouwde parkeervoorziening;
- e. tuinen en erven;
- f. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals groen, ontsluitingen, water, geluidwering en inpandige en ondergrondse nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op de in [artikel 7 lid 1](#) bedoelde gronden geldt voor bouwwerken dat:

- a. hoofdgebouwen uitsluitend binnen bouwvlakken mogen worden gebouwd;
- b. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 117;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangeduid met 'maximale bouwhoogte';
- d. het aantal bouwlagen van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangeduid met 'maximum aantal bouwlagen';
- e. het toegelaten bebouwingspercentage van een bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid met 'maximum bebouwingspercentage';
- f. ter plaatse van de daartoe strekkende aanduiding bedraagt de hoogte van een geluidscherm minimaal 6,20 meter en maximaal 8,00 meter gemeten vanaf maaiveld;
- g. het bepaalde onder a en e niet van toepassing is op de bouw van parkeervoorzieningen (als onderdeel van een hoofdgebouw).

7.2.1 Grondgebonden woningen

Voor grondgebonden woningen gelden aanvullend de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. grondgebonden woningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding 'grondgebonden';
- c. maximaal 25% van de hoofdgebouwen mag:
 1. één bouwlaag meer hebben dan op de verbeelding is aangeduid;
 2. en een bouwhoogte hebben welke 3 meter meer is dan op de verbeelding is aangeduid;

- d. woningen dienen ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden' aaneengesloten gebouwd te worden;
- e. uitstekende delen aan grondgebonden woningen zijn niet toegelaten aan een naar een openbare weg gekeerd gevelvlak;
- f. het bepaalde in het vorige sublid is niet van toepassing op luifels en zonneschermen welke maximaal 2 meter uit de gevel worden gebouwd.
- g. Ten aanzien van erfbebouwing is het bepaalde in artikel 9.1 van toepassing.

7.2.2 Gestapelde woningen

Voor gestapelde woningen gelden aanvullend de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw mag uitsluitend de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. gestapelde woningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- c. gestapelde woningen moeten aan de zijde van het spoor worden gerealiseerd in 3 volumes;
- d. de afstand tussen de volumes bedoeld in het vorige sublid dient gelijk te zijn;
- e. uitstekende delen aan gestapelde woningen zijn niet toegelaten, met uitzondering van luifels welke maximaal 1,5 meter uit de gevel worden gebouwd;
- f. erfbebouwing is niet toegestaan.

7.2.3 Dakterrassen

Voor dakterrassen gelden de volgende regels.

- a. Dakterrassen zijn uitsluitend toegelaten op een dak gelegen aan de van de weg afgekeerde zijde van een gebouw dat niet het dak van de hoogste bouwlaag van dat gebouw is;
- b. In afwijking van het bepaalde in het vorige sublid zijn dakterrassen toegelaten op daken van gestapelde woningen boven de 2^e bouwlaag.

7.2.4 Bovenafdekking

Gebouwen en overkappingen mogen niet worden voorzien van een kap. Verder dienen de volgende bouwregels in acht genomen te worden:

- a. voor niet grondgebonden woningen mag de maximum bouwhoogte niet meer bedragen dan 1,5 meter boven de te realiseren maximum bouwhoogte, in de vorm van een valbeveiliging, een doorlopende gevel of een borstwering, noodzakelijk voor de veiligheid, een goede afwerking of afwatering van het gebouw of voor afscherming van de voorzieningen en installaties op het dak;
- b. voor grondgebonden woningen bedraagt de maximum bouwhoogte als bedoeld onder a. niet meer dan 1 meter boven de te realiseren maximum bouwhoogte.

7.2.5 Parkeergarages

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 4,20 meter;

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats, de afmetingen en hoogte van de bebouwing, ten behoeve van een goede milieusituatie, waaronder begrepen een afdoende geluidswerende voorziening.
- b. de plaats van kwetsbare objecten en activiteiten binnen de gebouwen of op het bouwperceel ten behoeve van de externe veiligheid;
- c. de te treffen maatregelen in verband met eisen aan de inrichting van het perceel (vrijwaren van vluchtroutes, brandgangen e.d.) ten behoeve van de externe veiligheid.

7.4 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 om in een omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. het bepaalde in [artikel 7 lid 2 sub f](#), tot een hoogte van 15 meter, indien zulks noodzakelijk is voor een goede geluidafscherming.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 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 '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.


7.5.2 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 hoofdfunctie moet over tenminste 70% van de totale inhoud van de gebouwen op het betreffende bouwperceel gehandhaafd blijven;
- 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. De levering van de goederen mag niet leiden tot onveilige verkeerssituaties;
- f. Reclameuitingen in gebouwde vorm of op/aan bouwwerken zijn niet toegestaan.

7.5.3 Voorwaardelijke bepaling

In afwijking van het bepaalde in [artikel 7 lid 2](#) mogen enkel nieuwe woningen worden gebouwd, indien:

- 
- a. de woningen zullen voldoen aan:
 1. de krachtens de Wet geluidhinder ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege railverkeerslawaai;
 2. of aan een door het bevoegd gezag vastgesteld of vast te stellen Besluit hogere waarde Wet geluidhinder;
 - b. en/of de desbetreffende geluidbelaste delen van de woningen zijn voorzien van een dove gevel in de zin van [artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder](#) waarbij de woningen tevens zullen beschikken over ten minste één geluidluwe gevel.
 - c. en fundatie van woningen waar relevant zodanig zwaar en stijf gedimensioneerd wordt uitgevoerd dat voldoende reductie in trillingniveaus (w.o. opslingering in de vloerdelen) en verzekerd is dat kan worden voldaan aan streefwaarde A2 van Richtlijn B “Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn” uit augustus 2002 van de Stichting Bouwresearch (SBR).

7.5.4 Parkeren

Onder gebouwen of in het plangebied dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor het gebruik van niet bestaande gebouwen welke met deze bestemming worden toegelaten, waarbij wordt voldaan aan:

- a. het gestelde in de Nota parkeernormen, zoals deze geldt binnen de gemeente Woerden en diens rechtsopvolgers ten tijde van de desbetreffende aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen,
- b. ofwel de parkeernormering zoals opgenomen in de bijlage Parkeren van deze regels.

7.6 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:

7.6.1 Oppervlakte en categorie aan huis verbonden beroepen

het bepaalde in [artikel 7 lid 5.1](#) ten behoeve van het toestaan van bedrijfsactiviteiten in categorie 2 zoals genoemd in de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten bij woningen, met in achtname 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.

3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

Gronden die eens in aanmerking zijn gekomen bij de verlening van een bouw- of aanlegvergunning blijven bij de beoordeling van latere aanvragen om een dergelijke vergunning -indien hierdoor de oorspronkelijke vergunning niet verleend zou kunnen zijn- buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Bijbehorende bouwwerken op voor- en achtererf

9.1.1 Algemeen

Op ieder perceel met een woning mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. als in achtererfgebied wordt gebouwd:
 1. 50% van het achtererfgebied onbebouwd dient te blijven;
 2. de hoogte buiten de zone van 3 meter vanaf het oorspronkelijke hoofdgebouw is maximaal 3 meter;
 3. binnen deze zone van 3 meter is de hoogte:
 - i. maximaal de hoogte van het hoofdgebouw;
 - ii. niet hoger dan 4 meter;
 - iii. niet hoger dan 30 centimeter boven de hoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw;
- b. in het voorerfgebied naast de zijgevellijn en het voorerfgebied voor de voorgevellijn mag niet worden gebouwd, behoudens hetgeen mag worden opgericht gelet op het bepaalde in [artikel 2.3 jo. bijlage II Besluit omgevingsrecht](#).

9.1.2 Afwijken voor erfbebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het bouwen in de erfgrans grenzend aan openbaar gebied, mits dit uit oogpunt van beeldkwaliteit en verkeersveiligheid aanvaardbaar wordt geacht.

9.2 Ondergronds bouwen

9.2.1 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.

9.2.2 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 [artikel 9 lid 2.1](#) 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.

9.3 Balkons

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 het bepaalde in [artikel 7 lid 2.2 sub e](#) en uit het gevelvlak stekende balkons toe te laten. Hierbij gelden de volgende voorwaarden.

- a. balkons zijn enkel toelaatbaar vanaf 4,5 meter boven peil;
- b. Balkons niet buiten een bouwvlak mogen worden gebouwd.

9.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de uitpandige vluchtroutes, en de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten, voor zover dit niet elders in dit plan is vastgelegd, nadere eisen stellen aan:

- a. de ligging en dimensionering van veiligheidsvoorzieningen;
- b. bereikbaarheid- en vluchtmogelijkheden en de inrichting van terreinen/openbare ruimte.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Vormen van verboden gebruik

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

Artikel 11 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 12 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 13 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 tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 tenietgaan 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.

14.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van [artikel 14 lid 1](#) voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

14.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

[artikel 14 lid 1](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.4 Gebruik

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

14.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 14 lid 4](#) te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

14.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 14 lid 4](#) na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

[artikel 14 lid 4](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als 'regels van het bestemmingsplan Herontwikkelingslocatie Witt'.