

bestemmingsplan
Herontwikkeling Den Oudsten
Gemeente Woerden

stedenbouw
ruimtelijke +
+ ordening
management

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+ ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0632.DenOudsten-VA01

Datum: 2018-12-19

Contactpersoon Buro SRO: J. van de Zand | H.J.M. van Arendonk

Kenmerk Buro SRO: SR160184

Opdrachtgever: Maatschap den Oudsten

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	10
2 Bestemmingsregels.....	11
Artikel 3 Groen	11
Artikel 4 Natuur.....	12
Artikel 5 Verkeer	13
Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied	14
Artikel 7 Wonen - gestapeld.....	15
Artikel 8 Wonen - grondgebonden.....	17
Artikel 9 Waarde - Archeologie 1	19
Artikel 10 Waarde - Archeologie 2	21
3 Algemene regels	23
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel.....	23
Artikel 12 Algemene bouwregels	23
Artikel 13 Algemene gebruiksregels.....	25
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels	25
4 Overgangs- en slotregels.....	26
Artikel 16 Overgangsrecht.....	26
Artikel 17 Slotregel.....	26

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Den Oudsten' van de Gemeente Woerden

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0632.DenOudsten-VA01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 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;

1.4 aan huis verbonden bedrijf

het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandel door verkoop aan huis maar wel verkoop via internet (maximaal 30% van het oppervlak van de woning) - 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;

1.5 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;

1.6 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen

1.7 achtergevel

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

1.8 ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

bedrijfsactiviteiten waarbij bedrijfsmatig geheel of overwegend door middel van handwerk goederen worden vervaardigd, bewerkt, hersteld en/of geïnstalleerd;

1.9 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.10 bebouwing

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

1.11 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 omgevingsvergunning die voor dat tijdstip is aangevraagd;

1.12 bestaand gebruik

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

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 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;

1.15 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;

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.17 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, parkeerlaag en met uitzondering van een onderbouw en een zolder;

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwvlak

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

1.20 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;

1.21 dakkapel

een beperkte doorbreking van een hellend dakvlak van een uit het dakvlak stekend dakvenster welke door dakpannen volledig omringd is;

1.22 dakopbouw

een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert;

1.23 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;

1.24 detailhandel

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

1.25 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.26 erfbebouwing

bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.27 erker

een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van de woning, die strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan de verblijfsruimte (woonkamer of keuken) en zorgt voor een verbijzondering van de voorgevel zonder de architectuur wezenlijk aan te tasten. Een erker heeft een beperkte diepte en is aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas;

1.28 fietsstraat

een belangrijke fietsverbinding, waar in beperkte mate autoverkeer voorkomt: de auto is te gast.

1.29 gebouw

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

1.30 gestapelde woning

een woning is gestapeld als deze boven op een andere woning, winkel of andere functie is gebouwd, dan wel onder een andere woning is gebouwd;

1.31 gevellijn

de op de verbeelding aangegeven lijn waar de voorgevel(s) van een hoofdgebouw in dient(en) te worden gebouwd;

1.32 grondgebonden woning

een woning die direct met de grond is verbonden, en die niet als een gestapelde woning is aan te merken;

1.33 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 die bestemming het belangrijkste is;

1.34 luifel

een beperkte overkapping op de begane grond van de woning, gedeeltelijk gelegen boven de voordeur;

1.35 ondergeschikte bouwdelen

Onderdelen van een hoofdgebouw die in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en bijgebouwen, zoals erkers, ingangpartijen, luifels, liftopbouwen, schoorstenen en antennes;

1.36 openbaar gebied

de openbare weg, openbaar groen en water;

1.37 openbaar groen

groenvoorzieningen (zoals parken, plantsoenen en speel veldjes) die het hele jaar of een groot deel van het jaar voor het publiek algemeen toegankelijk zijn;

1.38 openbare weg

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen, fietspaden en voetpaden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden of zijkanten. Achterpaden en zijpaden die bedoeld zijn voor bewoners en omwonenden behoren niet tot de openbare weg;

1.39 overkapping

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

1.40 peil

- a. de gemiddelde hoogte van het aan een bouwwerk aansluitende, afgewerkte maaiveld, maar niet hoger dan de kruin van de weg in geval dit bouwwerk aan een weg gelegen is;
- b. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld;

1.41 sociale huurwoning

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

1.42 sociale koopwoning

een koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid sub e van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals nader omschreven in een gemeentelijke verordening;

1.43 speelvoorzieningen

attributen voor sport en spel, vooral op en rond kinderspeelplaatsen en trapveldjes;

1.44 straatmeubilair

de op of bij een weg behorende bouwwerken, zoals verkeerstekens, wegbebakening, bewegwijzeringen, verlichting, halteaanwijzingen, parkeerregulerende constructies, afvalcontainers, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaarden, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, speelvoorzieningen,abri's, kunstwerken, elektrische oplaadpunten, hekwerken en overige bouwwerken van openbaar nut;

1.45 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;

1.46 veiligheidsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van de fysieke veiligheid in ruime zin zoals: voorzieningen/ installaties ten behoeve van het bestrijden van calamiteiten op het spoor. Het betreft blusleidingen, opstelplaatsen voor de Brandweer, pompbaar oppervlaktewater, brandkranen e.d.

1.47 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.48 voorgevel

de voorgevel zoals deze bij de bouw van het betrokken gebouw oorspronkelijk is gerealiseerd. Van een woning op de hoek van twee straten wordt slechts de gevel welke de voordeur bevat aangewezen als voorgevel;

1.49 voorgevellijn

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

1.50 vooruitbouw

een uitbouw op de begane grond van een woning. De vooruitbouw is gelegen aan de verblijfsruimte (woonkamer of keuken) en heeft tot doel de woning te vergroten. Door de omvang, vormgeving en situering kan een vooruitbouw een verandering van de bestaande architectuur van de woning tot gevolg hebben. Een vooruitbouw heeft een beperkte diepte en bestaat minimaal aan twee zijden geheel of gedeeltelijk uit glas;

1.51 Wgh-inrichtingen

inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;

1.52 woning

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

1.53 zijgevel

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

1.54 zijgevellijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de zijgevel van het hoofdgebouw en aan de achterzijde doorloopt in het verlengde van het hoofdgebouw;

1.55 wgh-inrichting

inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer

1.56 woon-/werkenheid

een ruimte, in en in combinatie met een woning, al dan niet verticaal gescheiden, waarin een al dan niet publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis wordt uitgeoefend;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de 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;

2.3 de (bouw)hoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, bebouwingsaccenten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 nokhoogte

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

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

- a. vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
 1. in geval er sprake is van een dakkapel tot 1/3 van de breedte van de woning (beukmaat) dient de goothoogte van de contouren van het hoofdgebouw gehanteerd te worden.

2.6 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;

2.7 de grondoppervlakte

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "[Groen](#)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en water;
- b. parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeren'.
- c. voet- en fietspaden;
- d. ontsluitingswegen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. ondergrondse afvalvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen en saneringsinstallaties.

3.2 Bouwregels

Op de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden geldt voor bouwwerken:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen en saneringsinstallaties waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder straatmeubilair, niet meer mag bedragen dan:
 1. 6 m voor palen en masten;
 2. 5 m voor speelvoorzieningen;
 3. 3 m voor het overige.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "[Natuur](#)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden;
- b. instandhouding en ontwikkeling van grove structuurrijke elementen met overgangen van opgaande naar ruigte vegetatie;
- c. instandhouding en ontwikkeling van een plas- /draszone en oppervlaktewater met een omvang van minimaal 55% van de gronden binnen de bestemming Natuur;
- d. speelvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - speelvoorziening';
- e. groen- en watervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de in [artikel 4 lid 1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - speelvoorzieningen' bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.

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

4.3.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in [artikel 4 lid 1](#) bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diep ploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting;
- d. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van waterlopen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

4.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 4 lid 3.1](#) mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschaps- en natuurwaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

4.3.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 4 lid 3.1](#) is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "[Verkeer](#)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeerplaatsen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' op de verbeelding;
- d. buurtontsluitingswegen;
- e. bruggen;
- f. groen;
- g. water en waterberging;
- h. speelvoorzieningen;
- i. straatmeubilair;
- j. ondergrondse afvalvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen en saneringsinstallaties.
- l. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals erven.

5.2 Bouwregels

Op de in [artikel 5 lid 1](#) bedoelde gronden geldt voor bouwwerken:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen en saneringsinstallaties waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder straatmeubilair, niet meer mag bedragen dan:
 1. 6 m voor palen en masten;
 2. 5 m voor speelvoorzieningen;
 3. 3 m voor het overige.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de uitpandige vluchtroutes, en de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten, voor zover dit niet elders in dit plan is vastgelegd, nadere eisen stellen aan:

- a. de ligging en dimensionering van veiligheidsvoorzieningen
- b. bereikbaarheid- en vluchtmogelijkheden en de inrichting van terreinen/openbare ruimte.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "[Verkeer - Verblijfsgebied](#)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voet- en fietspaden;
- b. fietsstraten;
- c. parkeerplaatsen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' op de verbeelding;
- d. groen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. water en waterberging;
- h. ondergrondse afvalvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen en saneringsinstallaties;
- j. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals erven.

6.2 Bouwregels

Op de in [artikel 6 lid 1](#) bedoelde gronden geldt voor bouwwerken:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen en saneringsinstallaties waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder straatmeubilair, niet meer mag bedragen dan:
 1. 6 m voor palen en masten;
 2. 5 m voor speelvoorzieningen;
 3. 3 m voor het overige

Artikel 7 Wonen - gestapeld

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "[Wonen - gestapeld](#)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waarvan minimaal 25% aan sociale koop- of huurwoningen berekend over het totaal aantal toegestane woningen in het plangebied;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. (gemeenschappelijke) tuinen en erven;
- d. voorzieningen voor ondergrondse afvalvoorzieningen;
- e. ontsluitingsverharding;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen en saneringsinstallaties;
- h. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals groen en water.

7.2 Bouwregels

Op de in [artikel 7 lid 1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. het aantal woningen binnen de bestemming mag niet meer bedragen dan 25;
- c. de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangeduid met de aanduiding 'maximale bouwhoogte';
- d. ter plaatse van de figuur 'gevellijn' wordt de voorgevel van een hoofdgebouw in de met deze figuur aangegeven gevellijn gebouwd;
- e. de hoogte van liftopbouwen mag de op de verbeelding aangeduide bouwhoogte met 3 meter overschrijden, met dien verstande dat het maximaal 25% van het oppervlak van het hoofdgebouw omvat en minimaal 3 meter uit de gevel is gesitueerd;
- f. balkons voor zover zij ondergeschikt zijn aan de gevel van het hoofdgebouw, mits het bouwvlak met niet meer dan 2 meter wordt overschreden;
- g. erfbebouwing niet is toegestaan.
- h. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen ook buiten het aangegeven bouwvlak nutsvoorzieningen en saneringsinstallaties worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afstand tot de gevel

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 7 lid 2 sub e](#) ten einde af te wijken van de vereiste afstand van 3 meter tot de gevel indien de bouw om ruimtelijke redenen aanvaardbaar is.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 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 aan de woonfunctie mogen 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 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten bij woningen medewerking wordt verleend;
- c. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk 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.

7.4.2 Parkeren

De functies als bedoeld in [artikel 7 lid 1 sub a](#) zijn toegestaan onder voorwaarde dat ten minste wordt voorzien in:

- a. voldoende parkeergelegenheid in het plangebied, conform de normen in de [bijlagen bij de regels](#) (bijlage 2);
- b. indien de woningaantallen en/of -typologie zoals gehanteerd in de tabellen in bijlage 2 worden aangepast dan is de Nota Parkeernormen 2014 van de gemeente Woerden van toepassing.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Oppervlakte en categorie aan huis verbonden beroepen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 7 lid 4.1](#) ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden beroep tot maximaal 100 m² en/of het toestaan van bedrijfsactiviteiten in categorie 2 zoals genoemd in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten met in achtname van het volgende:

- a. de verruiming van de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie;
- b. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie;
- c. de verruiming van de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Artikel 8 Wonen - grondgebonden

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "[Wonen - grondgebonden](#)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden wonen, waarvan minimaal 25% aan sociale koop- of huurwoningen, berekend over het totaal aantal toegestane woningen in het plangebied;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. aan huis verbonden bedrijf;
- d. tuinen en erven;
- e. voorzieningen voor ondergrondse afvalvoorzieningen;
- f. ontsluitingsverharding;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen en saneringsinstallaties;
- i. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals groen en water.

8.2 Bouwregels

Op de in [artikel 8 lid 1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. het hoofdgebouw (de woning) uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken mag worden gebouwd;
- b. het aantal woningen binnen de bestemming mag niet meer bedragen dan 150;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag uitsluitend 1 vrijstaande woning worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 11 meter, tenzij anders op de verbeelding aangeduid;
- e. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 7 meter, tenzij anders op de verbeelding aangeduid;
- f. ter plaatse van de figuur 'gevellijn' wordt de voorgevel van een hoofdgebouw in de met deze figuur aangegeven gevellijn gebouwd;
- g. de toegestane bouwdiepte van een woning bedraagt maximaal 11 meter;
- h. ten aanzien van erfbebouwing het bepaalde in [artikel 12](#) van toepassing is;
- i. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan:
 1. voor erf- en terreinafscheidingen op het voorerf 1 m en op het zij- en achtererf 2 m;
 2. 6m voor palen en vlaggenmasten;
 3. 3m voor pergola's;
 4. voor het overige 1 m op het voorerf en 3 m op het zij- en achtererf.
- j. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen ook buiten de aangegeven bouwvlakken nutsvoorzieningen en saneringsinstallaties worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken voor bouw van een kap

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor de bouw van een kap op een aanbouw, uitbouw of bijgebouw op het zij- en/of achtererf, mits:

- a. de nokhoogte van een vrijstaand bijgebouw niet meer bedraagt dan 6 m;
- b. de nokhoogte van een aanbouw, uitbouw of aangebouwd bijgebouw niet meer bedraagt dan 7 m;
- c. de belangen van naastgelegen percelen niet onevenredig worden benadeeld;
- d. binnen één bouwvlak en/of bij een identieke woning in een vergelijkbare situatie voor een vergelijkbare bouwwerk een omgevingsvergunning is verleend (trendsetter) en de bouw om ruimtelijke redenen aanvaardbaar is.

8.3.2 Afwijken voor erfbebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het bouwen in de erfgrans grenzend aan openbaar gebied, mits dit uit oogpunt van beeldkwaliteit en verkeersveiligheid aanvaardbaar wordt geacht.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Aan huis verbonden beroep en/of - bedrijf

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

- a. de activiteiten aan de woonfunctie mogen 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 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten bij woningen medewerking wordt verleend;
- c. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk 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.

8.4.2 Parkeren

De functies als bedoeld in [artikel 8 lid 1](#) zijn toegestaan onder voorwaarde dat ten minste wordt voorzien in:

- a. voldoende parkeergelegenheid in het plangebied, conform de normen in de [bijlagen bij de regels](#) (bijlage 2);
- b. indien de woningaantallen en/of -typologie zoals gehanteerd in de tabellen in bijlage 2 worden aangepast dan is de Nota Parkeernormen 2014 van de gemeente Woerden van toepassing.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Oppervlakte en categorie aan huis verbonden beroepen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 8 lid 4.1](#) ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden beroep tot maximaal 100 m² en/of het toestaan van bedrijfsactiviteiten in categorie 2 zoals genoemd in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten met in achtname van het volgende:

- a. de verruiming van de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie;
- b. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie;
- c. de verruiming van de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Waarde - Archeologie 1](#) aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aanwezige of verwachte archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Bouwen

Op de in lid [artikel 9 lid 1](#) bedoelde gronden is het verboden om te bouwen of laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

9.2.2 Afwijken van de bouwregels

In afwijking van het bepaalde in [artikel 9 lid 2.1](#) mogen op of in deze gronden gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden, mits het gaat om:

- a. bebouwing waarvan de ondergrondse bebouwing en bodemverstoring niet meer bedraagt dan 0,3 meter beneden het maaiveld;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder het peil niet wordt uitgebreid.

9.2.3 Omgevingsvergunning voor het bouwen

In afwijking van het bepaalde in [artikel 9 lid 2.1](#) mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) gerealiseerd worden, mits op basis van een archeologisch rapport, dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend, en waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat:

- a. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
- c. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- d. aan de omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel kan het bevoegd gezag de volgende regels verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring 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.
- e. het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

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

9.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dieper dan 0,3 meter uit te voeren zulks ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a. het afgraven of anderszins ingrijpend wijzigen van de landbodemstructuur);
- b. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;

- e. het aanleggen van ondergrondse kabels, leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- g. het verwijderen van fundamenten.

9.3.2 Uitzondering

Het in [artikel 9 lid 3.1](#) gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat de bestemming [Waarde - Archeologie 1](#) naar omvang wordt verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, indien als gevolg van nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Waarde - Archeologie 2](#) aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aanwezige of verwachte archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Bouwen

Op de in lid [artikel 10 lid 1](#) bedoelde gronden is het verboden om te bouwen of laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

10.2.2 Afwijken van de bouwregels

In afwijking van het bepaalde in [artikel 10 lid 2.1](#) mogen op of in deze gronden gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden, mits het gaat om:

- a. bebouwing waarvan de ondergrondse bebouwing en bodemverstoring niet meer bedraagt dan 1 meter beneden het maaiveld;
- b. een of meer gebouwen of bouwwerken waarvan de totale te bebouwen oppervlakte ten hoogstens 1.000 m² is;
- c. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder het peil niet wordt uitgebreid.

10.2.3 Omgevingsvergunning voor het bouwen

In afwijking van het bepaalde in [artikel 10 lid 2.1](#) mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) gerealiseerd worden, mits op basis van een archeologisch rapport, dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend, en waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat:

- a. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
- c. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- d. het overleggen van een archeologisch rapport als bedoeld in dit artikel is niet vereist indien de aanvraag betrekking heeft op een of meer gebouwen of bouwwerken als bedoeld in [artikel 10 lid 2.2 sub b](#).
- e. aan de omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel kan het bevoegd gezag de volgende regels verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring 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.
- f. het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

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

10.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en

werkzaamheden dieper dan 1 meter beneden het maaiveld uit te voeren zulks ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a. het afgraven of anderszins ingrijpend wijzigen van de landbodemstructuur);
- b. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels, leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- g. het verwijderen van fundamenten.

10.3.2 Uitzondering

Het in [artikel 10 lid 3.1](#) gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. indien zij een oppervlakte beslaan van ten hoogstens 1.000 m².

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat de bestemming [Waarde - Archeologie 2](#) naar omvang wordt verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, indien als gevolg van nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 Algemeen

- a. Bij het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen een bouwvlak worden buiten beschouwing gelaten:
 1. ondergeschikte bouwdelen als funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, bebouwingsaccenten, gevelversieringen, dakoverstekken, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en goten mits het bouwvlak met niet meer dan 0,5 meter wordt overschreden;
 2. entreepartijen op de begane grond, voor zover zij ondergeschikt zijn aan de gevel van het hoofdgebouw mits het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden;
- b. Bij het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte worden buiten beschouwing gelaten: trappenhuizen, balustrades, balkonhekken en opbouwen voor technische installaties.

12.2 Bijbehorende bouwwerken op voor- en achtererf

12.2.1 Algemeen

Op ieder perceel met een woning mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. als het gaat om het achtererf gebied:
 1. 50% van het achtererfgebied onbebouwd dient te blijven;
 2. de hoogte buiten de zone van 4 meter vanaf het oorspronkelijke hoofdgebouw is maximaal 4 meter;
 3. binnen deze zone van 4 meter is de hoogte:
 1. maximaal de hoogte van het hoofdgebouw;
 2. niet hoger dan 4 meter;
 3. niet hoger dan 30 centimeter boven de hoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw;
 4. dakterrassen niet zijn toegestaan, zulks met uitsluiting van dakterrassen op gestapelde woongebouwen;
- b. als het gaat om het voorerfgebied naast de zijgevellijn:
 1. het voorerfgebied dat ligt naast de zijgevellijn blijft voor 50% onbebouwd;
 2. het is gelegen binnen een zone van 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
 3. binnen deze zone van 4 meter is de hoogte:
 - i. maximaal de hoogte van het hoofdgebouw;
 - ii. niet hoger dan 4 meter;
 - iii. niet hoger dan 30 centimeter boven de hoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw.
 4. het is geplaatst op minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens;
 5. het is geplaatst op minimaal 1,5 meter achter de voorgevellijn;
- c. als het gaat om het voorerfgebied voor de voorgevellijn:
 1. vrijstaande gebouwen zijn niet toegestaan;

2. de breedte van het gebouw of bijbehorend bouwwerk is maximaal $\frac{2}{3}$ e van de voorgevel tot een maximum van 4 meter;
3. de afstand tussen het bijbehorend bouwwerk en de voorste perceelsgrens is minimaal 2 meter;
4. de diepte van het bouwwerk is maximaal 1,4 m;
5. de hoogte is maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag.

12.2.2 Luifels

Op ieder perceel met een woning mogen luifels worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de luifel boven de voordeur wordt aangebracht;
- b. de breedte van de luifel niet meer bedraagt dan 2 m;
- c. de diepte van de luifel niet meer bedraagt dan 1 m;
- d. de bovenkant van de luifel niet meer dan 0,5 m boven de voordeur uitkomt.

12.2.3 Veranda's

Op ieder perceel met een woning mogen veranda's worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. deze de volledige breedte van de woning mogen beslaan;
- b. de diepte van de veranda niet meer bedraagt dan 1 m;
- c. op de veranda een borstwering is toegestaan met een maximale hoogte van 1 m.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Voorwaardelijke verplichting natuur

De woningen die op basis van [artikel 7 lid 1](#) en [artikel 8 lid 1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zijn toegestaan mogen pas in gebruik worden genomen, nadat de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen binnen de bestemming Natuur conform de ontheffing (zie bijlage 3 bij [bijlagen bij de regels](#)) heeft plaatsgevonden.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

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

- a. het in geringe mate afwijken ten aanzien van bouwgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer bedraagt dan 3 m;
- b. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, hoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen), eventueel met een overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten en dit bouwtechnisch noodzakelijk wordt geacht in verband met de uitoefening van het in het plan toegestane gebruik.
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot met niet meer dan 2 meter;
- d. de diepte van het hoofdgebouw te vergroten met niet meer dan 2 meter;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' mag de gevel maximaal tot 1 meter achter of voor de 'gevellijn' worden gebouwd, waarbij deze wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan (zie [bijlagen bij de regels](#)).

Artikel 15 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.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 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 bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde 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.
- d. Het bepaalde 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 17 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel bestemmingsplan "Herontwikkeling Den Oudsten" van de gemeente Woerden.