



**Royal
HaskoningDHV**
Enhancing Society Together

Bestemmingsplan Bedrijventerrein de Voortuin A12 Woerden

Planregels

Documenttitel: Bestemmingsplan Bedrijventerrein de Voortuin A12 Woerden
Planregels

Status: ontwerpbestemmingsplan

Datum: 27-03-2023

Projectnaam:

Projectnummer:

Opdrachtgever: Gemeente Woerden

Referentie:

Auteur(s): Maarten Lucassen, Mark Winson

Collegiale toets: Ricardo Snijder

Datum/paraaf toets:

Vrijgegeven door:

Datum/paraaf vrijgave:

Bedrijventerrein de Voortuin A12 Woerden

Inhoudsopgave

Planregels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Bedrijventerrein	9
Artikel 4 Groen	12
Artikel 5 Water	13
Artikel 6 Waarde - Archeologie	14
Artikel 7 Leiding - Gas	16
Hoofdstuk 3 Algemene regels	19
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	20
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	21
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	23
Artikel 11 Overgangsrecht	23
Artikel 12 Slotregel	24
Bijlagen	
Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan	
Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten	

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 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;

1.2 bebouwing:

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

1.3 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.4 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat noodzakelijk is voor de uitoefening van ter plaatse toegestane (bedrijfs-)activiteiten, hieronder wordt geen bedrijfs- of dienstwoning verstaan;

1.5 bedrijfsterras

een terras behorende en ten dienst staande van het naastgelegen bedrijf;

1.6 beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan 'De voortuin van Woerden' behorende bij onderhavig bestemmingsplan en opgenomen in bijlage 1 van de planregels.

1.7 bestemmingsplan:

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

1.8 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.9 Bevi-inrichting:

inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2.1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.10 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;

1.11 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.12 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;

1.13 bouwperceel:

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

1.14 bouwvlak:

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

1.15 bouwwerk:

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

1.16 buitenopslag

het opslaan of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van (bedrijfs)percelen;

1.17 categorie:

een groep bedrijfsactiviteiten, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving;

1.18 detailhandel:

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

1.19 erf:

het al dan niet bebouwde perceelsgedeelte, direct gelegen bij een woning, ingericht ten dienste van het gebruik van deze woning en indien er een bouwvlak voor hoofdgebouwen aanwezig is, gelegen buiten het bouwvlak;

1.20 gebouw:

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

1.21 gevellijn

de denkbeeldige lijn op een bouwperceel die in het verlengde ligt van de gevel van het hoofdgebouw;

1.22 groenwal

een groenstrook van tenminste vijf meter breed en drie meter hoog met struiken en bomen die als doel heeft om het bedrijventerrein visueel af te scheiden van aangrenzende woningen;

1.23 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.24 natuurvriendelijke oever

een oever waarbij het beheer is gericht op de instandhouding van een natuurlijke vegetatie;

1.25 peil:

de gemiddelde hoogte van het aan een bouwwerk gelegen aansluitende, afgewerkte maaiveld;

1.26 plan:

het bestemmingsplan Bedrijventerrein de Voortuin A12 Woerden met identificatienummer NL.IMRO.0632.devoortuin-bVO1 van de gemeente Woerden;

1.27 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.28 volumineuze detailhandel

detailhandel welke vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling ten verkoop, zoals de verkoop, verhuur en/of lease van auto's, boten, caravans, kampeermiddelen, landbouwwerktuigen, tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, meubelcentra, woninginrichting, keukens en sanitair; bouwmarkten worden hiertoe niet gerekend;

1.29 watergang

lijnvormige wateren: rivieren, kanalen, vaarten, grachten, tochten, sloten en singels;

1.30 werk:

een werk, geen gebouw of bouwwerk zijnde;

1.31 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 maximum oppervlakte (bvo)

het totaal aan toegestaan gebouwd oppervlak aan fabriekshal, werkplaats, magazijn, kantoor, werkplaats of andere functies gerelateerd aan de bedrijfsvoering. Dit is inclusief constructies zoals buitenmuren, binnenmuren, scheidingsconstructies, separatiemuren, sanitaire ruimten, lunchruimtes en gangen/ontvangstruimtes en exclusief gebouwde parkeervoorzieningen, de daarvoor benodigde hellingbanen en opstelruimtes voor vrachtwagens of expeditie binnen de gebouwcontouren;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 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;

2.5 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, zonnepanelen, voorzieningen ten dienste van duurzame energieopwekking en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.6 de 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;

2.7 grondoppervlakte van bebouwing:

de oppervlakte van de grond, in beslag genomen door de horizontale projectie van een gebouw;

2.8 hoogte van een bouwlaag:

tussen de bovenzijde van de vloeren van geheel of gedeeltelijk onder elkaar gelegen bouwlagen; indien sprake is van één bouwlaag is de hoogte daarvan gelijk aan de goothoogte.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Bedrijven, behorende tot ten hoogste categorie 3.1 van de in bijlage 2 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', één en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.3, lid c;
- b. bedrijven, behorende tot ten hoogste categorie 3.2 van de in bijlage 2 opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' één en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.3, lid c;
- c. bedrijven, behorende tot ten hoogste categorie 4.1 van de in bijlage 2 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1', één en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.3, lid c;
- d. bedrijfsgebonden kantoren, ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie;
- e. productiegebonden detailhandel, ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding 'ontsluiting' een ontsluiting van het bedrijventerrein, één en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.1, lid i en 5.1, lid d;
- g. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt het gestelde in artikel 3.2, lid j;
- h. toegangsvoorzieningen naar het (parkeer) dak;
- i. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals erven, groen, water, nutsvoorzieningen, reclameaanduidingen en gebouwde parkeervoorzieningen;

met inachtneming van het volgende:

- j. Oprichting, uitbreiding of wijziging van inrichtingen en/of installaties als vermeld in bijlage C of D van het Besluit milieueffectrapportage, zoals geldend ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan, is niet toegestaan;
- k. Het bepaalde onder j. is niet van toepassing op onderdelen 11.2 en 11.3 van de onder j. bedoelde bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage;
- l. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- m. vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan;
- n. grote lawaaimakers als bedoeld in onderdeel D, bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan.
- o. bedrijven zoals genoemd in tabel 3.1 zijn niet toegestaan:

Energie	Electriciteitscentrales Schakelstations (hoog, midden & laagspanning) Lokale energiecentrales (onder andere warmtekrachtcentrales) Meet- en regelstations gas
ICT en Telecommunicatie	Noodcentrale ICT-centra (zgn. server-hubs) Regionale rampenzender
Drinkwatervoorziening & RWZI	Drinkwaterpompstations
Chemie en Nucleair	Vervoersgebonden inrichting Ammoniakbedrijven AVR-bedrijven BRZO-bedrijven Propaaninstallaties LPG-installaties Opslagplaatsen gevaarlijke en explosieve stoffen Nucleaire inrichting

Tabel 3.1 Bedrijven die niet zijn toegestaan

3.2 **Bouwregels**

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

- a. gebouwen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd;
- b. per bouwvlak aan bebouwing uitsluitend één hoofdgebouw is toegestaan;
- c. de maximum oppervlakte (bvo) per hoofdgebouw niet meer bedraagt dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. het hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de gevellijn(en) zoals aangegeven op de verbeelding;
- e. de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven op verbeelding;
- f. binnen een bouwvlak ondergrondse parkeerkelders zijn toegestaan tot een diepte van maximaal drie meter onder maaiveld;
- g. aan de zijde van de Middellandse Zee is per bedrijf één reclameaanduiding toegestaan met een bouwhoogte en -breedte van 2 meter. Indien deze reclameaanduiding reeds binnen de bestemming Groen is geplaatst, is binnen de bestemming Bedrijventerrein geen reclameaanduiding bij het betreffende bedrijf toegestaan;
- h. op daken van gebouwen overkappingen (al dan niet met zonnepanelen) alsmede gebouwde toegangsvoorzieningen ten dienste van parkeren met een hoogte van maximaal 3 meter (gemeten vanaf het dakvlak) zijn toegestaan;
- i. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan:
 1. voor erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 m,
 2. 6 m voor palen en masten;
 3. voor het overige 3 m.
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt dat bebouwing enkel vanaf 5 meter is toegestaan met dien verstande dat:
 1. de bebouwing onderdeel is van het aangrenzend hoofdgebouw;
 2. de hoogte van 5 meter wordt gemeten vanaf peil van het aangrenzend perceel;
 3. onder deze bebouwing geen bedrijvigheid in de zin van het bepaalde in artikel 3.1 is toegestaan;
 4. onder deze bebouwing enkel groen- en/of watervoorzieningen als bedoeld in artikel 4.1 en/of 5.1 zijn toegestaan.
- k. een gebouw (met een maximum van 4) ten behoeve van openbaar nut is toegestaan mits de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt en het bruto vloeroppervlak maximaal 10 m² bedraagt.

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

- a. Het is verboden de gronden als bedoeld in lid 3.1 te gebruiken of te laten gebruiken voor een seksinrichting of detailhandel, met uitzondering van ondergeschikte productiegebonden detailhandel waar dat op grond van het bestemmingsplan is toegestaan.
- b. Het is verboden de gronden als bedoeld in lid 3.1 te gebruiken voor buitenopslag.
- c. Binnen het plangebied zijn geen bedrijven toegestaan die leiden tot uitstoot van NO_x en/of NH₃;
- d. Het is toegestaan daken van gebouwen te gebruiken als parkeervoorziening.

3.3.1 *Voorwaardelijke verplichting*

- a. De functies als bedoeld onder lid 3.1 sub a t/m e mogen pas in gebruik worden genomen wanneer:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – beeldkwaliteitsplan' zoals opgenomen in artikel 4.1, lid j, en
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – groenwal', zoals opgenomen in artikel 4.1, lid k, is voorzien in de realisatie van groen conform de eisen in het beeldkwaliteitsplan (zie Bijlage 1), waarbij geldt dat het aangelegde groen conform dat beeldkwaliteitsplan duurzaam in stand moet worden gehouden.
- b. De verplichting in sub a geldt voor de (hoofd-)gebruiker van een bouwperceel, indien dat bouwperceel grenst aan één of beide aanduidingsvlakken genoemd in sub a.
- c. Indien de verplichting op grond van sub b van toepassing is, geldt deze voor het gedeelte van het aanduidingsvlak (of van de aanduidingsvlakken) dat grenst aan het betreffende bouwperceel (tussen de denkbeeldig verlengde perceelsgrenzen).

3.4 Specifieke gebruiksregel - parkeren

3.4.1 Autoparkeren

Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de gegeven bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Van voldoende parkeergelegenheid is sprake indien wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in de “Nota parkeernormen gemeente Woerden” (vastgesteld op 2 september 2014) of diens rechtsopvolger.

Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of afwijken van het bestemmingsplan wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid

Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het vorenstaande indien wordt aangetoond dat op andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Hierbij geldt als voorwaarde dat het bepaalde in het vigerende parkeerbeleid van toepassing is.

3.4.2 Fietsparkeren

Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de gegeven bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende fietsparkeergelegenheid. Van voldoende parkeergelegenheid is sprake indien wordt voldaan aan de fietsparkeernormen zoals opgenomen in de “Nota parkeernormen gemeente Woerden” (vastgesteld op 2 september 2014) of diens rechtsopvolger.

Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of afwijken van het bestemmingsplan wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende fietsparkeergelegenheid

Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het vorenstaande indien wordt aangetoond dat op andere wijze in voldoende fietsparkeergelegenheid wordt voorzien.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 besluiten:

- a. om bedrijven toe te staan uit ten hoogste twee categorieën hoger dan de in lid 3.1 genoemde, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 3.1 toegelaten categorieën van Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. om bedrijven toe te staan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 3.1 toegelaten categorieën van Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
 1. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
 2. vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan;
 3. grote lawaaimakers als bedoeld in onderdeel D, bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht niet zijn toegestaan;
 4. Oprichting, uitbreiding of wijziging van inrichtingen en/of installaties als vermeld in bijlage C of D van het Besluit milieueffectrapportage, zoals geldend ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan, is niet toegestaan.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg, het beheer en de instandhouding van natuurvriendelijke oevers;
- b. groenvoorzieningen;
- c. water en waterberging;
- d. voet- en fietspaden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. nutsvoorzieningen en gemalen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfsterras' het inrichten en gebruiken van een besloten bedrijfsterras of zitgelegenheid voor personeel van het aangrenzende bedrijf;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een ontsluiting van het bedrijventerrein, met dien verstande dat voor het westelijk gelegen eiland maximaal 2 ontsluitingen zijn toegestaan, voor het oostelijk gelegen eiland maximaal 1 per bouwvlak en voor alle bruggen geldt dat deze niet breder mogen zijn dan 15 meter;
- j. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – beeldkwaliteitsplan': groenvoorzieningen conform de eisen in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) verband houdend met de voorschriften uit artikel 3.3.1;
- k. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – groenwal': een groenwal verband houdend met de voorschriften uit artikel 3.3.1.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwwerken

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden zijn geen bouwwerken toegestaan,

met dien verstande dat:

ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-reclame aanduiding' reclame aanduidingen zijn toegestaan, één en ander conform het gestelde in artikel 4.2.2.

4.2.2 Reclame aanduiding

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – reclame aanduiding', is een reclame aanduiding toegestaan met dien verstande dat:

- a. per bouwvlak maximaal één reclame aanduiding is toegestaan;
- b. een reclame aanduiding een bouwhoogte en -breedte heeft van maximaal 2 meter;
- c. indien deze reclameaanduiding reeds binnen de bestemming Bedrijventerrein is geplaatst, binnen de bestemming Groen geen reclameaanduiding bij het betreffende bedrijf is toegestaan.

4.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de gronden als bedoeld in lid 4.1 te gebruiken of te laten gebruiken voor het maken van reclame, met uitzondering van de reclame-aanduidingen die op grond van artikel 4.2 zijn toegestaan.
- b. De minimale breedte van de groenwal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – groenwal' bedraagt 5 meter en met dien verstande dat de groenwal voldoet in de afschermbare functie van het bedrijventerrein ten opzichte van de particuliere gronden middels een minimale hoogte van 3 meter.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen;
- b. waterberging en waterhuishouding;
- c. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals erven, groen, dammen, duikers, bruggen, beschoeiingen en nutsvoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een ontsluiting van het bedrijventerrein, met dien verstande dat voor het westelijk eiland maximaal 2 ontsluitingen zijn toegestaan, voor het oostelijk maximaal 1 per bestemmingsvlak en voor alle bruggen geldt dat deze niet breder mogen zijn dan 15 meter.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen:

- a. uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals bruggen, dammen en duikers) worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 10.000 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 100 cm wordt uitgevoerd:

- a. dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in de Wabo een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de aanvraag betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
- b. kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. 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;
- c. kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde onder b indien in het rapport als bedoeld onder a naar het oordeel van burgemeester en wethouders is aangetoond dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 sub a voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport indien naar oordeel van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord in andere beschikbare informatie in voldoende mate is vastgesteld.

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

6.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op een diepte van meer dan 100 cm beneden maaiveld en over een oppervlakte van meer dan 10.000 m² uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het ploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte;
- c. het verbreden, verdiepen, graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen;
- d. het aanplanten en/of het rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd en/of voorzover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem wordt geroerd;

- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en bovengrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van het grondwaterpeil;
- g. het verwijderen van fundamenteën;
- h. het ophogen van gronden;
- i. het scheuren van grasland en diepploegen;
- j. het aanbrengen van diepwortelende beplanting.

6.4.2 *Uitzonderingen vergunningplicht*

- a. Het in sublid 6.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 - 1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale gebruik normaal beheer en onderhoud;
 - 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;
 - 3. het vervangen van bestaande drainage;
 - 4. in het kader van archeologisch vooronderzoek, mits dit onderzoek wordt verricht door een hiertoe bevoegde instantie.
 - 5. onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op een terrein, binnen dan wel deel uitmakend van eenzelfde ontwikkelgebied, waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven.

6.4.3 *Beoordelingscriteria*

- a. De in sublid 6.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien 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 die artikelen 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. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in sublid 6.4.1 dient een rapport te zijn overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld dat:
 - c. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 - d. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - e. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad;
 - f. tenzij naar oordeel van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord in andere beschikbare informatie in voldoende mate is vastgesteld.

6.4.4 *Voorwaarden aan de omgevingsvergunning*

Burgemeester en wethouders kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 6.4.1 de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. 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 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 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 beëindiging van archeologisch onderzoek daartoe aanleiding geeft

Artikel 7 Leiding - Gas

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor "Leiding - Gas" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergronds hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken.

7.2 Voorrangsbepaling

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

7.3 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt dat op of in de in 7.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) mogen worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

1. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.
2. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

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

7.6.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding – Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

7.6.2 Uitzondering

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale beheer en onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.6.3 Belangen

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

7.6.4. Advisering

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in 7.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

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 aanduidingsregels

9.1 Geluidzone industrie

Binnen de aanduiding "Geluidzone - Industrie" is de bouw van geluidsgevoelige objecten uitsluitend toegestaan, indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde grenswaarden of de verleende hogere waarden.

9.2 vrijwaringszone - weg

9.2.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' mogen geen andere bouwwerken worden gebouwd dan bouwwerken ten behoeve van het wegverkeer.

9.2.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 9.2.1 voor de bouw van bouwwerken die zijn toegestaan op basis van de aan de gronden gegeven bestemming, mits geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van het wegverkeer. Daartoe wordt vooraf advies ingewonnen bij de wegbeheerder.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij 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 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
- b. het in geringe mate afwijken ten aanzien van bouwgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder 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 installaties ten behoeve van het opwekken van windenergie, niet zijnde installaties die vallen onder de werking van het Besluit m.e.r. tot een hoogte van 15 m, dan wel op of aan een gebouw tot een hoogte van 7,5 m, mits:
 1. de afstand tot een woning met de bestemming "Wonen" ten minste 30 m bedraagt;
 2. geen onevenredige hinder in de directe omgeving wordt veroorzaakt;
 3. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de gasleiding;
- e. de bouw van andere bouwwerken zoals een vlaggenmast, een kunstwerk, antennes en dergelijke tot een hoogte van 15 m.

10.2 Voorwaarden

Ten aanzien van de toepassing van de in artikel 10.1 genoemde afwijkingsmogelijkheden gelden de volgende voorwaarden.

- a. voordat tot afwijking wordt overgegaan, wordt daar waar de voorgenomen afwijking samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- b. de afwijking geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 11.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Lid 11.1 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.

11.2 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 lid 11.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het lid 11.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Lid 11.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

12.1 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Bedrijventerrein de Voortuin A12 Woerden.