

# **Snellerpoort Woerden (woongebied)**

Ontwerp, 22 september 2020

## Inhoudsopgave

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>                               | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>        | <b>4</b>  |
| Artikel 1 Begrippen                         | 4         |
| Artikel 2 Wijze van meten                   | 7         |
| <b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>        | <b>8</b>  |
| Artikel 3 Groen                             | 8         |
| Artikel 4 Verkeer                           | 10        |
| Artikel 5 Water                             | 11        |
| Artikel 6 Wonen                             | 12        |
| Artikel 7 Leiding - riool                   | 16        |
| Artikel 8 Waarde - Archeologie              | 17        |
| <b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>          | <b>19</b> |
| Artikel 9 Anti-dubbeltelregel               | 19        |
| Artikel 10 Algemene gebruiksregels          | 20        |
| Artikel 11 Algemene afwijkingsregels        | 21        |
| <b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b> | <b>22</b> |
| Artikel 12 Overgangsrecht                   | 22        |
| Artikel 13 Slotregel                        | 23        |

## **Regels**

## **Hoofdstuk 1      Inleidende regels**

### **Artikel 1      Begrippen**

#### **1.1      Plan**

het bestemmingsplan Snellerpoort Woerden met identificatienummer NL.IMRO.0632.bpsnellerpoort-bOW1 van de gemeente Woerden.

#### **1.2      bestemmingsplan**

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

#### **1.3      aanduiding**

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waar gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

#### **1.4      aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### **1.5      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 en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving. Alleen bedrijven vallend onder milieucategorie 1 uit de Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen zijn toegestaan.

#### **1.6      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.

#### **1.7      archeologisch onderzoek**

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een certificaat als bedoeld in artikel 5.1 van de Erfgoedwet beschikt.

#### **1.8      archeologische verwachtingswaarde**

de aan een gebied toegekende verwachting of waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden.

#### **1.9      bebouwing**

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **1.10      bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

#### **1.11      bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### **1.12      bevoegd gezag**

het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **1.13 bouwen**

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

### **1.14 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

### **1.15 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

### **1.16 bouwvlak**

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

### **1.17 bouwwerk**

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

### **1.18 bijgebouw**

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

### **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 dove gevel**

gevel als bedoeld in artikel 1 juncto artikel 1b, vierde lid, van de Wet geluidhinder.

### **1.21 gebouw**

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

### **1.22 hoofdgebouw**

een 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.

### **1.23 horeca**

Horeca bestaande uit de volgende categorieën:

- Categorie 1 Hotel: een horecabedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is.
- Categorie 2 Restaurant: een horecabedrijf, primair gericht op het overdag en avond verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is, en waarvan de openingstijden niet in belangrijke mate binnen de openingstijden van winkels vallen.
- Categorie 3 Dagzaak: een horecabedrijf, waarbij de bedrijfsactiviteit gericht is op het overdag al dan niet ter plaatse verstrekken van etenswaren en dranken en waarvan de openingstijden in belangrijke mate binnen de openingstijden van winkels vallen, zoals een dagcafé, lunchroom, koffiebar en ijssalon, en naar aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven (daghoreca).
- Categorie 4 Cafetaria: een horecabedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van (al dan

niet voor consumptie ter plaatse) bereide kleine eetwaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van niet-alcoholische dranken.

- Categorie 5 Cafés, bars, avond- en nachtgelegenheid: een horecabedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het in de avond en nacht verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en het gelegenheid bieden voor dansen, al dan niet als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden.
- Categorie 6 Discotheek /bar-dancing: een horecabedrijf dat gericht is op het in de avond en nacht verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het verschaffen van dansgelegenheid een wezenlijk onderdeel vormen.

#### **1.24 kiosk**

een gebouw in de openbare ruimte die kan worden gebruikt voor detailhandel of horecadoeleinden.

#### **1.25 nutsvoorzieningen**

de voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

#### **1.26 peil**

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

#### **1.27 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.

#### **1.28 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.

#### **1.29 vliesgevel**

Een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met het doel een geluidsreductie op deze gevel te bewerkstelligen, waarbij de afstand tussen vliesgevel en gevel tenminste 0,5 meter is en waarbij er tussen vliesgevel en gevel sprake is van buitenlucht, met openingen ten behoeve van de luchtverversing met een capaciteit van tenminste 6 dm<sup>3</sup> per seconde per m<sup>2</sup> vloeroppervlak van de achterliggende woning(en).

#### **1.30 waterbouwkundige kunstwerken**

kunstwerken, verband houdend met het gebruiksmogelijkheden van het water, zoals steigers, remmingswerken, afmeervoorzieningen, kades en bruggen.

#### **1.31 waterhuishoudkundige voorzieningen**

werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houdend met de waterhuishouding, zoals dammen, dijken, sluizen en beschoeiingen.

#### **1.32 woning**

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

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      afstand**

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

### **2.2      bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3      breedte, lengte en diepte van een gebouw**

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

### **2.4      dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.5      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      inhoud van een bouwwerk**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.7      oppervlakte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water;
- c. voet- en fietspaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. voorzieningen voor ondergrondse vuilcontainers;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. waterbouwkundige kunstwerken;
- i. al dan niet ondergrondse voorzieningen ten behoeve van het opwekken, transporteren en vasthouden van duurzame energie, zoals een warmte-koude-opslag, energieopslag, zonnepanelen en vergelijkbare voorzieningen;
- j. geluidwerende voorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;

alsmede voor:

- l. kiosken ten behoeve van detailhandel en horeca categorie 3 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - kiosk'.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

##### 3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - kiosk' gelden de volgende bouwregels:
  1. maximum aantal kiosken: 2;
  2. maximum bruto vloeroppervlak per kiosk: 15 m<sup>2</sup>;
  3. maximum bouwhoogte: 4 meter.
- b. Ten behoeve van de ondergrondse opslag van energie (warmte-koude opslag) mag worden voorzien in een zelfstandig gebouw of bouwwerk van maximaal 50 m<sup>2</sup>, voor zover deze ondergronds wordt gebouwd.
- c. nutsvoorzieningen waaronder transformatorgebouwen zijn toegestaan met de volgende maten:
  1. oppervlakte: maximaal 30 m<sup>2</sup>;
  2. bouwhoogte: maximaal 4 meter.

##### 3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte palen en masten: 6 meter;
- b. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 5 meter;
- c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 4 meter.

#### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;

- d. de sociale veiligheid;
- e. een goede milieusituatie;
- f. de bescherming van de groenstructuur;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van de op grond van lid 3.1 toegestane kiosken voor horeca-activiteiten geldt dat uitsluitend dagzaken (horeca categorie 3) zijn toegestaan.

## **Artikel 4      Verkeer**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. waterbouwkundige kunstwerken;
- h. speelvoorzieningen;
- i. straatmeubilair;
- j. al dan niet ondergrondse voorzieningen ten behoeve van het opwekken, transporteren en vasthouden van duurzame energie, zoals een warmte-koude-opslag, energieopslag, zonnepanelen en vergelijkbare voorzieningen;
- k. geluidwerende voorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen.

### **4.2      Bouwregels**

#### *4.2.1    Algemeen*

Op en onder de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### *4.2.2    Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Ten behoeve van de ondergrondse opslag van energie (warmte-koude opslag) mag worden voorzien in een zelfstandig gebouw of bouwwerk van maximaal 50 m<sup>2</sup>, voor zover deze ondergronds wordt gebouwd.
- b. nutsvoorzieningen waaronder transformatorgebouwen zijn toegestaan met de volgende maten:
  - 1. oppervlakte: maximaal 30 m<sup>2</sup>;
  - 2. bouwhoogte: maximaal 4 meter.

#### *4.2.3    Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte palen en masten: 10 meter;
- b. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 5 meter;
- c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 4 meter.

## **Artikel 5      Water**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen;
- b. waterberging;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. waterbouwkundige kunstwerken;
- e. kunstwerken ten behoeve van wegverkeer;
- f. al dan niet ondergrondse voorzieningen ten behoeve van het opwekken, transporteren en vasthouden van duurzame energie, zoals een warmte-koude-opslag, energieopslag, zonnepanelen en vergelijkbare voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;

alsmede voor:

- i. een verkeersontsluiting in de vorm van een brug met een maximale breedte van 10 meter ter plaatse van de aanduiding "verkeer".

### **5.2      Bouwregels**

#### *5.2.1    Algemeen*

Op en onder de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### *5.2.2    Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.

## **Artikel 6      Wonen**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. tuinen en erven;
- c. aan huis verbonden beroep;
- d. aan huis verbonden bedrijf;
- e. ontsluitingsverharding;
- f. voet- en fietspaden;
- g. straatmeubilair;
- h. speelvoorzieningen;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. voorzieningen ten behoeve van voorkoming van eventuele windhinder of windgevaar;
- k. groenvoorzieningen;
- l. water;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. waterbouwkundige kunstwerken;
- o. nutsvoorzieningen;
- p. al dan niet ondergrondse voorzieningen ten behoeve van het opwekken, transporteren en vasthouden van duurzame energie, zoals een warmte-koude-opslag, energieopslag, zonnepanelen en vergelijkbare voorzieningen;
- q. parkeervoorzieningen zowel op maaiveld als in en (half) onder gebouwen.

### **6.2      Bouwregels**

#### *6.2.1    Algemeen*

Op en onder de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### *6.2.2    Ondergrondse (delen van) gebouwen*

Ten aanzien van ondergrondse (delen van) gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse (delen van) gebouwen zijn uitsluitend toegestaan tussen peil en 3,5 meter onder peil.
- b. voor ondergrondse (delen van) gebouwen die worden ingericht en gebruikt voor de ondergrondse opslag van energie (warmte-koude opslag) gelden de volgende regels:
  1. binnen hoofdgebouwen is een technische installatie of technische ruimte met een oppervlak van maximaal 50 m<sup>2</sup> toegestaan;
  2. buiten de gebouwen mogen de voorzieningen worden gerealiseerd in een zelfstandig gebouw of bouwwerk van maximaal 50 m<sup>2</sup>, voor zover deze ondergronds wordt gebouwd;

#### *6.2.3    Gebouwen*

Ten aanzien van gebouwen gelden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd;
- c. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangeduid met de aanduiding "maximum bouwhoogte";
- d. op het deel van het bouwvlak waar een maximum bouwhoogte van 45 meter van toepassing is, geldt dat:
  1. bebouwing tot een hoogte van 45 meter is toegestaan met een maximum oppervlakte (footprint) die op de verbeelding is aangeduid;
  2. voor de overige bebouwing is een maximum bouwhoogte van 20 meter toegestaan.
- e. op het deel van het bouwvlak waar een maximum bouwhoogte van 32 meter van toepassing is, geldt dat:
  1. bebouwing tot een hoogte van 32 meter is toegestaan met een maximum oppervlakte (footprint) die op de verbeelding is aangeduid;

2. voor de overige bebouwing is een maximum bouwhoogte van 20 meter toegestaan.
- f. in afwijking van het bepaalde onder b, c, d en e mogen de gebouwen zoals bedoeld onder a na voltooiing van de bouw van het hoofdgebouw niet worden gebouwd of vergroot, met uitzondering van bijbehorende bouwwerken die zijn toegestaan op grond van de Erfbebouwingsregeling Woerden;
- g. het maximum aantal woningen dat in de bestemmingsvlakken samen wordt gerealiseerd bedraagt 800.

#### 6.2.4 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte geluidwerende voorzieningen: 2,5 meter;
- b. maximum bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen op het voorerf: 1 meter;
- c. maximum bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen op het zij- en achtererf: 2 meter;
- d. maximum bouwhoogte palen en vlaggenmasten: 6 meter;
- e. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 5 meter;
- f. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde:
  1. voor zover gelegen in een tuin bij een woning: 1 meter op het voorerf en 3 meter op het zij- en achtererf.
  2. voor zover niet gelegen in een tuin bij een woning: 4 meter.

#### 6.2.5 *Voorwaardelijke bepalingen*

Voor de woningen zoals bedoeld in lid 6.1 gelden de volgende regels:

- a. De woningen dienen te voldoen aan:
  1. een geluidbelasting van 55 dB vanwege railverkeer, alsmede 48 dB vanwege wegen waarvoor vanwege de Wet geluidhinder een geluidzone geldt of;
  2. aan de geluidbelastingen zoals genoemd in een door het bevoegd gezag vastgesteld Besluit hogere waarden Wet geluidhinder;
- b. de woningen dienen te beschikken over minimaal één zijde waar de geluidbelasting per (spoor)weg gelijk is aan of lager is dan 55 dB vanwege railverkeer én gelijk is aan of lager is dan 48 dB vanwege elke te onderscheiden weg (inclusief 30 km/uur-wegen), waarbij ten minste één verblijfsruimte is gelegen aan deze zijde;
- c. ten aanzien van de buitenruimte(n) bij woningen gelden de voorwaarden zoals opgenomen in het door het bevoegd gezag vastgesteld Besluit hogere waarden Wet geluidhinder;
- d. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "dove gevel" dienen de gevel(delen) van geluidgevoelige ruimten van woningen als dove gevel of vriesgevel te worden uitgevoerd, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "dove gevel 1" een dove gevel moet worden gerealiseerd op de 2e bouwlaag en hoger gelegen bouwlagen;
  2. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "dove gevel 2" een dove gevel moet worden gerealiseerd op de 3e bouwlaag tot en met de 10e bouwlaag;
  3. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "dove gevel 3" een dove gevel moet worden gerealiseerd op de 4e bouwlaag en hoger gelegen bouwlagen;
  4. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "dove gevel 4" een dove gevel moet worden gerealiseerd op de 5e bouwlaag en hoger gelegen bouwlagen;
  5. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "dove gevel 5" een dove gevel moet worden gerealiseerd op de 6e bouwlaag en hoger gelegen bouwlagen;
  6. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "dove gevel 6" een dove gevel moet worden gerealiseerd op de 8e bouwlaag en hoger gelegen bouwlagen.

### 6.3 **Nadere eisen**

Het bevoegde gezag is bevoegd om nadere eisen te stellen aan:

- a. de omvang, situering en vormgeving van gebouwen met een bouwhoogte van 30 meter of meer ter voorkoming van onevenredige windhinder of windgevaar en ten behoeve van het waarborgen van de stedenbouwkundige kwaliteit;
- b. de inrichting van de parkeergarage ter waarborging van de fysieke veiligheid, sociale veiligheid en/of verkeersveiligheid.

## 6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het gestelde in 6.2.2 voor het bouwen van een tweede ondergrondse bouwlaag tot een maximum diepte van 6,5 meter onder peil als:
  1. uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de effecten van deze extra laag op de grondwaterstanden en -stromingen aanvaardbaar zijn;
  2. uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen waardevolle archeologische resten te verwachten zijn ter plaatse van de tweede ondergrondse bouwlaag;
- b. het gestelde onder 6.2.5 onder d (verplichting dove gevel) indien, als gevolg van gewijzigde omstandigheden, is aangetoond dat op de betreffende gevel, een gedeelte van de gevel, een specifieke bouwlaag of gedeelte daarvan wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidsnormen zoals deze zijn vastgesteld in het besluit hogere waarden of de voorkeurgrenswaarde.

## 6.5 Specifieke gebruiksregels

Voor de gronden als bedoeld in lid 6.1 gelden de volgende regels.

### 6.5.1 Aan huis verbonden beroep

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

- a. de activiteiten mogen aan de woonfunctie 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 behoeve 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.

### 6.5.2 Webwinkels

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 behoeve 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. 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.

### 6.5.3 Parkeernormen

De functies als bedoeld in 6.1 mogen uitsluitend worden gebouwd indien er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij moet worden voldaan aan de bepalingen in de "Nota parkeernormen gemeente Woerden" (vastgesteld op 2 september 2014) en diens rechtsopvolger.

### 6.5.4 Gebouwde parkeervoorzieningen

Ten aanzien van gebouwde parkeervoorzieningen die in de (ondergrondse) bebouwing worden gerealiseerd en gebruikt gelden de volgende regels:

- a. er dienen adequate maatregelen te worden getroffen voor het beheersen van veiligheidsrisico's van voertuigen op alternatieve energie zoals electriciteit of waterstof;

- b. de maatregelen als bedoeld onder a moeten de effecten van incidenten met voertuigen op alternatieve energie (electriciteit of waterstof) tot een minimum beperken voor de omgeving;
- c. de te nemen maatregelen dienen in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te worden afgestemd met de Veiligheidsregio Utrecht.

## **Artikel 7      Leiding - riool**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van hoofdtransportleidingen.

### **7.2      Bouwregels**

#### *7.2.1    Algemeen*

Op en onder de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### *7.2.2    Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter.

### **7.3      Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de aangegeven onderliggende bestemmingen, op voorwaarde, dat:

- a. de belangen van de leiding dit toelaten;
- b. alvorens de ontheffing te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de leiding;
- c. voor het overige de regels van de onderliggende bestemmingen van toepassing zijn.

## **Artikel 8      Waarde - Archeologie**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

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

### **8.2      Bouwregels**

- a. Op de gronden met bestemming 'Waarde - Archeologie' is het verboden om te bouwen of te laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen op of in deze gronden gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden, mits het gaat om:
  1. bebouwing waarvan de ondergrondse bebouwing en bodemverstoring niet meer bedraagt dan 5,50 m beneden het maaiveld of 6,59 meter onder NAP;
  2. een of meer gebouwen of bouwwerken waarvan de totale te bebouwen oppervlakte ten hoogstens 10.000 m<sup>2</sup> is;
  3. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder het peil niet wordt uitgebreid;
  4. een gebouw of bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd.

### **8.3      Omgevingsvergunning voor het bouwen**

#### **8.3.1    Vergunningplicht**

- a. In afwijking van het bepaalde in lid 8.2 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) gerealiseerd worden, mits op basis van een archeologisch rapport dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend en waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat:
  1. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
  2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
  3. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- b. Het overleggen van een archeologisch rapport als bedoeld in het eerste lid is niet vereist indien de aanvraag betrekking heeft op een of meer gebouwen of bouwwerken als bedoeld in lid 8.2 sub b.

#### **8.3.2    Voorschriften omgevingsvergunning**

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.3 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

- 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;
- c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring 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.

#### **8.3.3    Advies**

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hem aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

### **8.4      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **8.4.1    Vergunningplicht**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dieper dan 5,50 meter onder maaiveld of 6,59 meter onder NAP uit te voeren zulk ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a. het afgraven of anderszins ingrijpend wijzigen van de landbodemstructuur;
- b. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels, leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- g. het verwijderen van fundamenteën.

#### **8.4.2 Onderzoek**

Voor de werkzaamheden als bedoeld in lid 8.4.1 dient een archeologisch rapport bij de aanvraag van een omgevingsvergunning te worden ingediend en waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat:

- 1. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
- 2. archeologische waarden door het uitvoeren van de activiteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
- 3. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

#### **8.4.3 Uitzonderingen**

Het verbod van lid 8.4.1 en de onderzoeksplicht van lid 8.4.2 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud worden uitgevoerd;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogstens 10.000 m<sup>2</sup>;
- c. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek of opgravingen, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
  - 1. zijn begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
  - 2. zijn begonnen of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning.

#### **8.4.4 Voorschriften omgevingsvergunning**

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

- 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;
- c. de verplichting de uitvoering van de werkzaamheden die leiden tot bodemverstoring 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.

#### **8.4.5 Adviesprocedure**

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

### **8.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" de regels van het plan te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 9      Anti-dubbeltelregel**

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

## **Artikel 10    Algemene gebruiksregels**

### **10.1    Gebruiksverbod**

- a. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan deze gronden gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van deze gronden en bouwwerken bepaalde.
- b. In ieder geval wordt als gebruik in strijd met de bestemming of het plan aangemerkt:
  1. het gebruik ten behoeve van een seksinrichting;
  2. de opslag en/of verkoop van consumentenvuurwerk, professioneel vuurwerk of andere vergelijkbare ontplofbare goederen;
  3. het gebruik van de gronden – water, steigers, aanlegplaatsen en bijbehorende gronden – als ligplaats voor woonboten of -schepen, drijvende recreatiewoningen en andere drijvende woonegelegenheden.

## **Artikel 11    Algemene afwijkingsregels**

Het bevoegde gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

- a. 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;
- b. 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;
- c. de bouw van andere bouwwerken zoals een vlaggenmast, een kunstwerk, antennes en dergelijke tot een hoogte van 15 m;
- d. overschrijding de in het plan aangegeven bestemmings- of bouwgrenzen met ten hoogste 2 meter ten behoeve van uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, erkers, balkons en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen;
- e. andere bouwkundige voorzieningen dan benoemd onder d ter voorkoming van onevenredige windhinder of windgevaar.

## **Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels**

### **Artikel 12 Overgangsrecht**

#### **12.1 Overgangsrecht bouwwerken**

1. 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,
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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**

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid 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 Snellerpoort Woerden (woongebied).

