



Plan

BESTEMMINGSPLAN ENTREEGEBIED LANDGOED BREDIUS

GEMEENTE WOERDEN
ontwerp
april 2021

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Entreegebied

Landgoed Bredius

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Recreatie	11
Artikel 4 Water	12
Artikel 5 Wonen	13
Artikel 6 Waarde - Archeologie	16
Artikel 7 Waterstaat - Waterkering	18
Hoofdstuk 3 Algemene regels	19
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	20
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	22
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	24
Artikel 13 Overige regels	25
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	27
Artikel 14 Overgangsrecht	27
Artikel 15 Slotregel	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Entreegebied Landgoed Bredius met identificatienummer NL.IMRO.0632.centrumBredius-bOW1 van de gemeente Woerden.

1.2 bestemmingsplan

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

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 aanbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt aan het hoofdgebouw, als een toevoeging van een afzonderlijke ruimte, direct verbonden met en direct bereikbaar vanuit het hoofdgebouw, bijvoorbeeld via een toegangsdeur;

1.4 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;

1.5 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 alsmede niet publieksgerichte functies en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.6 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;

1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 achtererf

het bij het hoofdgebouw (bijvoorbeeld woning) behorende erf, dat is gelegen achter de achtergevellijn of in ieder geval achter het bouwvlak;

1.9 achtergevel

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

1.10 afrastering

afscheiding in de vorm van een open hekwerk of draadwerk waarmee een deel van een perceel wordt omheind. Een afrastering is transparant en met palen in de grond verankerd.

1.11 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.12 archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.13 bebouwing

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

1.14 bedrijfs-/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;

1.15 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 bouwvergunning die voor dat tijdstip is aangevraagd;

1.16 bestaand gebruik

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

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijbehorende 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;

1.20 bijgebouw

een op zich zelf staand, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, niet direct bereikbaar vanuit het hoofdgebouw;

1.21 boom

een houtige opgaande plant met één of meerdere stammen met een minimale standwarsdoorsnede van 10 cm, gemeten op 1,3 meter hoogte boven het maaiveld;

1.22 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;

1.23 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.24 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 en met uitzondering van een onderbouw en een zolder;

1.25 bouwperceel

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

1.26 bouwvlak

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

1.27 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;

1.28 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

1.29 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;

1.30 erfbebouwing

verzamelnaam voor bouwwerken, op het erf behorende bij een (woon-) bestemming, die ten dienste staan van het hoofdgebouw en die door de ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw, waarbij onderscheid te maken valt tussen: een aanbouw, een uitbouw, een bijgebouw en een overkapping;

1.31 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;

1.32 gebouw

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

1.33 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwvlak door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, exclusief aan- en uitbouwen. Aan- en uitbouwen die tot de hoofdfunctie behoren, worden niet meegerekend tot het hoofdgebouw;

1.34 horeca-activiteiten

het bedrijfsmatig (nagenoeg) volledig gericht zijn op het verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het verstrekken van logies;

1.35 kampeermiddelen

tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans dan wel andere onderkomens of andere voertuigen, gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, die geheel of gedeeltelijk periodiek worden gebruikt als verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben en waarvoor geen bouwvergunning is vereist;

1.36 kroonprojectie

de kroonprojectie is de rand van de kroon van vrij groeiende bomen op de grond geprojecteerd. De kwetsbare boomzone = kroonprojectie + 1,5 m. Uitzonderingen zijn bomen die geknot worden en bomen die zuilvormig (veel hoger dan breed) zijn, hierbij is de kroonprojectie groter dan deze zone;

1.37 natuurwaarde

waarde van een gebied in botanisch- en algemeen faunistisch opzicht alsmede geologische en bodemkundige waarde, waarbij met name de onderlinge samenhang (ecologie) van belang is;

1.38 onderkomen

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer-, vaar- en vliegtuigen, arken, caravans en stacaravans, voor zover deze niet als bouwwerk zijn aan te merken, alsook tenten;

1.39 openbaar gebied

de openbare weg, openbaar groen en water;

1.40 overkapping

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

1.41 peil

1. de gemiddelde hoogte van het aan een bouwwerk aansluitende, afgewerkte maaiveld, maar niet hoger dan de kruin van de weg in geval dit bouwwerk aan een weg gelegen is;
2. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld;

1.42 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;

1.43 schuilgelegenheid

een bouwwerk bestemd voor het schuilen van dieren;

1.44 straatmeubilair

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

1.45 terrein met hoge archeologische verwachting

terreinen die op de Indicatieve Kaart voor Archeologische Waarden aangeduid staan met een hoge kans op het aantreffen van archeologische waarden;

1.46 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;

1.47 vellen, rooien, kappen, verplanten

het snoeien van meer dan 20 procent van de kroon of het wortelstelsel, met inbegrip van het kandelaberen; het verrichten van handelingen, zowel boven- als ondergronds, die de dood of ernstige beschadiging of ontsiering van de beschermde boom ten gevolg kunnen hebben;

1.48 voorerf

het bij een gebouw (bijvoorbeeld een woning) behorende erf, dat is gelegen voor de voorgevellijn of in ieder geval voor het bouwvlak;

1.49 voorgevel

de voorgevel zoals deze bij de bouw van het betrokken gebouw oorspronkelijk is gerealiseerd. Van een woning op de hoek van twee straten is slechts één gevel de voorgevel;

1.50 voorgevellijn

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

1.51 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.52 woning

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

1.53 zijerf

het bij een gebouw (bijvoorbeeld de woning) behorende erf, dat is gelegen naast de zijgevellijn van het gebouw of in ieder geval naast het bouwvlak;

1.54 zijgevel

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

1.55 zijgevellijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de zijgevels van de hoofdgebouwen.

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 lengte, breedte en diepte een bouwwerk

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);

2.4 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;

2.5 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;

2.6 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;

2.7 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;

2.8 de grondoppervlakte

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. park;
- b. graslanden;
- c. bomen en andere houtopstanden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. extensieve recreatie zoals wandelen en fietsen;
- f. dierenweide uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - dierenweide';
- g. schuilgelegenheid uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - dierenweide';
- h. voet- en fietspaden;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. straatmeubilair;
- l. hekwerken en afrasteringen;
- m. speelvoorzieningen;
- n. behoud en herstel van aanwezige zichtlijnen.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat

- a. uitsluitend gebouwen ten dienste van onderhoud en beheer, speelvoorzieningen en specifieke vorm van recreatie - dierenweide mogen worden gebouwd, waarbij voldaan dient te worden aan de in tabel 3.1 genoemde toegestane oppervlaktes, hoogtes en dakhelling:

Gebouwen ten dienste van:	Maximale oppervlakte	Maximale bouwhoogte	Dakhelling
Onderhoud en beheer	10 m ²	3 meter	minimaal 20°
Speelvoorzieningen	50 m ²	4 meter	nvt
Specifieke vorm van recreatie - dierenweide	10 m ²	3 meter	nvt
Schuilgelegenheid	10 m ²	3 meter	nvt

Tabel toegestane afmetingen gebouwen per functie

- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 1. 6 m voor palen en vlaggenmasten;
 2. 2 m voor erfafscheidingen;
 3. 1,5 m voor hekwerken, poorten en afrasteringen, met dien verstande dat tevens voldaan dient te worden aan de bepalingen zoals opgenomen in artikel 9.2 vrijwaringszone - zichtlijn;
 4. 4 m voor overige bouwwerken.
- c. gebouwen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - zichtlijn' zoals bepaald in artikel 9.2.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen;
- b. waterberging;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. taluds en bermen;
- e. bruggen en kruisingen ten behoeve van voet- en fietspaden.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. tuinen en erven;
- c. aan huis verbonden beroepen en/of aan huis verbonden bedrijven;
- d. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeren;
- e. ontsluitingsverharding.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 6 m;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 12 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is uitsluitend het aangeduide aantal wooneenheden toegestaan.

5.2.2 Erfbebouwing op zij- en achtererf

Op het zij- en achtererf bij woningen is erfbebouwing in de vorm van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, met dien verstande dat

- a. de gezamenlijke grondoppervlakte per bouwperceel niet meer bedraagt dan 60 m²;
- b. 50% van het zijerf en 50% van het achtererf onbebouwd dient te blijven;
- c. de hoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag, vermeerderd met 0,30 m tot een maximum van 4 m;
- d. de hoogte van bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 3 m;
- e. aan de achterzijde van de woning, vanaf de grens van het bouwvlak of, indien die niet aanwezig is, vanaf de oorspronkelijke achtergevel van de woning, een aan- of uitbouw gerealiseerd mag worden met een maximale diepte van 3 m;
- f. alle erfbebouwing op het zijerf dat grenst aan openbaar gebied tenminste op 1 m afstand van de perceelsgrens geplaatst dient te worden;
- g. alle erfbebouwing op het zijerf tenminste op 3 m afstand van de bestemming 'Water' geplaatst dient te worden;
- h. alle erfbebouwing op het zijerf met een breedte tot 2,5 meter op tenminste 1 m achter het verlengde van de voorgevellijn geplaatst dient te worden. Erfbebouwing breder dan 2,5 meter dient minimaal op een afstand van 1 meter plus daarbij opgeteld de grotere breedte dan de eerdergenoemde 2,5 meter, achter het verlengde van de voorgevellijn te worden geplaatst;
- i. de breedte van aan- en uitbouwen op het zijerf niet meer bedraagt dan 3 m;
- j. dakterrassen niet zijn toegestaan;
- k. erfbebouwing niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen - uitgesloten'.

5.2.3 Erfbebouwing op het voorerf

Op het voorerf bij woningen is erfbebouwing toegestaan, met dien verstande dat

- a. uitsluitend erkers en vooruitbouwen zijn toegestaan;
- b. de erker of vooruitbouw uitsluitend aan de voorgevel van de woning wordt gesitueerd;
- c. de breedte van de erker of vooruitbouw niet meer bedraagt dan 2/3 van de breedte van de voorgevel met een maximum van 3,5 m;
- d. de diepte van de erker of vooruitbouw niet meer bedraagt dan 1,25 m;
- e. de afstand van de erker of vooruitbouw tot aan de perceelsgrens die aan de voorzijde van het perceel ligt, minimaal 3 m bedraagt;
- f. de hoogte van de erker of vooruitbouw niet meer dan 3 m bedraagt;

- g. de erker of vooruitbouw is afgedekt met een plat dak;
- h. de erker of vooruitbouw niet in het verlengde van een zijgevel van een blok woningen gesitueerd wordt;
- i. er maximaal één erker per woning gerealiseerd wordt;
- j. ten aanzien van luifels geldt dat
 1. een luifel uitsluitend mag worden aangebracht boven de voordeur en voor een deel in het verlengde daarvan;
 2. de breedte van de luifel maximaal 2 m mag bedragen;
 3. de diepte van de luifel maximaal een diepte mag hebben van de eventueel aanwezige of toekomstige vooruitbouw of erker tot een maximum van 1 m;
 4. de bovenkant van de luifel maximaal 0,50 m boven de gevelopening mag liggen, de hoogte van de luifel gelijk dient te zijn aan de hoogte van een eventuele aanwezige of toekomstige vooruitbouw of erker.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan:

- a. voor erf- en terreinafscheidingen op het voorerf 1 meter en op het zij- en achtererf 2 meter;
- b. 6 meter voor palen en vlaggenmasten;
- c. voor het overige 1 meter op het voorerf en 3 meter op het zij- en achtererf.

5.2.5 Voorwaardelijke verplichting - parkeren

Een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen wordt uitsluitend verleend nadat

- a. voldaan is aan bepalingen zoals opgenomen in lid 13.1.2 en;
- b. per woning ten minste 2 parkeerplaatsen gerealiseerd zijn en in stand worden gehouden.

5.2.6 Voorwaardelijke verplichting - groenvoorziening

- a. Bij aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen ten dienste van de in lid 5.1 onder a genoemde functie, dient te worden aangebond dat een groenvoorziening wordt aangelegd ter plaatse van de aanduiding 'groenvoorziening', waarbij geldt
 1. de groenvoorziening wintergroen en bladhoudend is;
 2. de groenvoorziening in volle wasdom minimaal 2 meter hoog dient te zijn;
- b. de onder a bedoelde groenvoorziening dient uiterlijk binnen één jaar na ingebruikname van de gronden en bebouwing gerealiseerd te worden en na realisatie duurzaam in stand te worden gehouden.

5.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.2 voor het bouwen van een kap op een bijgebouw of uit- of aanbouw, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m en voldaan wordt aan de criteria van de welstand.

5.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en omvang van bouwwerken met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. het uitzicht van woningen;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de brandveiligheid;
- g. de milieusituatie.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven

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 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 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 waarbij voldaan dient te worden aan de bepalingen zoals opgenomen in lid 13.1.2.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.5.1, voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie niet genoemd in categorie 1 zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen voor zover de activiteit naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 5.5.1 toegelaten categorieën van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen ;
- b. lid 5.1 en 5.5, voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 - 1. de activiteiten aan de woonfunctie geen afbreuk mogen 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 bedrijf niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt, een en ander met een maximum van 50 m²;
 - 2. de activiteiten geen hinder mogen opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat, in geval van bedrijfsactiviteiten, slechts aan het vestigen van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 zoals genoemd in bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen' medewerking wordt verleend, dan wel activiteiten voor zover de activiteit naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de toegelaten categorieën van bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen';
 - 3. de activiteiten zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
 - 4. de activiteiten geen detailhandel mogen betreffen;
 - 5. in afwijking van het bepaalde onder 4 is detailhandel door middel van internet toegestaan, met uitzondering van het afhalen van goederen door personen die goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik, verhuur of aanwending;
 - 6. de activiteiten geen nadelige invloed mogen hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 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.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 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 m².

6.3 Omgevingsvergunning

In geval van een aanvraag van een vergunning, op gronden als bedoeld in lid 6.1, waarbij dieper dan 0,3 meter zal worden gegraven en/of heiwerkzaamheden worden uitgevoerd, over een oppervlakte groter dan 100 m²:

- 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.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 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 6.3;
- 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 in lid 6.3 onder 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 6.5 is verleend; het bepaalde in de onderliggende bestemming(en) blijft onverminderd van toepassing.

6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.5.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders binnen de in lid 6.1 bedoelde bestemming(en) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het verlagen van de bodem en het afgraven van gronden en roeren en omwoelen van gronden dieper dan 0,3 m onder peil over een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- b. het ophogen en egaliseren van gronden over een oppervlakte van meer dan 100 m² en hoger dan 0,3 m;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen over een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- d. het rooien van houtgewas, met name boomstobben, wanneer daarbij de ondergrond dieper dan 0,4 wordt verstoord;

- e. het slopen van gebouwen of andere bouwwerken;
- f. het graven, dempen, verbreden of versmallen van waterpartijen;
- g. het leggen van ondergrondse transport- en telecommunicatieleidingen;
- h. het leggen van (drainage)leidingen.

6.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 6.3 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. voor het verlagen van de bodem en het afgraven van gronden, voor zover daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- d. worden uitgevoerd op een gezamenlijk grondoppervlakte van niet meer dan 25 m², mits de werkzaamheden zijn gemeld bij de gemeente; de meldingsplicht geldt niet indien het reeds geroerde gronden betreft;
- e. uiteen oogpunt van het te beschermen belang van ondergeschikte betekenis zijn.

6.5.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.5.1 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 6.1 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 lid 6.1 een hoge archeologische verwachtingswaarde vooraf door aanvrager van de aanlegvergunning 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.

6.5.4 Verplichting

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.5.1 kunnen de volgende verplichtingen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten 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.

6.5.5 Beoordeling aanvraag

Alvorens een aanlegvergunning te verlenen als bedoeld in lid 6.5.1 kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van een waterkering, alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen, voor zover zij met de bestemming waterstaatsdoeleinden secundaire waterkering (dubbelbestemming) samenvallen.

7.2 Bouwregels

Op de tot 'Waterstaat - Waterkering' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken welke noodzakelijk zijn voor en rechtstreeks ten dienste staan van de in 7.1 genoemde bestemming, met dien verstande, dat de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 2,5 m;
- b. voor zover de waterstaatsbelangen zulks gedogen, bouwwerken ten dienste van de aangegeven onderliggende bestemmingen, waarbij alsdan de bepalingen bij de onderscheiden bestemmingen van overeenkomstige toepassing zijn. Alvorens een bouwvergunning c.q. vrijstelling te verlenen, winnen Burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het bestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 overige zone - waardevolle bomen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevolle bomen' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de groeiplaats (uitgaande van de kroonprojectie) van waardevolle bomen en is de oprichting van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan.

9.1.1 Bouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevolle bomen' mag niet worden gebouwd, met uitzondering van de herbouw van bestaande bouwwerken.

9.1.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder 9.1.1, mits er is aangetoond dat door het bouwen en/of het gebruik van de gronden de groeiplaats, conditie, levensverwachting en (beeld)kwaliteit van de boom niet wordt aangetast.

9.1.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevolle bomen' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren binnen de kroonprojectie van de betreffende boom:
 1. het verlagen, ophogen of egaliseren van het maaiveld;
 2. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,5 m, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, dieploegen en ontginnen, alsmede het aanleggen van drainage;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
 4. het aanleggen en/of verharden van wegen of paden, dan wel het aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
 5. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
 6. het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of op andere wijze;
 7. het opslaan van goederen waaronder ook inbegrepen het opslaan van afvalstoffen.
- b. Het onder sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:
 1. van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd;
 3. het baggeren van de leggerwatergangen betreffen;
- c. De onder sub a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de waarden van de boom niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet worden verkleind of indien is aangetoond dat de werkzaamheden noodzakelijk zijn in het kader van waterveiligheid /hoogwaterbestrijding.

9.1.4 Wijzigingsbevoegdheid

a Verwijderen aanduiding waardevolle bomen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door de verbeelding te wijzigen door de aanduiding 'overige zone - waardevolle bomen' te laten vervallen, in het geval dat dat is aangetoond dat

1. de levensverwachting van de waardevolle bo(o)m(en) door ziekte of ouderdom minder dan 10 jaar is;
2. de bescherming van de waardevolle bo(o)m(en) niet langer noodzakelijk is, omdat de bo(o)m(en) wordt/worden verplaatst;
3. de waarden niet meer aanwezig zijn;
4. zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen.

Alvorens te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij een ter zake kundige commissie.

b Toevoeging aanduiding waardevolle bomen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door de verbeelding te wijzigen door de aanduiding 'overige zone - waardevolle bomen' toe te voegen mits is aangetoond dat deze bomen van waarde zijn.

Alvorens te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij een ter zake kundige commissie.

9.2 vrijwaringszone - zichtlijn

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - zichtlijn' zijn de betreffende gronden tevens bestemd voor het behoud van de aanwezige zichtlijnen en is in afwijking van het bepaalde onder 3.2 sub a en b de oprichting van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. mogen uitsluitend afrasteringen, hekwerken en poorten met een maximale hoogte van 1,5 meter worden opgericht.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Verboden gebruik

Als een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de onbebouwde gronden:
 - 1. als staan- of ligplaats voor onderkomens, met uitzondering van het stallen van een toercaravan bij een woning;
 - 2. als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
 - 3. als opslagplaats voor gerede of ongerede goederen, waaronder niet verstaan wordt het opslaan van bouwmaterialen en andere hulpmaterialen voor het bouwen ten behoeve van de uitvoering van werken ter plaatse, voor de duur van de uitvoering.
- b. het gebruik van gebouwen en/of bijgebouwen ten behoeve van seksinrichtingen.

Artikel 11 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 m³ 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.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

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. 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

13.1 Parkeren

13.1.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de in Hoofdstuk 2 genoemde bestemmingen wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Nota parkeernormen gemeente Woerden' (vastgesteld d.d. 2 september 2014) en diens rechtsopvolger(s).

13.1.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden van de in Hoofdstuk 2 genoemde bestemmingen wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangeboden dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Nota parkeernormen gemeente Woerden' (vastgesteld d.d. 2 september 2014) en diens rechtsopvolger(s).

13.1.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1.1 en 13.1.2 en toestaan dat

- a. parkeergelegenheid niet op eigen terrein bij de ontwikkeling wordt gerealiseerd, mits voldaan wordt aan de in de 'Nota parkeernormen gemeente Woerden' (vastgesteld d.d. 2 september 2014) en de in diens rechtsopvolger(s) gestelde voorwaarden;
- b. wordt afgeweken van de toe te passen parkeernorm, mits voldaan wordt aan de in de 'Nota parkeernormen gemeente Woerden' (vastgesteld d.d. 2 september 2014) en de in diens rechtsopvolger(s) gestelde voorwaarden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk zoals bedoeld in dit lid onder a, met ten hoogste 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 dit lid onder 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 dit lid onder 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. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Entreegebied Landgoed Bredius'.

