

## Regels

# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>8</b>
Artikel 3	Groen	8
Artikel 4	Water	9
Artikel 5	Wonen	10
Artikel 6	Wonen - Parkeren	13
Artikel 7	Waarde - Archeologie 4	14
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>17</b>
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	20
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>21</b>
Artikel 12	Overgangsrecht	21
Artikel 13	Slotregel	22
<b>Bijlagen regels</b>		
<b>Bijlage 1</b>	<b>Staat van Bedrijfsactiviteiten</b>	

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan

het bestemmingsplan "Houttuinlaan 3" van de gemeente Woerden;

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0632.Houttuinlaan3-bVO1 met de bijbehorende regels en 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 ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

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

### 1.7 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

### 1.8 bebouwing

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

### 1.9 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;

**1.10 bestaand gebruik**

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

**1.11 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.12 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;

**1.13 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;

**1.14 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

**1.15 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;

**1.16 bouwperceel**

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

**1.17 bouwvlak**

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

**1.18 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;

**1.19 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;

**1.20 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;

**1.21 erfbebouwing**

bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

**1.22 gebouw**

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

**1.23 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;

**1.24 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;

**1.25 kleinschalige voorzieningen**

kleinschalige maatschappelijke, commerciële en sportvoorzieningen, lichte horeca, zakelijke dienstverlening en/of bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 zoals genoemd in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten en die een bijdrage leveren aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat;

**1.26 lichte horeca**

horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken in de vorm van broodjeszaken, croissanteries, koffiebars, lunchrooms, ijssalons en tearooms;

**1.27 luifel**

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

**1.28 maatschappelijk**

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

**1.29 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;

**1.30 peil**

gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

**1.31 prostitutie**

het aanbieden van seksuele diensten tegen materiële vergoeding;

**1.32 prostitutiebedrijf**

een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt;

**1.33 seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een mate alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een parenclub en een prostitutiebedrijf al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.34 sociale huurwoning**

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in de gemeentelijke huisvestingsverordening, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

**1.35 straatmeubilair**

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

**1.36 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.

**1.37 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;

### **2.2 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, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.3 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;

### **2.4 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;

### **2.5 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;

### **2.6 de 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 en water;
- b. waterberging en waterhuishouding;
- c. voet- en fietspaden;
- d. laden- en lossen;
- e. voorzieningen voor warmte/koude-opslag;
- f. ontsluitingswegen ten behoeve van de bestemming "Wonen - Parkeren" en ten behoeve van hulpdiensten;
- g. keermuren en oevervoorzieningen;
- h. sport- en speelvoorzieningen;
- i. straatmeubilair;
- j. voorzieningen voor ondergrondse vuilcontainers;
- k. nutsvoorzieningen en gemalen.

#### 3.2 Bouwregels

Op de in Artikel 3, lid 3.1 bedoelde gronden geldt voor bouwwerken:

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

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Uitsluitend de gronden ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' mogen worden gebruikt ten behoeve van een ontsluitingsweg ten behoeve van de parkeergarage in de bestemming "Wonen - Parkeren".



## **Artikel 4 Water**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen;
- b. waterberging en waterhuishouding;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'brug' tevens voor een brug ten behoeve van kruisend verkeer;
- d. groen- en nutsvoorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

Op de in Artikel 4, lid 4.1 bedoelde gronden geldt voor bouwwerken:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan:
  1. 5 meter voor bruggen;
  2. 1 meter voor de overige, waaronder keermuren.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waarvan minimaal 25% aan sociale huurwoningen berekend over het totaal aantal toegestane woningen in het plangebied;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. (gemeenschappelijke) tuinen en erven;
- d. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals groen, water en nutsvoorzieningen;
- e. ontsluitingsverharding.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Op de in Artikel 5, lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak mag worden gebouwd, met dien verstande dat niet meer dan 265 woningen mogen worden gerealiseerd;
- b. in afwijking van het bepaalde sub a zijn buiten het bouwvlak:
  1. balkons toegestaan
  2. geluidwerende voorzieningen toegestaan;
- c. het oprichten van woningen, is slechts toegestaan indien de geluidsbelasting van de gevel als gevolg van het verkeer niet meer bedraagt dan:
  1. de voorkeursgrenswaarde, dan wel;
  2. de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde.
- d. sub b blijft buiten werking indien een dove gevel wordt gerealiseerd;
- e. het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven en met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- f. de hoogte van liftopbouwen mag de toegestane bouwhoogte met 3 meter overschrijden, met dien verstande dat het maximaal 25% van het oppervlak van het hoofdgebouw omvat en minimaal 3 meter uit de gevel is gesitueerd;
- g. erfbebouwing niet is toegestaan;
- h. dakterrassen niet zijn toegestaan op het dak van de hoogste bouwlaag van een gebouw.

#### 5.2.2 Voorwaardelijke verplichting

De omgevingsvergunning voor een woning pas kan worden verleend indien vaststaat dat ter plaatse van de bestemming "Wonen - Parkeren" een parkeergarage wordt gebouwd, met dien verstande dat:

- a. in de parkeergarage minimaal één parkeerplaats per woning beschikbaar is;
- b. de parkeergarage gelijktijdig met de gereedmelding van de eerste woning is gerealiseerd.

### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats, de afmetingen en hoogte van de bebouwing, ten behoeve van een goede milieusituatie;
- 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.

### 5.4 Afwijken van de bouwregels

#### 5.4.1 Afstand tot de gevel

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Artikel 5, lid 5.2, sub f ten einde af te wijken van de vereiste afstand van 3 meter tot de gevel indien de bouw om ruimtelijke redenen aanvaardbaar is.

### 5.5 Specifieke gebruiksregels

#### 5.5.1 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 m<sup>2</sup>;
- 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 Bijlage 1 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 betreffen;
- e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

#### 5.5.2 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 is niet toegestaan;
- d. opslag en verkoop van gevaarlijke stoffen e.d. zijn niet toegestaan;
- e. het gebruik als webwinkel mag niet leiden tot onveilige verkeerssituaties;
- f. reclame uitingen zijn niet toegestaan.

### **5.5.3 Parkeren**

De inrichting van de gronden dient zodanig plaats te vinden dat wordt voldaan:

- a. aan de gemeentelijke parkeernormen zoals is bepaald in de Nota parkeernormen en zoals deze geldt binnen de gemeente Woerden ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, ofwel
- b. dat per woning op eigen terrein minimaal één parkeerplaats aangelegd en in stand gehouden dient te worden.

## **5.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### **5.6.1 Oppervlakte en categorie aan huis verbonden beroepen**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Artikel 5, lid 5.1 ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden beroep tot maximaal 100 m<sup>2</sup> en/of het toestaan van bedrijfsactiviteiten in categorie 2 zoals genoemd in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten met inachtnaam van het volgende:

- a. de verruiming van de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie;
- b. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie;
- c. 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;
- d. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

## Artikel 6 Wonen - Parkeren

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - Parkeren" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een gebouwde parkeervoorziening;
- b. kleinschalige voorzieningen;
- c. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals groen en water;
- d. inpandige nutsvoorzieningen;
- e. ontsluitingsverharding.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemeen

Op de in Artikel 6, lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. de hoogte van liftopbouwen mag de toegestane bouwhoogte met 3 meter overschrijden, met dien verstande dat het maximaal 25% van het oppervlak van het hoofdgebouw omvat en minimaal 3 meter uit de gevel is gesitueerd;
- d. erfbebouwing niet is toegestaan.

### 6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats, de afmetingen en hoogte van de bebouwing, ten behoeve van een goede milieusituatie;
- 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.

### 6.4 Specifieke gebruiksregels

Gebruik van ruimten ten behoeve van kleinschalige voorzieningen is uitsluitend toegestaan op de begane grond.

## Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie 4" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden.

### 7.2 Bouwregels

Op de in Artikel 7, lid 7.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd die dieper worden gebouwd dan 0,3 meter en/of heiwerkzaamheden worden uitgevoerd, en die een grondoppervlakte hebben groter dan 100 m<sup>2</sup>.

### 7.3 Omgevingsvergunning

In geval van een aanvraag van een vergunning, op gronden als bedoeld in lid Artikel 7, lid 7.1, waarbij dieper dan 0,3 meter zal worden gegraven en/of heiwerkzaamheden worden uitgevoerd, over een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>:

- a. dient vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapport te worden overgelegd waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, en;
- b. kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### 7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid Artikel 7, lid 7.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de op de verbeelding aangegeven onderliggende bestemmingen op voorwaarde, dat:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking in redelijkheid niet kan worden geweigerd; bij de afweging van de afwijking geven burgemeester en wethouders toepassing aan de criteria als genoemd in Artikel 7, lid 7.2 ;
- b. alvorens bij een omgevingsvergunning af te wijken wordt door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige;
- c. in afwijking van het bepaalde sub a en b kan bij de omgevingsvergunning worden afgeweken indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 16.5 is verleend; het bepaalde in de onderliggende bestemming(en) blijft onverminderd van toepassing.

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

### **7.5.1 Algemeen**

Het is verboden op de voor "Waarde - Archeologie 4" bestemde grond zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het verlagen van de bodem en het afgraven van gronden en roeren en omwoelen van gronden dieper dan 0,3 meter over een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. het ophogen en egaliseren van gronden over een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> en hoger dan 0,3 meter;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen over een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- d. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
- e. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd
- f. het aanleggen van drainage;
- g. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- j. het verwijderen van ondergrondse fundamenteen en het verwijderen en/of uittrekken van heipalen.

### **7.5.2 Uitzondering**

Het bepaalde in Artikel 7, lid 7.5.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
- c. die worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe gecertificeerde instantie.

### **7.5.3 Afwijken van de ondergrens diepte en oppervlakte**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Artikel 7, lid 7.5.1 voor zover het betreft de als ondergrens aangegeven diepte van meer dan 0,3 meter onder peil tot een diepte van 1 meter of meer onder peil, dan wel de als ondergrens aangegeven oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> of meer, tot een oppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup> of meer, mits:

- a. de betreffende gronden niet zijn gelegen in of binnen een afstand van 250 meter van een aangewezen archeologisch waardevol terrein of een archeologisch Rijksmonument;
- b. er geen concrete aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van archeologische resten op basis van vondsten of waarnemingen ter plaatse van of binnen een afstand van 100 meter tot de betreffende gronden;
- c. zich ter plaatse van de betreffende gronden geen historisch (lijn)element volgens de Cultuurhistorische Hoofd Structuur van de provincie Utrecht bevindt dat verstoord zal worden;

- d. de bodemingreep geen lineair element betreft, zoals een sleuf voor kabels of leidingen of een uitgraving voor een sloot of waterweg;
- e. de archeologische belangen niet onevenredig worden geschaad;
- f. vooraf advies wordt ingewonnen door een ter zake deskundige.

#### **7.5.4 Voorwaarden**

Een vergunning als bedoeld in Artikel 7, lid 7.5.1 wordt slechts verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in lid 1 bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. bij archeologische waardevolle gebieden als bedoeld in Artikel 7, lid 7.1 een hoge archeologische verwachtingswaarde vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

#### **7.5.5 Verplichting**

Aan een vergunning als bedoeld in Artikel 7, lid 7.5.1 kunnen de volgende verplichtingen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### **7.5.6 Beoordeling aanvraag**

Alvorens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te verlenen als bedoeld in Artikel 7, lid 7.5.1 kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.



## **Hoofdstuk 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 gebruiksregels**

Een gebruik in strijd met het bestemmingsplan is in ieder geval het gebruik van gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting.

## Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de inhoud ten hoogste 75 m<sup>3</sup> en de goothoogte ten hoogste 3 meter 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 meter;
- c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, 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 meter.

## Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

### 11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 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 m<sup>3</sup> en een goothoogte van ten hoogste 3 meter, 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.

## 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 kan worden gebouwd 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. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld sub a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde 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 het bepaalde 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 het bepaalde 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. Het bepaalde 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**

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel bestemmingsplan "Houttuinlaan 3" van de gemeente Woerden.

## **Bijlagen regels**





## **Bijlage 1      Staat van Bedrijfsactiviteiten**