

Hof van Harmelen



ontwerp (regels)

7 april 2021

Hof van Harmelen

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS		5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS		11
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Verkeer	12
Artikel 5	Water	13
Artikel 6	Wonen	14
Artikel 7	Wonen - 1	18
Artikel 8	Waarde - Archeologie 1	20
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS		23
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 10	Algemene bouwregels	24
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	26
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	31
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS		33
Artikel 14	Overgangsrecht	33
Artikel 15	Slotregel	34

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Hof van Harmelen' van de gemeente Woerden;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 verbeelding

de bij het raadsbesluit tot vaststelling van het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart of digitale verbeelding.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.4 aanbouw

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

1.5 aan huis verbonden bedrijf

het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelbedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend alsmede niet publieksgerichte functies en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.6 aan huis verbonden beroep

de uitoefening aan huis van een aan huis verbonden beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, alsmede niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten;

1.7 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;

1.8 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.9 achtererf

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

1.10 achtergevel

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

1.11 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.12 archeologische waarde

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

1.13 bebouwing

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

1.14 bestaand gebouw

een gebouw, dat op de eerste dag van de inwerkingtreding van het plan bestaat, dan wel in uitvoering is of mag worden opgericht krachtens een bouwvergunning die voor dat tijdstip is aangevraagd;

1.15 bestaand gebruik

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

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijgebouw

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

1.19 bouwen

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

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door - op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende - vloeren of balklagen wordt begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitzondering van een onderbouw en een zolder;

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

grens van het bouwperceel;

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

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

1.26 dakkapel

Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de goot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

1.27 dakterras

een niet door wanden omsloten bouwlaag op de eerste of hogere verdieping van een hoofd-, bij- of aanbouw, welke geschikt is gemaakt voor verblijf;

1.28 dakvlak

schuin of horizontaal vlak van het dak;

1.29 dakvoet

laagste punt van een schuin dak(vlak);

1.30 erf

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

1.31 erfbebouwing

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

1.32 gebouw

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

1.33 gevellijn

een lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw naar toe is gekeerd en die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

1.34 hoofdgebouw

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

1.35 overkapping

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

1.36 peil

- a. de bovenkant van de kruin van de weg;
- b. indien er geen kruin in het midden van de weg aanwezig is dan dient het hoogste punt van de dichtst bij gelegen bestrating (bijvoorbeeld het trottoir) aangehouden te worden.

1.37 straatmeubilair

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

1.38 uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, dat een vergroting van de bestaande ruimte in dat hoofdgebouw is en direct daarmee in open verbinding staat;

1.39 voorerf

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

1.40 voorgevel

de voorgevel zoals deze bij de bouw van hoofdgebouwen ontstaat;

1.41 voorgevellijn

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

1.42 woning

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

1.43 zijerf

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

1.44 zijgevel

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 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;

2.3 nokhoogte

van het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk tot aan het peil; uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis, zoals liftschachten, trappenhuizen, antennes, schoorstenen, borstweringen en geringe verhogingen worden daarbij niet meegerekend;

2.4 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;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de grondoppervlakte

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

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en water;
- b. voet- en fietspaden;
- c. ontsluitingswegen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. nutsvoorzieningen en gemalen;
- g. gemeenschappelijke buurtvoorzieningen, zoals een buurtkas.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder straatmeubilair, worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 6 m voor palen en masten;
- b. 5 m voor speelvoorzieningen;
- c. 4 m voor de overige voorzieningen.

3.2.2 Gemeenschappelijke buurtvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde onder 3.2.1 is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - buurtvoorziening' tevens een gebouw ten behoeve van gemeenschappelijke buurtvoorzieningen toegestaan waarvan de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m en het oppervlak niet meer mag bedragen dan 10 m².

3.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het medegebruik van de gronden ten behoeve van evenementen tot een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen niet zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder straatmeubilair, niet meer mag bedragen dan:
 1. 10 m voor palen en masten;
 2. 5 m voor speelvoorzieningen;
 3. 4 m voor de overige voorzieningen.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen;
- b. waterberging en waterhuishouding;
- c. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen;
- d. kruisingen en kunstwerken ten behoeve van wegverkeer;
- e. eilanden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - eiland'.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - eiland' geldt dat bouwwerken, geen gebouwen niet zijn toegestaan.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. tuinen en erven;
- c. aan huis verbonden beroepen;
- d. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeren;
- e. ontsluiting ten behoeve van het achterliggende parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', waarbij de ontsluitingsweg minimaal 6 meter breed is;
- f. parkeerplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren'.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. hoofdgebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Woongebied 1' het maximum aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan 32;
- c. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Woongebied 2' het maximum aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan 34;
- d. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Woongebied 3' het maximum aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan 36;
- e. het maximum aantal wooneenheden binnen het hele plangebied niet meer dan 96 woningen mag bedragen;
- f. geen gestapelde woningen mogen worden gebouwd;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f. binnen de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beneden-boven' beneden-bovenwoningen mogen worden gebouwd in twee lagen en kap tot een goothoogte van maximaal 9,5 m;
- h. het volume van het hoofdgebouw maximaal 600 m³ mag bedragen;
- i. in afwijking van het bepaalde onder h het volume van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)' maximaal 750 m³ mag bedragen;
- j. de maximum goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- k. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de voorgevel van het hoofdgebouw in de gevellijn te worden gebouwd, met dien verstande dat de voorgevel van hoofdgebouwen grenzend aan de centrale as zoals bedoeld in het beeldkwaliteitplan (Bijlage 1) gesitueerd dient te zijn in de richting van deze weg dan wel een situering als bedoeld in het beeldkwaliteitplan;
- l. de afstand van de achtergevel van het hoofdgebouw tot de perceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt;
- m. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan:

1. voor erf- en terreinafscheidingen op het voorerf 1 meter en op het zij- en achtererf 2 meter;
 2. 6 meter voor palen en vlaggenmasten;
 3. voor het overige 1 meter op het voorerf en 3 meter op het zij- en achtererf.
- n. terrassen en steigers zijn met een oppervlakte van maximaal 4 m², 1 m diep en 1 m hoog toegestaan.
- o. ten aanzien van erfbebouwing het bepaalde in artikel 10 van toepassing is;

6.3 Dakkapellen

Voor de realisatie van dakkapellen gelden de volgende regels:

- a. dakkapellen zijn uitsluitend toegelaten op daken van hoofdgebouwen;
- b. per dakvlak zijn maximaal 2 dakkapellen toegestaan;
- c. dakkapellen op hetzelfde dakvlak mogen niet boven elkaar liggen;
- d. bij een mansardekap zijn uitsluitend dakkapellen in het onderste deel van het dakvlak toegestaan;
- e. een dakkapel mag niet hoger liggen dan 0,45 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- f. een dakkapel moet op een afstand van ten minste 0,5 meter van de erfgrans liggen;
- g. een dakkapel moet op een afstand van ten minste 0,5 meter van de zijkant van het dak liggen;
- h. de afstand tussen dakkapellen moet ten minste 0,5 meter zijn;
- i. de voet van een dakkapel moet 0,5 meter boven de dakvoet van het hoofdgebouw liggen;
- j. een dakkapel in het voordakvlak mag niet breder zijn dan 50% van de voorgevel;
- k. een dakkapel in een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak mag niet breder zijn dan 70% van de onderliggende gevel;
- l. deze regels worden toegepast per (dakvlak van een) hoofdgebouw.

6.4 Voorwaardelijke verplichting

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "overige zone - Woongebied 3" mogen pas woningen in gebruik genomen worden als de bedrijfsactiviteiten binnen deze gebiedsaanduiding zijn beëindigd.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Woningtypes

binnen het plangebied moeten diverse woningtypes worden gebouwd waarbij aan de volgende minimale eis moet worden voldaan:

- a. 25% sociale woningen;
- b. 20-30% rij-/hoekwoningen;
- c. 35-45% twee-onder-een-kapwoningen / vrijstaande woningen.

6.5.2 Aan huis verbonden beroep

Binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven. Dit betekent, dat ten behoeve van een aan huis verbonden beroep niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt, een en ander met een maximum van 50 m²;
- b. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat, in geval van bedrijfsactiviteiten, slechts aan het vestigen van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten in categorie 1 zoals genoemd in Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen medewerking wordt verleend;
- c. de activiteiten zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de activiteiten mogen geen detailhandel betreffen;
- e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

6.6 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 6.2 Bouwregels onder i de inhoud van het hoofdgebouw te verruimen tot maximaal 750 m³.

6.7 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.5 voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 1. de activiteiten aan de woonfunctie geen afbreuk mogen doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven. Dit betekent, dat ten behoeven van een aan huis verbonden beroep niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt, een en ander met een maximum van 50 m²;
 2. de activiteiten geen hinder mogen opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat, in geval van bedrijfsactiviteiten, slechts aan het vestigen van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 zoals genoemd in Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen medewerking wordt verleend, mits de activiteit qua hinder gelijk te stellen is met bedrijfsactiviteit categorie 1.
 3. de activiteiten zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
 4. de activiteiten geen detailhandel mogen betreffen;
 5. in afwijking van het bepaalde onder 4 is detailhandel door middel van internet toegestaan, met uitzondering van het afhalen van goederen door personen die

- goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik, verhuur of aanwending;
6. de activiteiten geen nadelige invloed mogen hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Artikel 7 Wonen - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waarbij het aantal woningen per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 1; met de daarbij behorende:
- b. erfbeplanting;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. wegen en paden;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de afstand van de woning tot de weg mag niet minder bedragen dan de bestaande afstand;
- b. 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;
- c. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 600 m³, met dien verstande dat:
 1. indien de bestaande inhoud minder dan 450 m³ bedraagt, de inhoud niet meer mag bedragen dan 500 m³;
 2. indien de bestaande inhoud meer dan 450 m³ en minder dan 600 m³ bedraagt, de inhoud niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met 10 %, tot maximaal 600 m³, en
 3. indien de bestaande inhoud meer dan 600 m³ bedraagt, mag de inhoud niet meer bedragen dan de bestaande inhoud, indien dit als zodanig is vergund;
- d. de goot- en bouwhoogte van een woning bedraagt niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
- e. de dakhelling van woningen en bijgebouwen mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- f. 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, of niet meer dan de bestaande afstand bedraagt, indien deze meer is dan 20 m;
- g. de oppervlakte van een overkapping mag niet meer dan 20 m² bedragen, mits de bij een woning behorende gronden als bedoeld in lid 1, voor ten minste 50% onbebouwd blijven, de oorspronkelijke woning en de gronden daaronder niet meegerekend;
- h. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met de nokrichting evenwijdig aan het verkavelingspatroon van de bijbehorende polder of met de bestaande nokrichting, indien deze daarvan afwijkt;
- i. de goothoogte en hoogte van bijgebouwen en de hoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. goothoogte in m	max. bouwhoogte in m
bijgebouwen	3	6
pergola's en overkappingen	-	2,7
erf- of terreinafscheidingen	-	2
bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	12

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 ten behoeve van het bouwen van een woning met de nokrichting haaks op het verkavelingspatroon, mits:

- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering of perceelsinrichting is aangetoond, en
- b. het zicht op het gebouw is beperkt door afscherpende streekeigen beplanting of door bestaande gebouwen of andere bouwwerken.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven. Dit betekent, dat ten behoeven van een aan huis verbonden beroep niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt, een en ander met een maximum van 50 m²;
- b. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat, in geval van bedrijfsactiviteiten, slechts aan het vestigen van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten in categorie 1 zoals genoemd in Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen medewerking wordt verleend;
- c. de activiteiten zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de activiteiten mogen geen detailhandel betreffen;
- e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op 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).

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 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 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 lid 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 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 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 sublid 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 sublid 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 sublid 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 blijktens 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 sublid 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.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 9 Anti-dubbelregel

Gronden die eens in aanmerking zijn gekomen bij de verlening van een bouw- of aanlegvergunning blijven bij de beoordeling van latere aanvragen om een dergelijke vergunning - indien hierdoor de oorspronkelijke vergunning niet verleend zou kunnen zijn - buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Algemeen

Op ieder perceel met een woning mogen aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. De gezamenlijke grondoppervlakte per bouwperceel niet meer bedraagt dan 60 m²;
- b. 50% van het zijerf en 50% van het achtererf onbebouwd dient te blijven;
- c. de hoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag, vermeerderd met 0,25 meter tot een maximum van 4 meter;
- d. de hoogte van vrijstaande bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 3 meter;
- e. alle erfbebouwing op het zijerf op tenminste 1 meter achter het verlengde van de voorgevellijn geplaatst dient te worden.

10.2 Achtererfgebied

Op ieder perceel met een woning mogen aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. 50% onbebouwd dient te blijven;
- b. binnen een zone van 3 m vanaf het oorspronkelijke hoofdgebouw de hoogte niet meer mag bedragen dan 30 cm boven de hoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw met een maximum van 4 m;
- c. buiten een zone van 3 m vanaf het oorspronkelijke hoofdgebouw de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.
- d. voor zover gebouwen aan twee zijden grenzen aan openbaar gebied, dient ieder gebouw te worden afgedekt met een kap.

10.3 Voorerfgebied voor de voorgevellijn

Op ieder perceel met een woning mogen erkers en vooruitbouwen op het voorerfgebied voor de voorgevellijn worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de erker of vooruitbouw uitsluitend aan de voorgevel van de woning wordt gesitueerd;
- b. de breedte van de erker of vooruitbouw niet meer bedraagt dan 2/3 van de voorgevel tot een maximum van 4 m;
- c. de diepte van de erker of vooruitbouw niet meer bedraagt dan 1,4 m;
- d. de afstand van de erker of vooruitbouw tot aan de voorste perceelsgrens ten minste 2 m bedraagt;
- e. de hoogte van de erker of vooruitbouw niet meer dan 30 cm boven de eerste verdiepingvloer mag zijn.

10.4 Ondergronds bouwen

10.4.1 Algemeen

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 3,5 m onder peil;
- b. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen vergunde of vergunningsvrije gebouwen (bij een verticale projectie);
- c. de afstand tot perceelsgrenzen tenminste 3 m bedraagt, met dien verstande, dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd;
- d. het zij- en achtererf van de woning voor niet meer dan 50% bebouwd wordt;
- e. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel;
- f. het gebouwde deel van de toegang tot de kelder (trap of hellingbaan) niet op het voorerf mag worden gebouwd;
- g. de oppervlakte van het ondergrondse deel van de kelder wordt niet meegeteld bij het maximale bebouwingspercentage.

10.4.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in lid 10.4.1 afwijken ten behoeve van ondergrondse bouw (kelder) buiten de oppervlakte van de bovengronds gelegen vergunde of vergunningsvrije gebouwen, mits:

- a. de oppervlakte van de kelder totaal niet meer dan 100 m² bedraagt;
- b. de kelder rechtstreeks bereikbaar is vanuit de woning of een bijgebouw.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

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

11.2 Toegestaan gebruik

In de bestemmingsvlakken van voormalige agrarische bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - vrijkomende agrarische bebouwing', is ander gebruik van de bestaande bebouwing als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan, namelijk:

1. hobbymatige agrarische activiteiten, zoals stallen van vee;
2. bewerking en opslag van agrarische producten;
3. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
4. paardenhouderij;
5. hoveniersbedrijf;
6. natuur- en landschapsbeheer;
7. opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-agrarische goederen die geen risico's voor de omgeving opleveren;
8. logies in de woning;
9. zorgboerderij met dagopvang.

Met dien verstande dat:

- voor de ondergeschikte activiteiten in lid 1 t/m 6 en 9 mag de oppervlakte van de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen herbouwd worden, met uitzondering van de oppervlakte voor opslag en stalling van niet agrarische goederen (lid 7) want dan is herbouw van maximaal de helft van de oppervlakte toegestaan;
- de goothoogte en hoogte van bedrijfsgebouwen voor ondergeschikte nevenactiviteiten van lid 1 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;
- de ondergeschikte activiteiten 1, 3 t/m 6 en 9 aanvullend in de openlucht binnen het bestemmingsvlak zijn toegestaan.

11.3 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden van de in dit bestemmingsplan 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).

11.4 Afwijken

11.4.1

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 en lid 11.3 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.

11.4.2

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen omtrent parkeren in de in dit bestemmingsplan genoemde plannen, 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.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemene afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de inhoud ten hoogste 75 m³ en de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
- b. het in geringe mate afwijken ten aanzien van bouwgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, hoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen), eventueel met een overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, dit bouwtechnisch noodzakelijk wordt geacht in verband met de uitoefening van het in het plan toegestane gebruik en het ruimtelijke aanvaardbaar is.

12.2 Bijzondere afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van gebruik en eventuele herbouw van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen een bestemmingsvlak van vrijkomende agrarische bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - vrijkomende agrarische bebouwing', uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit; voor de volgende niet-agrarische nevenactiviteiten:

1. loonwerkbedrijf;
2. veehandelsbedrijf;
3. fouragehandel;
4. sierviskwekerij;
5. dierenartspraktijk;
6. bed and breakfast-appartementen buiten de woning, mits een nachtregister wordt bijgehouden, aangesloten wordt bij een recreatieorganisatie en er sprake is van bedrijfsmatige exploitatie;
7. kampeerboerderij;
8. paarden-, kano-, roeiboot- of fietsverhuur;
9. agrarische dagrecreatie, zoals poldersport, agrarische kinderfeestjes en ontvangstruimte/excursies;
10. manege, mits het bouwvlak niet meer dan 250 m van de bebouwde kom is gelegen;
11. kinderboerderij;
12. educatie en voorlichting;
13. tentoonstellingsruimte, museum;
14. dierenasiel of -pension, hondenfokkerij;
15. zorgboerderij, met nachtverblijf;
16. hoefsmederij, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;

17. overige dagrecreatie, zoals bezoektuinen, bezoekerscentrum en sauna, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
18. medisch verwante dienstverlening, zoals een privékliniek, een kuuroord of een groepspraktijk tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
19. commerciële dienstverlening, zoals een computerservicebedrijf of geluidsstudio, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
20. 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;
21. 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;
22. kleinschalige horecagelegenheid, zoals een theeschenkerij of ontvangstruimte, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
23. kinderopvang tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
24. kleinschalig kantoor voor onder andere zakelijke dienstverlening tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m².

met dien verstande dat:

- de gezamenlijke oppervlakte van de bovenstaande ondergeschikte nevenactiviteiten mag per bestemmingsvlak in elk geval niet meer bedragen dan 500 m² voor 1 tot en met 10 en 100 m² voor 16 tot en met 24, waarbij de oppervlakte in een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' en een karakteristiek hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw' niet meetelt;
- de gezamenlijke oppervlakte van de vrijkomende agrarische bebouwing van het perceel mag niet worden vergroot;
- 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;
- de activiteiten 7 t/m 15, 17, 22 (bijbehorend terras) en 23 zijn aanvullend in de openlucht binnen het bestemmingsvlak toegestaan;
- de omliggende agrarische bedrijven mogen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering belemmerd worden;
- de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur;
- het parkeren behorende bij het andere gebruik dient op eigen terrein binnen het agrarisch bouwvlak of bestemmingsvlak plaats te vinden;
- er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden;
- 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;
- het andere gebruik betreft geen detailhandel, met uitzondering van detailhandel in

- zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten;
- de akoestische kwaliteit van het Stillegebied Kockengen/Teckop mag niet worden aangetast.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 m, dit voor zover deze op grond van het artikel Algemene afwijkingsregels niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 Afwijkende bouw

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 de activiteit bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 14.1.1 met maximaal 10%.

14.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in lid 14.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken, dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid het vorige 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 lid 14.2 onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Lid 14.2 onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel bestemmingsplan "Hof van Harmelen" van de gemeente "Woerden".

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Hof van Harmelen.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Woerden op

griffier,

voorzitter,