

Regels

# bestemmingsplan “Rietveld 91”

---

Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0632.BPRietveld91-bOW1

1 Inleidende regels .....	4
Artikel 1 Begrippen.....	4
Artikel 2 Wijze van meten .....	8
2 Bestemmingsregels .....	9
Artikel 3 Water .....	9
3.1 Bestemmingsomschrijving.....	9
3.2 Bouwregels .....	9
Artikel 4 Wonen.....	10
4.1 Bestemmingsomschrijving.....	10
4.2 Bouwregels .....	10
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2 .....	12
5.1 Bestemmingsomschrijving.....	12
5.2 Bouwregels .....	12
5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden .....	13
5.4 Wijzigingsbevoegdheid.....	14
Artikel 6 Waterstaat - Waterkering.....	15
6.1 Bestemmingsomschrijving.....	15
6.2 Bouwregels .....	15
3 Algemene regels.....	16
Artikel 7 Anti-dubbelregel.....	16
Artikel 8 Algemene bouwregels .....	17
8.1 Kelders.....	17
8.2 Overkappingen .....	17
8.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren.....	17
Artikel 9 Algemene gebruiksregels.....	18

9.1 Strijdig gebruik.....	18
9.2 Inrichtingsplan .....	18
9.3 Uitoefening 'vrij' beroep en beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis.....	18
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels .....	20
10.1 Algemeen.....	20
10.2 Afwijking kamperen.....	21
10.3 Afwijking nokrichting.....	21
4 Overgangs- en slotregels .....	23
Artikel 11 Overgangsrecht.....	23
11.1 Overgangsrecht bouwwerken .....	23
11.2 Overgangsrecht gebruik .....	23
Artikel 12 Slotregel .....	24

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Rietveld 91 van de gemeente Woerden;

### 1.2 planidentificatienummer:

NL.IMRO.0632.BPRietveld91-bOW1

### 1.3 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0632.BPRietveld91-bOW1 met de bijbehorende regels en bijlagen;

### 1.4 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;

### 1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.6 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde;

### 1.7 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 tijd;

### 1.8 bebouwing:

een of meer gebouwen en/of overkappingen en andere bouwwerken;

### 1.9 'bed and breakfast'-appartement

een deel van bebouwing, bedoeld voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben en niet langer dan 4 weken per jaar aaneengesloten verblijft; onder recreatief nachtverblijf in 'bed and breakfast'-appartementen is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

### 1.10 bedrijfsmatige exploitatie:

het beheren en/of exploiteren van alle recreatieverblijven binnen één bestemmingsvlak, waarbij voor recreatief nachtverblijf geldt dat daar wisselende recreatieve (nachts)verblijfsmogelijkheden worden geboden;

### **1.11 bestaande bebouwing:**

het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig is;

### **1.12 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.13 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.14 bijgebouw:**

een vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat door constructie of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen woning en dat is gelegen buiten de aanduiding van die woning. Een bijgebouw mag via een deur rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woning. Er is geen zelfstandige wooneenheid in een bijgebouw toegestaan. In een vrijstaand bijgebouw is nachtverblijf niet toegestaan (geen slaapkamer of badkamer);

### **1.15 bouwen:**

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

### **1.16 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;

### **1.17 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending aan particulieren; onder detailhandel is hier geen horeca en geen internetverkoop begrepen;

### **1.18 dove gevel:**

een gevel die voldoet aan de voorwaarden uit art. 1b vierde lid Wgh, te weten:

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;

### **1.19 eigendomsgrens:**

is gelijk aan de grens met de naburige eigenaar, maar dit is niet van toepassing als meerdere naburige eigenaren in één bouw- of bestemmingsvlak ligt;

### **1.20 erfbebouwing:**

een aanbouw, uitbouw of bijgebouw en een overkapping behorend bij een woning, gelegen buiten de aanduiding van de desbetreffende woning, conform bijlage 2  
Erfbebouwingsregeling van de regels en de overige bepalingen in de bijbehorende

bestemmingen; in erfbebouwing zijn woonruimtes toegestaan, maar uitsluitend ondergeschikt aan de woonfunctie van de woning en niet als zelfstandige wooneenheid.

#### **1.21 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-, ruiters- en fietspaden, vis-, picknick- en kano-overstapplaatsen;

#### **1.22 gebouw:**

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

#### **1.23 geluidsgevoelige ruimte:**

de ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m<sup>2</sup> (artikel 1 Wgh);

#### **1.24 geluidsluwe gevel:**

een gevel die in beperkte mate door geluid wordt belast en waaraan tenminste een verblijfsruimte – met te openen delen – grenst;

#### **1.25 hoofdgebouw:**

een gebouw dat op binnen een bestemmingsvlak door constructie, afmetingen of bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

#### **1.26 horeca:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van drank- en etenswaren, die ter plaatse worden genuttigd;

#### **1.27 inrichtingsplan:**

een plan waaruit blijkt hoe het betreffende erf in het landschap ligt en op welke wijze de kenmerken van de landschapswaarden zijn doorvertaald in de (nieuw aan te leggen) inrichting van het erf;

#### **1.28 kampeermiddel:**

een tent, tentwagen, kampeerauto of (sta)caravan dan wel enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor een omgevingsvergunning vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;

#### **1.29 kelder:**

ondergronds gebouw of bouwwerk tot een maximale diepte van 3 m, zie [lid 8.1](#);

#### **1.30 landschapswaarde:**

deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van bodem, waterhuishouding, terreinvormen, levende natuur en het menselijk grondgebruik in onderlinge samenhang en wederzijdse beïnvloeding;

### **1.31 onderkomen:**

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

### **1.32 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een kap met maximaal één wand;

### **1.33 peil:**

de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende, afgewerkte maaiveld, maar niet hoger dan de kruin van de weg in geval het bouwwerk aan een weg gelegen is;

### **1.34 permanente bewoning:**

bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen, die één huishouden vormen, van een ruimte als hoofdwoonverblijf, waarbij niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt;

### **1.35 recreatief nachtverblijf:**

kortdurend verblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

### **1.36 seksinrichting:**

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting wordt in elk geval verstaan een parenclub en een prostitutiebedrijf, al of niet in combinatie met elkaar;

### **1.37 voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

### **1.38 'vrij' beroep:**

beroep of beroepsmatige dienstverlening op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch en daarmee gelijk te stellen gebied;

### **1.39 woning:**

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

### **1.40 zelfstandige wooneenheid/woonruimte:**

een woonruimte met een eigen toegang die door een persoon, gezin of andere groep van personen kan worden bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, buiten die woonruimte.

## **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 goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, 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 bouwhoogte 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 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. In geval van een overkapping bevinden de buitenwerkse gevelvlakken zich ter plaatse van de buitenzijden van de loodrechte neerwaartse projectie van de overkapping.



## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Water

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds,
- b. waterhuishouding,
- c. waterwegen ten dienste van het verkeer te water,
- d. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden, en
- e. extensieve openluchtrecreatie, voor zover de waterhuishouding en de onder d bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast.

#### 3.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in [lid 3.1](#), mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. andere bouwwerken, behorende bij de bestemming of bij aangrenzende wegen, in- en uitritten en paden, zoals duikers, gemalen, stuwen en steigers, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen,
- b. gebouwen ten dienste van beheer en onderhoud tot een goothoogte van maximaal 3 m en een oppervlakte van maximaal 20 m<sup>2</sup>,
- c. bestaande bruggen mogen uitsluitend op dezelfde plaats opnieuw worden gebouwd, tenzij aangetoond wordt dat voor het bouwen van een brug op een andere plaats dan op de bestaande plaats of van een extra brug, met een maximum van één brug per oorspronkelijk verkavelingsperceel, de waarden als bedoeld in [lid 3.1 sub d](#), niet onevenredig worden aangetast en dat een extra ontsluiting noodzakelijk is ter behoud van de huidige gebruiksmogelijkheden.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen,
- b. bij wonen behorende voorzieningen, waaronder begrepen tuinen, erven, parkeervoorzieningen en watergangen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouw' geldt dat de bestaande bijgebouwen zijn toegestaan.

#### 4.2.2 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in [lid 4.1](#), mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' ten hoogste één woning en buiten die aanduiding de daarbij behorende erfbebouwing, waaronder begrepen hobbykassen, dierenverblijven en soortgelijke gebouwen;
- b. bij een en ander behorende andere bouwwerken;

#### 4.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in [sublid 4.2.1](#), gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van een woning mag niet meer dan 313 m<sup>3</sup> bedragen;
- b. de goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte vermeerderd met 10%, en in ieder geval 3 m bedragen;
- c. de dakhelling van een woning en van de bijgebouwen bij de woning, mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen; Indien de bestaande dakhelling daarvan afwijkt, is dat toegestaan;
- d. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning, met dien verstande dat de afstand tot de betreffende woning niet meer dan 20 m mag bedragen.
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bij een woning behorende erfbebouwing mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen conform bijlage 2 Erfbebouwingsregeling;
- f. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen mogen niet meer dan 3 m respectievelijk 6 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen en van overige andere bouwwerken niet meer dan 12 m;
- h. de afstand van gebouwen tot de naburige perceelsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen of niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder dan 2 m bedraagt;
- i. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met de nokrichting evenwijdig aan de slagenverkaveling van de bijbehorende polder of met de bestaande nokrichting, indien deze daarvan afwijkt;
- j. overschrijding van de maximale ontheffingswaarden (53 dB) voor wegverkeerslawaai op de gevel van een gebouw slechts is toegestaan indien ter plaatse een dove gevel wordt gerealiseerd en geluidsgevoelige ruimten worden gesitueerd aan luwe gevels.

- k. in afwijking van lid e is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gebouw' bestaande erfbebouwing toegestaan.

## Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Op de gronden met de bestemming 'Waarde Archeologie 2' mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

#### 5.2.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

In afwijking van het bepaalde in [5.2.1](#) mogen op of in deze gronden gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits het gaat om:

- a. vervanging van bestaande gebouwen of bouwwerken waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en uitsluitend de bestaande fundering wordt benut;
- b. een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- c. een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

#### 5.2.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Bij een vergunning van Burgemeester en wethouders kan worden afgeweken van het bepaalde in [5.2.1](#) met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Vergunning als bedoeld in [5.2.3 sub a](#) wordt verleend indien bij de aanvraag vergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders blijkt dat:
  1. De archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
  2. Archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
  3. Er geen archeologische waarden zijn.
- c. Aan de vergunning als bedoeld in [5.2.3 sub a](#) kunnen burgemeesters en Wethouders in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:
  1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. De verplichting tot het laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
  3. De verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

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

#### 5.3.1 Werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bijgebouwen zijnde, en werkzaamheden uit te voeren zulke ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a. Het ontgronden, afgraven, saneren, onderzuigen, egaliseren, verlagen, afplaggen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. Het ophogen van de bodem hoger dan 30 cm;
- c. Het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
- d. Het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e. Het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. Het aanleggen van drainage;
- g. Het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. Het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- i. Het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- j. Het verwijderen van ondergrondse fundamenteen en het verwijderen en/of uittrekken van heipalen.

#### 5.3.2 Uitzonderingen

Het in [5.3.1](#) gestelde verboden geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. Die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in [artikel 5.2.3](#) in acht is genomen;
- b. Die in het kader van het normale beheer en onderhoud worden uitgevoerd;
- c. Die worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
- d. Die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100m<sup>2</sup>;
- e. Die niet dieper reiken dan 30 centimeter beneden peil;
- f. Die worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe gecertificeerde instantie;
- g. Waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
  1. Is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
  2. Is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

#### 5.3.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. Vergunning als bedoeld in [5.3.1](#) wordt verleend indien bij de aanvraag vergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders blijkt dat:
  1. de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
  2. archeologische waarden door het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;

3. er geen archeologische waarden zijn.
- b. Aan de vergunning als bedoeld in [5.3.1 sub a](#) kunnen Burgemeester en Wethouders in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:
  1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. De verplichting tot het laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
  3. De verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

#### **5.3.4 Advies**

Indien sprake is van een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, wint de aanvrager vooraf archeologisch advies in bij de door Burgemeester en Wethouders aangewezen archeologisch deskundige.

#### **5.3.5 Beoordeling**

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in [5.2.3 sub a](#) en [5.3.1 sub a](#) te verlenen, vragen Burgemeester en Wethouders advies aan een archeologisch deskundige.

#### **5.3.6 Vrijstellingsregeling**

In afwijking van het bepaalde in [5.2.2](#) en [5.3.2](#) worden plangebieden tot 2.500m<sup>2</sup> vrijgesteld van archeologisch onderzoek, tenzij:

- a. Het plangebied (gedeeltelijk) deel uitmaakt van een archeologisch waardevol terrein of archeologisch rijksmonument;
- b. Het plangebied zich bevindt binnen 250 m van de grens van een archeologisch waardevol terrein of archeologisch rijksmonument;
- c. Er concrete aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van archeologische resten op basis van vondstmeldingen of waarnemingen uit het plangebied zelf of binnen een straal van 100 m van de grens van het plangebied op de beleidskaart;
- d. Het plangebied zich bevindt in een zone van 100 m aan weerszijden van de verwachte loop van de limesweg (zie beleidskaart);
- e. Het plan en de bodemingrepen een lineair element betreft, zoals bijvoorbeeld sleuven voor riolering of kabels & leidingen en te graven sloten/waterwegen.

#### **5.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de bestemming 'Waarde - Archeologie 2', de regels van het plan te wijzigen zodanig dat de bestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

## **Artikel 6 Waterstaat - Waterkering**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. waterkering en waterhuishouding, met de daarbij behorende voorzieningen, en
- b. voorzieningen ten behoeve van het scheepvaartverkeer.

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Bouwbepalingen 'Waterkering'**

In afwijking van het overigens in deze regels bepaalde ten aanzien van het bouwen krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, zijn op en in de gronden als bedoeld in [lid 6.1](#), toegestaan bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals keermuren, bakens en lichten, ten dienste van en behorende bij de in dat lid bedoelde doeleinden. Met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter.

#### **6.2.2 Bouwbepalingen samenvallende bestemmingen**

Het bouwen krachtens de andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in [lid 6.1](#), mag uitsluitend geschieden nadat advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering omtrent de belangen van de waterkering, de waterhuishouding en het scheepvaartverkeer. Op voorwaarde dat de belangen van de waterkering dit toelaten.

### **3 Algemene regels**

#### **Artikel 7 Anti-dubbelregel**

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 8 Algemene bouwregels

### 8.1 Kelders

Kelders:

- a. mogen gebouwd worden tot een maximale diepte van 3 m binnen het bestemmingsvlak;
- b. tellen niet mee bij de oppervlakte of volume van gebouwen;
- c. zijn in principe alleen onder gebouwen, uitgezonderd kassen, toegestaan;
- d. moeten rechtstreeks bereikbaar zijn vanuit de woning of een bijgebouw of bedrijfsgebouw;
- e. met een eventuele hellingbaan moeten op voldoende afstand van de openbare weg zijn gelegen, zodat er geen verkeersonveilige situatie ontstaat;
- f. bij woningen en bijgebouwen mogen in afwijking van het bepaalde onder c, maximaal 100 m<sup>2</sup> buiten de projectie daarvan liggen, mits 10% van de oppervlakte buiten de projectie in oppervlakte waterberging wordt gecompenseerd.

### 8.2 Overkappingen

Overkappingen:

- a. mogen worden gebouwd overeenkomstig de regels voor erfbebouwing;

### 8.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. Bij 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 2 september 2022 door het college is vastgesteld, of de rechtsopvolger daarvan.
- b. Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

## Artikel 9 Algemene gebruiksregels

### 9.1 Strijdig gebruik

Een gebruik in strijd met de in het plan gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken bepaalde, is in ieder geval ook:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden:
  1. als stand- of ligplaats van kampeermiddelen, demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor detailhandel in etenswaren en/of dranken, en andere onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
  2. waaronder begrepen water, steigers, aanlegplaatsen en bijbehorende gronden, als ligplaats voor woonboten of -schepen, drijvende recreatiewoningen en andere drijvende woongelegenheden;
  3. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
  4. voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport;
  5. voor militaire oefeningen met rups- en andere zware voertuigen.

### 9.2 Inrichtingsplan

Instandhouding van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschapswaarden:

- a. het is verboden de gronden in strijd met het in bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan in te richten;
- b. de inrichting van het plangebied moet overeenkomstig het inrichtingsplan in bijlage 1 binnen 2 jaar na een onherroepelijke vergunning worden uitgevoerd en in stand gehouden;
- c. burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder sub a en b indien de gemeentelijke stedenbouwkundige hierover positief adviseert.

### 9.3 Uitoefening 'vrij' beroep en beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

Het gebruik van een woning en bijbehorende bijgebouwen voor de uitoefening van een 'vrij' beroep of voor beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis is toegestaan, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het 'vrij' beroep en/of van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten, niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van de betreffende woning en, samen met de daarbij behorende bijgebouwen in ieder geval niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. het in geval van beroeps- en bedrijfsactiviteiten, andere dan 'vrij' beroep, de volgende beroeps- en bedrijfsactiviteiten betreft:
  1. dierenartspraktijk;
  2. bed and breakfast'-appartementen buiten de woning, mits het gaat om bedrijfsmatige exploitatie, aangesloten wordt bij een recreatie-organisatie, een nachtregister wordt bijgehouden en naburige agrarische bedrijven daardoor niet extra belemmerd worden;
  3. educatie en voorlichting;
  4. medisch verwante dienstverlening;

5. commerciële en recreatieve dienstverlening;
  6. ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, conform bijlage 4 de positieve lijst;
  7. overige ambachtelijke bedrijven, conform bijlage 4 de positieve lijst;
  8. kinderopvang;
  9. kantoor;
- c. het geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten;
  - d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
  - e. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur en parkeren op eigen terrein geschiedt.

## Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

### 10.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van deze regels:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, en voor de waterhuishouding, zoals sluizen, duikers of gemalen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen, waarbij de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer dan 3 m mag bedragen en de goothoogte van gebouwen niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen, paden en waterlopen, en ligging van bestemmings- en aanduidingsgrenzen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van bepalingen ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages, en mits aangetoond wordt dat dit noodzakelijk is voor het toegestane gebruik;
- d. voor afwijkingen van bestemmings- en aanduidingsgrenzen, mits die afwijkingen niet meer dan 2 m bedragen ten opzichte van hetgeen is aangegeven, of wanneer door verandering van de eigendomssituatie aangetoond wordt dat een grotere afwijking noodzakelijk is tot een maximum van 10 m;
- e. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 40 m, indien aangetoond wordt dat dit noodzakelijk is voor de telecommunicatie, er minimaal 2 gebruikers zijn, de landschappelijke kwaliteit niet onevenredig wordt geschaad en er geen naburige antennemast mede gebruikt kan worden;
- f. voor afwijkingen van bepalingen ten aanzien van de afstand tot de naburige eigendomsgrens, indien aangetoond wordt dat het naburige perceel geen onevenredige (schaduw)hinder ondervindt van een bouwplan;
- g. voor afwijking van bepalingen ten aanzien van de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder met betrekking tot het verhogen van de geluidsbelasting tot de toegestane hogere grenswaarde bij woningen, mits een hogere grenswaarde procedure gevolgd wordt en de wegbeheerder daarmee instemt;
- h. ten behoeve van het bij sloop van elke 100 m<sup>2</sup> legale niet-cultuurhistorisch waardevolle (voormalige) bedrijfsgebouwen (niet bij agrarische bedrijven) in het plangebied toestaan dat een woning in het plangebied met 50 m<sup>3</sup> of een bijgebouw met 50 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid conform de systematiek van bijlage 3  
Compensatieregeling, mits:
  1. minimaal 50 m<sup>2</sup> aan erfbebouwing bij elke aanwezige woning blijft staan; de te slopen (voormalige) bijgebouwen/bedrijfsgebouwen mogen niet na sloop nogmaals herbouwd kunnen worden doordat ze al onder het overgangsrecht vallen;
  2. daarbij de maximale goothoogte en bouwhoogte en de minimale en maximale dakhelling die gelden voor de woning en de bijgebouwen in acht worden genomen;
  3. de gebouwen zoveel mogelijk achter en niet naast het hoofdgebouw wordt gesitueerd, om bebouwingslinten niet onnodig te verdichten, en het zicht op de open polders te behouden

4. dit niet ten koste gaat van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschapswaarden waaronder hier in ieder geval zijn begrepen de openheid van het perceel en passend binnen het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 Inrichtingsplan
5. de afstand tot het dichtstbijzijnde gebouw binnen het bestemmingsvlak niet meer dan 20 m bedraagt, of niet meer dan de bestaande afstand, indien deze meer bedraagt dan 20 m.

### 10.2 Afwijking kamperen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in [artikel 4 \(Wonen\)](#), ten behoeve van het:

- a. gebruiken van gronden als standplaats voor ten hoogste 25 kampeermiddelen in de periode van 15 maart t/m 31 oktober; tot deze kampeermiddelen worden ook te bouwen trekkershutten van maximaal 25 m<sup>2</sup> gerekend; de goothoogte en hoogte van de trekkershutten mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 5 m en maximaal 3 trekkershutten zijn toegestaan;
- b. uitsluitend in bestaande legale bebouwing binnen het bestemmingsvlak bouwen van de noodzakelijke sanitaire ruimte voor een kleinschalige camping, mits:
  1. daardoor de openheid en het karakteristieke verkavelingspatroon niet onevenredig worden aangetast;
  2. de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering belemmerd worden,
  3. wordt voorzien in een redelijke inpassing van een en ander in het landschap, al of niet met behulp van streekeigen opgaande beplanting,
  4. dit niet ten koste gaat van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschapswaarden waaronder hier in ieder geval zijn begrepen de openheid van het perceel en passend binnen het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 Inrichtingsplan
  5. door middel van een nachregister wordt aangetoond dat er alleen sprake is van kortdurend recreatief nachtverblijf (niet langer dan 4 weken per jaar aaneengesloten verblijf) en
  6. buiten de in onder a bedoelde periode deze kampeermiddelen (tenten, caravans) niet aanwezig zijn, dan wel niet gebruikt worden voor recreatief nachtverblijf (trekkershutten).

### 10.3 Afwijking nokrichting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in [artikel 4, sublid 4.2.2 onder k \(Wonen\)](#), ten behoeve van het bouwen van gebouwen met de nokrichting haaks op de slagenverkaveling, mits:

- a. de noodzaak voor perceelsinrichting is aangetoond en het zicht op het gebouw is beperkt door afscherpende streekeigen beplanting of door bestaande gebouwen c.q. andere bouwwerken,
- b. dit niet ten koste gaat van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschapswaarden waaronder hier in ieder geval zijn begrepen de openheid van het perceel en passend binnen het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 Inrichtingsplan,
  1. waarin de landschappelijke kwaliteiten van de oeverwallen zijn aangegeven conform de richtlijnen en bouwstenen uit de bijlage Versterken overwallen Oude Rijn in het Venster Bodegraven - Woerden, en
  2. waarover het advies van de landschapsdeskundige is ingewonnen,

- c. burgemeester en wethouders vooraf ter zake advies hebben ingewonnen bij een ter zake deskundige, zoals de Commissie Monumenten en Cultuurlandschap.

## 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 het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 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 het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Rietveld 91 te Woerden.

Bijlage 1 Inrichtingsplan

Bijlage 2 Erfbebouwingsregeling

Bijlage 3 Compensatieregeling

Bijlage 4 Positieve lijst