

bestemmingsplan
Geestdorp 10 Woerden
Gemeente Woerden
ONTWERP

stedenbouw
ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+ ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement



Planstatus: ontwerp
Plan identificatie: NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bOW1
Datum: 2021-12-06
Contactpersoon Buro SRO: ██
Kenmerk Buro SRO: SR200289
Opdrachtgever: ██

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
2 Bestemmingsregels.....	9
Artikel 3 Agrarisch met waarden.....	9
Artikel 4 Wonen	11
Artikel 5 Waarde - Archeologie 1	15
Artikel 6 Waarde - Archeologie 3	18
Artikel 7 Waterstaat - Waterkering.....	21
3 Algemene regels	23
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel.....	23
Artikel 9 Algemene bouwregels	23
Artikel 10 Algemene gebruiksregels.....	23
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	25
4 Overgangs- en slotregels.....	26
Artikel 13 Overgangsrecht.....	26
Artikel 14 Slotregel.....	26

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Geestdorp 10 Woerden' NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bOW1 van de gemeente Woerden;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en bijlagen vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bOW1;

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 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 agrarisch bedrijf

bedrijvigheid, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren, met uitzondering van vissen, wormen en champignons, nader te onderscheiden in:

a. akker- en tuinbouw:

de teelt van gewassen op open grond; daaronder niet begrepen bosbouw, sierteelt en fruitteelt;

b. fruitteelt:

de teelt van fruit op open grond;

c. grondgebonden veehouderij:

het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder begrepen de teelt van ruwvoedergewassen;

d. intensieve veehouderij:

de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;

e. glastuinbouw:

de bedrijfsmatige teelt van tuinbouwgewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;

f. paardenfokkerij:

het fokken van veulens en de opfok van jonge paarden/pony's met de daaraan verbonden basistraining tot een leeftijd van 2 à 3 jaar;

g. kwekerij:

het telen, kweken en verzorgen van bomen, heesters, struiken, planten en bloemen of tuinbouwzaden, niet zijnde een tuincentrum.

1.6 archeologische waarde

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

1.7 bebouwing

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

1.8 bed and breakfast

(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;

1.9 bestaand

- a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming.

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.13 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;

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwvlak

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

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 bouwwerk, geen gebouw zijnde

elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde;

1.18 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;

1.19 eigendomsgrens

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

1.20 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-opstapplaatsen;

1.21 gebouw

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

1.22 hoofdgebouw

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

1.23 normaal beheer en onderhoud

onderhoud dat, gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.24 ondergeschikte nevenactiviteit

ondergeschikt bestanddeel, minder dan 50% van de hoofdactiviteiten van een bedrijf in omvang, arbeid en inkomen;

1.25 overig bouwwerk

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

1.26 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een kap met maximaal 1 wand;

1.27 paardenhouderij

het fokken van veulens en de opfok van jonge paarden/pony's met de daaraan verbonden basistraining tot een leeftijd van 2 à 3 jaar en/of het stallen van pensionpaarden/pony's, het trainen en africhten van paarden/pony's en/of het handelen in paarden/pony's;

1.28 peil

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

1.29 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;

1.30 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;

1.31 vrij beroep

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze planregels 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 boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals dakkapellen;

2.3 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;

2.4 de oppervlakte van een overig bouwwerk

de horizontale projectie van alle delen van het bouwwerk binnen de omtrekslijn;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

ter hoogte van de bovenkant van de begane grondvloer, tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren;

2.6 de inhoud

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 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij uitsluitend als duurzame neventak;
- b. de instandhouding van de landschappelijke waarden, zoals bedoeld in het als bijlagen bij de regels, bijlage 2 bijgevoegde Inrichtingsplan;
- c. extensieve openluchtrecreatie, voorzover de onder b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;

met daarbij behorende:

- d. erfbeplanting;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. wegen en paden, mede ten behoeve van aanliggende bestemmingen, mits in overeenstemming met het als bijlagen bij de regels, bijlage 2 bijgevoegde Inrichtingsplan;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen het gebruiken van gronden buiten het bouwvlak voor buitenopslag, zoals -niet als bouwwerk aan te merken- mestbassins, silo's, boogkassen en opslag van ruwvoer en overige materialen.

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

3.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Behoudens het bepaalde in artikel 3 lid 4.2, is het verboden zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren voor zover daardoor de waterstand wordt verlaagd, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m², met uitzondering van kavelpaden;
- c. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
- d. het dempen van watergangen, sloten en waterpartijen voor zover daardoor percelen ontstaan die breder zijn dan 110 m na dempen;
- e. het aanleggen van landschapselementen.

3.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in artikel 3 lid 4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan is of mag worden begonnen op grond van een omgevingsvergunning, of is begonnen, indien daarvoor geen omgevingsvergunning was vereist.

3.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 3 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, 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:

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

3.4.4 In te winnen adviezen

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in artikel 3 lid 4.1, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval ze advies nodig achten.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waarbij het aantal woningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 1;

met de daarbij behorende voorzieningen zoals:

- b. erfbeplanting, tuinen, erven en terreinen;
- c. wegen, paden en parkeerplaatsen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. de dakhelling van een woning en van de bijbehorende bouwwerken mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling, indien deze daarvan afwijkt;
- e. de nokrichting van het hoofdgebouw dient evenwijdig te zijn aan het verkavelingspatroon;
- f. de afstand van gebouwen tot de naburige eigendomsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder dan 2 m bedraagt;
- g. de afstand van gebouwen tot de weg mag niet minder bedragen dan 4 meter;
- h. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de afstand tot het betreffende hoofdgebouw niet meer dan 20 m mag bedragen, of niet meer dan de bestaande afstand bedraagt, indien deze meer is dan 20 m;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer dan 309 m² bedragen, mits in overeenstemming met het als bijlagen bij de regels, bijlage 2 bijgevoegde Inrichtingsplan;
- j. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m, dan wel bedraagt niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte per gebouw, indien deze meer bedraagt dan respectievelijk 3 m en 6 m;
- k. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 m voor erfafscheidingen en 12 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- l. in afwijking van het bepaalde onder k zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tuinmuur' erfafscheidingen met een hoogte van 2,5 m toegelaten.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Uitoefening vrij beroep en beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

Het gebruiken van een woning en bijbehorende bijgebouwen voor de uitoefening van een vrij beroep, of voor beroepen bedrijfsactiviteiten aan huis, is toegestaan mits 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 m² bedraagt, waarbij:

- a. het betreft de volgende beroeps- en bedrijfsactiviteiten:
 1. dierenartspraktijk;
 2. 'bed and breakfast'-appartementen buiten de woning, mits het gaat om bedrijfsmatige exploitatie, aangesloten is 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, conform de Positieve lijst in bijlagen bij de regels Bijlage 1;
 5. commerciële dienstverlening, conform de Positieve lijst in bijlagen bij de regels Bijlage 1;
 6. ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, conform de Positieve lijst in bijlagen bij de regels Bijlage 1;
 7. overige ambachtelijke bedrijven, conform de Positieve lijst in bijlagen bij de regels Bijlage 1;
 8. kinderopvang;
 9. kleinschalig kantoor,
- b. het geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten,
- c. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buiten-opslag van goederen ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten plaatsvindt,
- d. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur en parkeren op eigen terrein geschiedt.

4.3.2 Vrijkomende agrarische bebouwing

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - vrijkomende agrarische bebouwing' zijn naast de hoofdactiviteiten voor de huidige bestemming ook andere ondergeschikte nevenactiviteiten toegestaan in de bestaande bebouwing en daaraan grenzende gronden binnen het bestemmingsvlak, namelijk:

- a. hobbymatige agrarische activiteiten, zoals het stallen van vee,
- b. bewerking en opslag van agrarische producten,
- c. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m²,
- d. paardenhouderij,
- e. hoveniersbedrijf,
- f. natuur- en landschapsbeheer,
- g. opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-agrarische goederen die geen risico's voor de omgeving opleveren,
- h. logies in de woning,
- i. zorgboerderij met dagopvang.

Met dien verstande dat:

1. voor de ondergeschikte activiteiten in lid a t/m f en i mag de oppervlakte van de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen herbouwd worden, met uitzondering van de oppervlakte voor opslag en stalling van niet agrarische goederen (lid g) want dan is herbouw van maximaal de helft van de oppervlakte toegestaan.
2. de goothoogte en hoogte van bedrijfsgebouwen voor ondergeschikte nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m, of niet meer dan de bestaande goothoogte en hoogte indien deze meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m,
3. de ondergeschikte activiteiten a, c t/m f en i aanvullend in de openlucht binnen het bestemmingsvlak zijn toegestaan.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Nevenactiviteiten vrijkomende agrarische bebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan nevenactiviteiten toegestaan in de bestaande bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - vrijkomende agrarische bebouwing', uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit, voor de volgende niet-agrarische nevenactiviteiten:

- a. loonwerkbedrijf;
- b. veehandelsbedrijf;
- c. fouragehandel;
- d. sierviskwekerij;
- e. dierenartspraktijk;
- f. bed and breakfast-appartementen buiten de woning, mits een nachtregister wordt bijgehouden, aangesloten wordt bij een recreatieorganisatie en er sprake is van bedrijfsmatige exploitatie;
- g. kampeerboerderij;
- h. paarden-, kano-, roeiboot- of fietsenverhuur;
- i. agrarische dagrecreatie, zoals poldersport, agrarische kinderfeestjes en ontvangstruimte/excursies;
- j. manege, mits het bouwvlak niet meer dan 250 m van de bebouwde kom is gelegen;
- k. kinderboerderij;
- l. educatie en voorlichting;
- m. tentoonstellingsruimte, museum;
- n. dierenasiel of -pension, hondenfokkerij;
- o. zorgboerderij, met nachtverblijf;
- p. hoefmederij, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- q. overige dagrecreatie, zoals bezoektuinen, bezoekerscentrum en sauna, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- r. medisch verwante dienstverlening, zoals een privékliniek, een kuuroord of een groepspraktijk tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- s. commerciële dienstverlening, zoals een computerservicebedrijf of geluidsstudio, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- t. ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, zoals slachterij, vlees-, zuivel- en plantaardige productverwerking, imkerij, palingrokerij, wijnmakerij, bierbrouwerij, en riet- en vlechtwerk, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- u. overige ambachtelijke bedrijven, zoals aannemers-, timmer-, schilder-, dakdekkers-, rietdekkers-, en installatiebedrijven, houtzagerij en -schaverij, speeltoestellenfabricage, lasinrichting/bankwerkerij, vervaardiging en reparatie van medische/precisie instrumenten, orthopedische artikelen, sieraden, muziekinstrumenten, spel- en speelgoed, gebruiksgoederen, meubelmakerij/stoffeerderij/restauratie, vervaardiging textiel/kleding, pottenbakkerij, natuursteenbewerking/beeldhouwerij en zeefdrukkerij, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- v. kleinschalige horecagelegenheid, zoals een theeschenkerij of ontvangstruimte, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- w. kinderopvang tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- x. kleinschalig kantoor voor onder andere zakelijke dienstverlening tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m².

Met dien verstande dat:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de bovenstaande ondergeschikte nevenactiviteiten mag per bestemmingsvlak in elk geval niet meer bedragen dan 500 m² voor a tot en met o en 100 m² voor p tot en met x;
2. de gezamenlijke oppervlakte van de vrijkomende agrarische bebouwing van het perceel mag niet worden vergroot;

3. de goothoogte en hoogte van bedrijfsgebouwen voor de niet-agrarische nevenactiviteiten niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m, of niet meer dan de bestaande goothoogte en hoogte indien deze meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
4. de activiteiten g t/m o, q, v (bijbehorend terras) en w zijn aanvullend in de openlucht binnen het bestemmingsvlak toegestaan;
5. de omliggende agrarische bedrijven mogen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering belemmerd worden;
6. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur;
7. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient op eigen terrein binnen het agrarisch bouwvlak of bestemmingsvlak plaats te vinden;
8. er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden;
9. het andere gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties;
10. het andere gebruik betreft geen detailhandel, met uitzondering van detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden (hoge verwachtingswaarde).

5.2 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 100 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 blijktens 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.

5.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 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 blijktens de aanvraag zal worden verstoord in andere beschikbare informatie in voldoende mate is vastgesteld.

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

5.4.1 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 100 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.

5.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

- a. Het in artikel 5 lid 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.

5.4.3 Beoordelingscriteria

- a. De in artikel 5 lid 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 5 lid 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.

5.4.4 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 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.

5.5 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 voorkomen 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 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

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 1 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 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 gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 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 werken, 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 1 m 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 artikel 6 lid 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.

6.4.3 Beoordelingscriteria

- a. De in artikel 6 lid 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 6 lid 4.1 dient een rapport te zijn overlegd 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 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 blijkens 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 artikel 6 lid 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 3' te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomen 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 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterkering en daarbij behorende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

In afwijking van het overigens in deze regels bepaalde ten aanzien van het bouwen krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, mogen de gronden uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de waterkering, waarbij de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming, mits de belangen van de waterstaatsdoeleinden dat gedogen, en nadat ter zake advies is ingewonnen bij het Hoogheemraadschap.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren:
 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem, allen dieper dan 0,6 m onder maaiveld;
 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 onder het maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 3. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren voor zover daardoor de waterstand wordt verlaagd, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
 4. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarisch) houtteelt, met uitzondering van fruitbomen;
 5. het aanbrengen van landschapselementen;
 6. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m², met uitzondering van kavelpaden;
 7. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
 8. het dempen van watergangen, sloten en waterpartijen voor zover daardoor percelen ontstaan die breder zijn dan 100 m na dempen.
- b. Het in sub a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;
 3. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwvlakken zijn begrepen, met uitzondering van demping van watergangen langs wegen.
- c. De in sub a 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.
- d. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in sub a winnen burgemeester en wethouders advies in van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval advies nodig wordt geacht.

3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

- a. Kelders:
 1. mogen gebouwd worden tot een maximale diepte van 3 m binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak;
 2. tellen niet mee bij de oppervlakte of volume van gebouwen;
 3. zijn in principe alleen onder gebouwen, uitgezonderd kassen, toegestaan;
 4. bij woningen en bijbehorende bouwwerken mogen in afwijking van sub 1 maximaal 100 m² buiten de projectie daarvan liggen, mits 10% van de oppervlakte buiten de projectie in oppervlakte waterberging wordt gecompenseerd;
 5. moeten rechtstreeks bereikbaar zijn vanuit de woning of een bijbehorende bouwwerken of bedrijfsgebouw;
 6. met een eventuele hellingbaan moeten op voldoende afstand van de openbare weg zijn gelegen, zodat er geen verkeersonveilige situatie ontstaat.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Tot gebruik in strijd met dit plan wordt in ieder geval begrepen;

- a. het gebruik ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige wooneenheid of als nachtverblijf (geen slaapkamer);
- c. het gebruik van de gronden -water, steigers, aanlegplaatsen en bijbehorende gronden als ligplaats voor woonboten of -schepen, drijvende recreatiewoningen en andere drijvende woongelegenheden;
- d. het gebruik van gronden 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;
- e. het gebruik van gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en voertuigen 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;
- f. het gebruik van gronden voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport;
- g. het gebruik van gronden voor militaire oefeningen met rups- en andere zware voertuigen;
- h. het gebruik van gronden voor meer dan één inrit per oorspronkelijk verkavelingspatroon;
- i. het gebruik van gronden als paardenbak. In afwijking hiervan mogen op gronden met de bestemming 'Wonen' paardenbakken worden gerealiseerd, mits:
 1. het ten hoogste 1 paardenbak met een maximale oppervlakte van 800 m² betreft bij een zelfde woning, op een perceel van ten minste 0,5 ha;
 2. de paardenbak achter de achtergevel van de woning wordt gerealiseerd;
 3. de afstand van de paardenbak tot een woning van derden ten minste 15 m bedraagt;
 4. er geen lichtmasten buiten het bouwvlak of bestemmingsvlak worden opgericht;

5. wordt voorzien in een minimaal 5 m brede afscherpende zone met streekeigen beplanting rondom de paardenbak.
- j. het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Nota parkeernormen gemeente Woerden' (vastgesteld d.d. 2 september 2014) en diens rechtsopvolger(s).
- k. het gebruik van bouwwerken als geurgevoelig object als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone', tenzij sprake is van een bouwwerk dat voldoet aan de afwijkende afstanden conform de 'Verordening lokaal geurbeleid veehouderijen landelijk gebied Woerden' (vastgesteld d.d. 28 mei 2009) en diens rechtsopvolger(s).

10.2 Parkeren

10.2.1 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden van de in artikel 2.1 genoemde plannen wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Nota parkeernormen gemeente Woerden' (vastgesteld d.d. 2 september 2014) en diens rechtsopvolger(s).

10.2.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub j en artikel 10 lid 2.1 en toestaan dat:

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

10.3 Inrichting en zichtlijnen oeverwallen

- a. De inrichting van het plangebied moet overeenkomstig het inrichtingsplan in bijlage 2 worden uitgevoerd en in stand gehouden.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a indien de gemeentelijke stedenbouwkundige hierover positief adviseert.
- c. Het is verboden de gronden in strijd met het in bijlage 2 opgenomen Inrichtingsplan in te richten.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Milieuzone - geurzone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' zijn geen geurgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij toegestaan, tenzij sprake is van een bouwwerk dat voldoet aan de afwijkende afstanden conform de 'Verordening lokaal geurbeleid veehouderijen landelijk gebied Woerden' (vastgesteld d.d. 28 mei 2009) en diens rechtsopvolger(s).

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het bestemmingsplan:

- 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 m² mag bedragen, en de
 1. hoogte van andere bouwwerken niet meer dan 3 m,
 2. goothoogte van gebouwen niet meer dan 3 m;
- b. indien en voorzover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen, paden en waterlopen, en ligging van bebouwingsgrenzen en grenzen van bouwvlakken en aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages, mits aangetoond wordt dat dit noodzakelijk is voor het toegestane gebruik;
- d. voor afwijkingen van bestemmingsgrenzen en grenzen van bouwvlakken en aanduidingsvlakken, mits die afwijkingen niet meer dan 2 m bedragen ten opzichte van hetgeen op de plankaart 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 regels 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 regels ten aanzien van de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidshinder met betrekking tot het verhogen van de geluidsbelasting tot de toegestane hogere grenswaarde bij woningen, mits een hogere grenswaarde procedure gevolgd wordt en de weg- of railbeheerder daarmee instemt.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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.

13.2 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'planregels van het bestemmingsplan Geestdorp 10 Woerden' van de gemeente Woerden.