



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Woerden, Cattenbroekerplas

Gemeente Woerden

Datum: 13 november 2023

Projectnummer: 190383

ID: NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Groen	8
Artikel 4	Recreatie	9
Artikel 5	Verkeer	13
Artikel 6	Water	14
Artikel 7	Leiding - Hoogspanningsverbinding	15
Artikel 8	Waarde - Archeologie 1	17
Artikel 9	Waarde - Archeologie 2	20
3	Algemene regels	23
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 11	Algemene bouwregels	23
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 14	Overige regels	24
4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 15	Overgangsrecht	25
Artikel 16	Slotregel	26

Bijlagen

- Bijlage 1: inrichtingsschets
- Bijlage 2: verkeersplan bedrijfsfeesten

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan Woerden, Cattenbroekerplas met identificatienummer NL.IMRO.0632.eilandvanwoerden-bOW1 van de gemeente Woerden;
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;
- 1.3 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;
- 1.4 atelier:**
een kunstenaarswerkplaats bedoeld voor deelname door bezoekers, zoals voor schilderworkshops;
- 1.5 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.6 besloten feest:**
een niet voor publiek toegankelijk evenement zoals een bedrijfsfeest, verenigingsbijeenkomst of besloten congres, uitsluitend bedoeld voor genodigden, dat plaatsvindt buiten de gebouwen;
- 1.7 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.8 bijbehorend bouwwerk:**
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;
- 1.9 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 1.10 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.11 bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.12 bruto vloeroppervlak:

het totale gebouwde vloeroppervlak van de ruimte die wordt gebruikt voor de in het plan aangegeven doeleinden, inclusief opslag-, sanitair- en administratieruimten en dergelijke;

1.13 dagrecreatie:

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats zonder overnachtingsmogelijkheden;

1.14 dakkapel:

een beperkte doorbreking van het dakvlak door een uit de helling van het dakvlak stekend dakvenster;

1.15 evenement:

elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, congressen, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen, thematische markten en dancefeesten;

1.16 equivalent geluidsniveau (LAeq):

het energetisch gemiddeld geluidsniveau gedurende een bepaalde beoordelingstijd;

1.17 extensieve openluchtrecreatie:

vormen van recreatief medegebruik van gronden door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiter- en fietspaden, picknick- en kano-overstapplaatsen en recreatieve toervaart (niet gemotoriseerd of elektrisch);

1.18 gebouw:

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

1.19 gebruiksoppervlak:

het totale gebouwde vloeroppervlak van de ruimte die wordt gebruikt voor de in het plan aangegeven doeleinden, exclusief keuken-, opslag-, sanitair-, en administratie- en verkeersruimten en dergelijke;

1.20 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.21 horeca-activiteiten:

De volgende activiteiten worden onderscheiden:

Horeca - 1

het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie met catering ten behoeve van vergaderingen, bedrijfsevenementen en congressen;

Horeca - 2

het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie met catering ten behoeve van feesten en partijen;

Horeca - 3

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken;

1.22 kiosk

een gebouw bedoeld als uitgiftepunt voor horeca, inclusief keuken en voor sanitaire voorzieningen;

1.23 landmark

hoogteaccent in de vorm van een bouwwerk dat bijdraagt aan de identiteit en herkenbaarheid. Het landmark betreft een zelfstandig bouwwerk;

1.24 leisure:

permanente publieksaantrekkende voorziening ten behoeve van vrije tijdbesteding op het gebied van entertainment, cultuur, recreatie of sport, een en ander met inachtneming van de nadere specificatie in de bestemmingsregels;

1.25 ondergeschikte horeca

niet-zelfstandige horeca als ondergeschikte nevenactiviteit bij andere hoofdactiviteiten, waarbij de openingstijden en toegankelijkheid is aangepast aan die hoofdactiviteiten;

1.26 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.27 overkapping – bouwwerk, geen gebouw zijnde:

bouwwerken, geen gebouw zijnde met één dakvlak en maximaal één gesloten wand;

1.28 overkapping - gebouw:

overkapping in de vorm van een gebouw met maximaal twee dakvlakken en maximaal drie gesloten wanden;

1.29 outdoor-activiteiten:

recreatieve buitenactiviteiten zoals een duikschool, watersportactiviteiten zoals kanoën en vloten bouwen, of een survivalparcours;

1.30 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.31 peil:

- a 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;
- b in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld;

1.32 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;

1.33 straatmeubilair:

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

1.34 terras:

buitenruimte ten behoeve van horeca;

1.35 trillingen:

diepgaande trillingen in de bodem die kunnen worden veroorzaakt door (bouw)activiteiten, heiwerkzaamheden of soortgelijke werkzaamheden. Diepgaande trillingen worden niet veroorzaakt door gebruik, zoals bijvoorbeeld verkeer of dansevenementen;

1.36 zelfstandige horeca:

horeca als hoofdactiviteit met een zelfstandige toegankelijkheid.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de 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;

2.2 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;

2.3 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;

2.4 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;

2.5 geluidsniveau

het gemiddeld equivalent geluidsniveau gedurende minimaal 2 minuten.

2.6 ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,2 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen en water;
- b extensieve openluchtrecreatie;
- c nutsvoorzieningen;
- d voet-, fiets-, en ruiterspaden alsmede ontsluitingswegen.

3.2 *Bouwregels*

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

- a gebouwen uitsluitend zijn toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:
 - 1 de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
 - 2 het bebouwingsoppervlak maximaal 25 m² bedraagt;
- b de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde niet meer mag bedragen dan:
 - 1 6 m voor palen en masten;
 - 2 6 m voor bruggen, met een minimale doorvaarthoogte van 1 meter;
 - 3 3 m voor de overige bouwwerken geen gebouw zijnde.

Artikel 4 Recreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a uitsluitend binnen de bouwvlakken:
 - 1 leisure, met inachtneming van artikel 4.4.1 en met dien verstande dat het totale gebruiksoppervlak maximaal 2.840 m² mag bedragen;
 - 2 een indoorspeeltuin;
 - 3 zelfstandige horeca, met een maximaal gebruiksoppervlak van 1.100 m² met dien te verstande dat:
 - a het totale gebruiksoppervlak ten behoeve van horeca - 2 maximaal 880 m² bedraagt;
 - b het totale gebruiksoppervlak ten behoeve van horeca - 3 maximaal 640 m² bedraagt;
 - 4 terrassen met een totale maximum oppervlakte van 945 m²;
- b binnen de gehele bestemming:
 - 1 dagrecreatie ten behoeve van de kleine watersport en bijbehorende oeverrecreatie zoals recreatiestranden, recreatieweiden, speelvoorzieningen en aanlegsteigers voor zeilboten en boten op elektromotoren;
 - 2 voorzieningen ten behoeve van aan de waterrecreatie verbonden verenigingen in de vorm van verenigingsgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – watersportvereniging';
 - 3 watersport;
 - 4 outdoor-activiteiten;
 - 5 ondergeschikte horeca, waaronder een kiosk;
 - 6 terrassen met een totale maximum oppervlakte van 75 m²;
 - 7 evenementen, met dien verstande dat de volgende voorwaarden gelden:
 - a het totaal aantal evenementen bedraagt maximaal 27 per kalenderjaar;
 - b het aantal dagen per evenement bedraagt maximaal 2;
 - c in afwijking van het bepaalde onder b is maximaal 2x per kalenderjaar een evenement van maximaal 7 dagen toegestaan;
 - d het aantal dagen voor het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van een evenement bedraagt maximaal 5 per evenement;
 - e tijdens een evenement bedraagt het toelaatbare geluidniveau (LAeq) op de gevel van de dichtstbijzijnde woning:
 - tussen 07.00 uur en 19.00 uur maximaal 50 dB(A) en tussen 19.00 uur en 23.00 uur maximaal 45 dB(A);
 - gedurende maximaal 3 dagen per jaar maximaal 80 dB(A) en maximaal 95 dB(C);
 - f voor evenementen en met een toelaatbaar geluidniveau zoals bedoeld onder e, eerste gedachtestreepje geldt een eindtijd van uiterlijk 23.00 uur;
 - g voor evenementen met een toelaatbaar geluidniveau zoals bedoeld onder e, tweede gedachtestreepje geldt:
 - geluidsbronnen, anders dan stemgeluid, zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie uitgesloten - geluidsbronnen';
 - geluidsbronnen voor versterkte muziek mogen niet worden gericht op de Cattenbroekerdijk en/of op het noorden van de recreatieplas (Waterrijk);

- voor maximaal 2 dagen per kalenderjaar een eindtijd van uiterlijk 23.00 uur en een starttijd niet vroeger dan 07:00 uur;
 - voor maximaal 1 dag per kalenderjaar een eindtijd van uiterlijk 01.00 uur en een starttijd niet vroeger dan 07:00 uur;
- 8 besloten feesten, met dien verstande dat de volgende voorwaarden gelden:
- a het totaal aantal besloten feesten bedraagt maximaal 3 per kalenderjaar;
 - b het aantal bezoekers per besloten feest bedraagt maximaal 1.000;
 - c het parkeren door bezoekers van het besloten feest is niet toegestaan op of in de omgeving van het recreatieterrein, bezoekers worden naar het besloten feest vervoerd met bussen van elders;
 - d het aantal dagen per besloten feest bedraagt maximaal 2;
 - e het aantal dagen voor het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van een besloten feest bedraagt maximaal 5 per evenement;
 - f tijdens een besloten feest bedraagt het toelaatbare geluidniveau (LAeq) op de gevel van de dichtstbijzijnde woning:
 - tussen 07.00 uur en 20.00 uur maximaal 80 dB(A) en maximaal 95 dB(A) en maximaal 95 dB(C);
 - g voor besloten feesten geldt:
 - geluidsbronnen, anders dan stemgeluid, zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie uitgesloten - geluidsbronnen';
 - geluidsbronnen voor versterkte muziek mogen niet worden gericht op de Cattenbroekerdijk en/of op het noorden van de recreatieplas (Waterrijk);
 - de eindtijd van een besloten feest is uiterlijk 20.00 uur;
 - h een besloten feest vindt niet plaats tegelijk met een evenement;
- 9 groenvoorzieningen, water, bruggen en duikers;
- 10 aanlegsteigers;
- 11 nutsvoorzieningen;
- 12 extensieve openluchtrecreatie;
- 13 voet- en fietspaden;
- 14 parkeren, met dien verstande dat:
- parkeren is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - overloop parkeerplaatsen';
 - overig parkeren uitsluitend is toegestaan ten behoeve van personeel en gehandicapten en tijdens evenementen en besloten feesten als bedoeld onder 7 en 8.

4.2 Bouwregels

Op de in artikel 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a binnen de bouwvlakken:
 - 1 gebouwen zijn toegestaan met een maximum bebouwingsoppervlakte van 4.575 m², een maximum goothoogte van 10 m en een maximum bouwhoogte van 13 m, tenzij anders vermeld;
 - 2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – landmark' een bouwwerk is toegestaan dat dient als landmark voor de recreatieplas met een maximum bouwhoogte van 25 m, met dien verstande dat het om maximaal 1 bouwwerk gaat met een maximum bebouwingsoppervlakte van 25 m²;

- 3 overkappingen - gebouw zijn toegestaan met een totale maximum bebouwingsoppervlakte van 460 m², een maximum goothoogte van 3,5 m en een maximum bouwhoogte van 4,5 m;
- b buiten de bouwvlakken:
 - 1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - watersportvereniging' gebouwen zijn toegestaan met een met een totale maximum bebouwingsoppervlakte van 250 m², een maximum goothoogte van 6 m en een maximum bouwhoogte van 6 m;
 - 2 een kiosk is toegestaan met een maximum bebouwingsoppervlakte van 40 m² en een maximum bouwhoogte van 4 m;
 - 3 maximaal 3 gebouwen zijn toegestaan ten behoeve van beheer en onderhoud van de waterplas, het recreatieterrein en bijbehorende voorzieningen (incl. bergingen), met een totale maximum bebouwingsoppervlakte van 150 m², een maximum goothoogte van 4 m en een maximum bouwhoogte van 6 m;
 - 4 overkappingen - bouwwerk, geen gebouw zijnde zijn toegestaan met een totale maximum bebouwingsoppervlakte van 300 m², een maximum goothoogte van 3,5 m en een maximum bouwhoogte van 4,5 m;
- c binnen de gehele bestemming:
 - 1 steigers zijn toegestaan met een totale maximum bebouwingsoppervlakte van 1.000 m² en een maximum bouwhoogte van 2 m;
 - 2 overige bouwwerken geen gebouw zijnde zijn toegestaan met een totale maximum bebouwingsoppervlakte van 1.000 m² en een maximum bouwhoogte van:
 - a 13 m voor speeltoestellen, palen en masten;
 - b 6 m voor bruggen, met een minimale doorvaarthoogte van 1 meter;
 - c 2 m voor (toegangs)hekken, trapleuningen en windschermen, gemeten vanaf peil, dan wel vanaf het dak van een gebouw;
 - d 1 m voor overige bouwwerken geen gebouw zijnde.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijkingsmogelijkheden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2, sub c, onder 2d ten behoeve van bouwwerken geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m.

4.3.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 wordt slechts verleend, indien:

- a het in het plan beoogde stedenbouwkundige beeld niet wordt geschaad;
- b geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het woonmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden geschaad.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Leisure

In deze bestemming wordt onder leisure verstaan een gebruik voor:

- a accommodaties voor gaming, bowling, snooker en biljarts, lasergames, escape-rooms, ateliers en minigolfen, dan wel naar aard en omvang vergelijkbaar gebruik;
- b accommodaties voor skate- en skeelerbanen, ijsbanen en indoor klimhallen;

4.4.2 Landmark

- a Een gebruik van de landmark als speeltoestel is toegestaan, uitsluitend in de vorm van uitkijkpunt zonder vaste verrekijkers, één glijbaan en onderdeel van een high rope parcour;
- b op en aan de landmark zijn reclame-uitingen niet toegestaan met uitzondering van reclame-uitingen die een direct verband hebben met de functie ter plaatse.

4.4.3 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt mede verstaan:

- a een gebruik voor een seksinrichting.
- b theaters, schouwburgen en concertgebouwen, poppodia, musea en kunsthallen en expositieruimtes;
- c themaparken, pretparken, miniatuurparken en dierenattracties;
- d bioscopen en filmhuizen, casino's en gokhallen, kartcentra en subtropische zwembaden;
- e sauna's en thermencomplexen, fitnesscentra, sportscholen, kuuroorden en bronnenbaden;
- f skihallen, drafbanen, reguliere zwembaden, sporthallen en stadions.

4.4.4 Voorwaardelijke verplichting

- a Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 4.1 voor zover geen uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform bijlage 1 van de regels;
- b in afwijking van het bepaalde onder a is het toegestaan gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming te gebruiken of laten gebruiken onder de voorwaarde dat binnen één jaar na ingebruikname van gronden en gebouwen, de inrichting, als bedoeld onder a, gerealiseerd is en in stand wordt gehouden conform bijlage 1 van de regels.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen;
- b voet- en fietspaden;
- c parkeerplaatsen;
- d buurtontsluitingswegen;
- e bruggen en duikers;
- f groen;
- g speelvoorzieningen;
- h straatmeubilair;
- i bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals water en nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

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

- a overkappingen – bouwwerk, geen gebouw zijnde zijn toegestaan met een maximum goothoogte van 3,5 m en een maximum bouwhoogte van 4,5 m;
- b bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:
 - 1 10 m voor palen en masten;
 - 2 5 m voor speelvoorzieningen;
 - 3 6 m voor bruggen, met een minimale doorvaarhoogte van 1 meter;
 - 4 3 m voor de overige bouwwerken geen gebouw zijnde.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a watergangen;
- b waterberging en waterhuishouding;
- c groenvoorzieningen;
- d instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden;
- e extensieve openluchtrecreatie met dien verstande dat (sport-)visserij expliciet is toegestaan;
- f watersport;
- g kruisingen en kunstwerken ten behoeve van wegverkeer;
- h aanlegsteigers;
- i bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals erven, groen en nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de in artikel 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a 6 m voor bruggen, waarbij de doorvaarhoogte minimaal 1 m dient te bedragen;
- b 3 m voor de overige bouwwerken geen gebouw zijnde.

Artikel 7 Leiding - Hoogspanningsverbinding

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a een bovengrondse hoogspanningsverbinding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
- b de aanleg, de instandhouding en bescherming van een bovengrondse hoogspanningsverbinding.

7.2 Bouwregels

Op de in artikel 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' worden gebouwd met dien verstande, dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 50 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 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 afwijking 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.

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

7.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op de tot 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' bestemde grond zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden:

- a het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- b het aanleggen van watergangen en -partijen;
- c het wijzigen van het maaiveldniveau;
- d het aanbrengen van hoogopgaande beplanting;
- e het leggen van kabels en leidingen;
- f het plaatsen van onroerende objecten, geen bebouwing zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 7.4.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a welke betreffen het normale onderhoud en beheer van de hoofdtransportleiding;
- b die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.

7.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij

indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de hoofdtransportleidingen ontstaat of kan ontstaan.

7.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 wordt het advies ingewonnen van de leiding beheerder.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie 1" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden.

8.2 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 500 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 30 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 blijkens 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.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2 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 blijkens de aanvraag zal worden verstoord in andere beschikbare informatie in voldoende mate is vastgesteld.

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

8.4.1 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 0,3 m beneden maaiveld en over een oppervlakte van meer dan 500 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 voor zover 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.

8.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

- a** Het in artikel 8.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 - 1** werken en werkzaamheden in het kader van het normale gebruik 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;
- 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.

8.4.3 Beoordelingscriteria

- a** De in artikel 8.4.1 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 artikel 8.4.1 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:
 - 1** de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 - 2** er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 3** de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad; 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.

8.4.4 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 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.

8.5 ***Wijzigingsbevoegdheid***

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' 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 9 Waarde - Archeologie 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de activiteit op een grotere diepte dan 4 m 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 blijkens 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.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2 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 blijkens de aanvraag zal worden verstoord in andere beschikbare informatie in voldoende mate is vastgesteld.

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

9.4.1 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 4 m beneden maaiveld 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 voor zover 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.

9.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

- a Het in artikel 9.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 - 1 werken en werkzaamheden in het kader van het normale gebruik 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;
- 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.

9.4.3 Beoordelingscriteria

- a De in artikel 9.4.1 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 artikel 9.4.1 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:
 - 1 de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 - 2 er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 3 de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad; 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.

9.4.4 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 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.

9.5 ***Wijzigingsbevoegdheid***

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' 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.

3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 *Ondergronds bouwen*

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a gebouwd mag worden tussen peil en 4,5 m onder peil;
- b ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen vergunde of vergunningsvrije gebouwen (bij een verticale projectie).

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 *Vrijwaringszone – trillingsvrije zone*

12.1.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - trillingsvrije zone' mogen, in verband met de bescherming van de taluds, de gronden niet worden gebruikt voor activiteiten die zorgen voor trillingen, hetgeen concreet inhoudt dat:

- a er geen bebouwing is toegestaan;
- b er geen werkzaamheden in het talud van de plas, zoals het plaatsen van beschoeiingen, funderingen en verankeringen en het aanleggen van insteekhavens of aanlegsteigers, mogen plaatsvinden met een aanzet- of ontgravingsniveau dieper dan 3,0 m beneden NAP;
- c er geen werkzaamheden met zwaar materiaal (meer dan 10 ton) mogen plaatsvinden op de oevers langs de plas;
- d het aanbrengen van een bovenbelasting, zoals opstellen zwaar materiaal en ophanging van het terrein, op de oevers langs de plas niet is toegestaan.

12.1.2 Afwijken van regeling

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.1.1 voor het toestaan voor activiteiten die zorgen voor trillingen, mits uit onderzoek is gebleken dat de stabiliteit van de oever niet wordt aangetast.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Bevoegd gezag kan bij 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.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a bij het toegestane gebruik, het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in Hoofdstuk 2 dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen' van de gemeente Woerden, die op 13 oktober 2022 door het college is vastgesteld, of de rechtsopvolger daarvan;
- b van het bepaalde onder a kan worden afgeweken en worden toegestaan dat:
 - 1 parkeergelegenheid niet op eigen terrein bij de ontwikkeling wordt gerealiseerd, mits voldaan wordt aan de in de 'Nota parkeernormen gemeente Woerden' (vastgesteld d.d. 13 oktober 2022) en de in diens rechtsopvolger(s) gestelde voorwaarden;
 - 2 wordt afgeweken van de toe te passen parkeernorm, mits voldaan wordt aan de in de 'Nota parkeernormen gemeente Woerden' (vastgesteld d.d. 13 oktober 2022) en de in diens rechtsopvolger(s) gestelde voorwaarden;
 - 3 wordt afgeweken van deze regels ten behoeve van besloten feesten mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in bijlage 2.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1 Algemeen

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.

15.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 15.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 15.1.1 met maximaal 10%.

15.1.3 Uitzondering

Artikel 15.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

15.2.1 Algemeen

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

15.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 15.2.1, 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.

15.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 15.2.1, 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.

15.2.4 Uitzondering

Artikel 15.2.1 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Woerden, Cattenbroekerplas, van de gemeente Woerden.