

## **Herontwikkeling Woerden, Watermolenlaan 1**

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Wonen	10
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>14</b>
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 6	Algemene bouwregels	15
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	16
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	18
Artikel 10	Overige regels	19
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>20</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	20
Artikel 12	Slotregel	21

## **Regels**

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Woerden, Watermolenlaan 1' met identificatienummer NL.IMRO.0632.BPWatermolenlaan1-bOW1 van de gemeente Woerden;

#### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

#### 1.3 aan huis verbonden beroep

de uitoefening vanuit een woning 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 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

#### 1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.6 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

#### 1.7 achtergevel

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

#### 1.8 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

#### 1.9 archeologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het belang voor de archeologie en de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

#### 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, zoals de begane grond en de parkeerlaag, met uitzondering van een kelder 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 buurtkamer:**

een gemeenschappelijke ontmoetingsplaats waar buurtbewoners kunnen samenkomen en kleinschalige sociale activiteiten georganiseerd kunnen worden, alsmede voorzieningen ten behoeve van bestuur of dienstverlening, verenigingsleven, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid;

**1.22 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;

**1.23 gemeenschapsvoorzieningen:**

een gemeenschappelijke ontmoetingsplaats waar buurtbewoners kunnen samenkomen en kleinschalige sociale activiteiten georganiseerd kunnen worden, alsmede voorzieningen ten behoeve van bestuur of dienstverlening, verenigingsleven, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid, alsmede ondergeschikte horecavoorzieningen (waaronder dancing, café's of seksinrichtingen niet worden verstaan en dus worden uitgesloten) of ondergeschikte detailhandelvoorzieningen;

**1.24 gestapelde woning:**

een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden en naast elkaar zijn gesitueerd, waarbij de voordeur uitkomt op een gezamenlijke inpandige ontsluiting;

**1.25 grondgebonden woning**

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

**1.26 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;

**1.27 horeca-3:**

categorie 3 dagzaak: een horecabedrijf, waarbij de bedrijfsactiviteit gericht is op het overdag al dan niet ter plaatse verstrekken van etenswaren en dranken en waarvan de openingstijden in belangrijke mate binnen de openingstijden van winkels vallen, zoals een dagcafé, lunchroom, koffiebar en ijssalon, en naar aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven (daghoreca).

**1.28 hulpbehoevende**

een persoon die zorg of andere specifieke hulp nodig heeft die onder andere ter plaatse van de zorgwoning kan worden verleend en waarvan de behoefte aan deze specifieke zorg of hulp met een verklaring van een arts, een zorgverlenende organisatie die is verbonden aan de zorgwoning of een andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

**1.29 maatschappelijke voorzieningen:**

voorzieningen van sociale, culturele, (para-)medische, educatieve dan wel levensbeschouwelijke aard;

**1.30 middenhuur**

een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder j. van het Besluit ruimtelijke ordening;

**1.31 maaiveld:**

de gemiddelde hoogte van terrein, grenzende aan het peil, ter plaatse van de entree, op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

**1.32 nutsvoorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

**1.33 ondergeschikte bouwdelen**

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

**1.34 ondergeschikte horecavoorzieningen:**

niet zelfstandige horeca die ondergeschikt is aan en aanvullend is op de hoofdfunctie en de hoofdfunctie ondersteunt waarbij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. alleen horeca categorie 3 (dagzaak) is toegestaan;
- b. het horecagedeelte mag uitsluitend bereikbaar zijn via de hoofdfunctie;
- c. er mag geen specifieke aandacht worden gevraagd voor de ondergeschikte horeca (geen afzonderlijke reclame, openingstijden);

**1.35 openbaar toegankelijk gebied**

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen voor langzaam verkeer;

### **1.36 overkapping**

een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een slechts van boven afgesloten ruimte van lichte constructie zonder dan wel met ten hoogste 1 wand;

### **1.37 peil:**

Voor het vaststellen van het peil gelden de volgende regels:

- a. het peil is de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- b. indien de hoofdtoegang van een bouwwerk direct aan één weg grenst, dan is de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang het peil;

### **1.38 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;

### **1.39 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;

### **1.40 seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een erotische- massagesalon, een seksbioscoop, een sekstheater, of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

### **1.41 terras:**

een ruimte aansluitend tegen de voor-, zij- of achtergevel van het bijbehorende pand van de inrichting ten behoeve waarvan het terras wordt geëxploiteerd;

### **1.42 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;

### **1.43 voorgevelrooilijn:**

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gesitueerd of het verlengde daarvan;

### **1.44 woning:**

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

### **1.45 zorgwoning:**

een woning die, gezien de inrichting of de ligging in de nabijheid van zorg- en/of ondersteuningsfuncties, is bedoeld voor huisvesting van hulpbehoevenden of professionele hulpverleners die ter plaatse activiteiten verrichten voor deze hulpbehoevenden.

## **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 grondmoer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard buiten beschouwing blijven;

### **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, liftopbouwen, klimaatregelininstallaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard buiten beschouwing blijven;

### **2.3     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, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard buiten beschouwing blijven;

### **2.4     het grondoppervlakte**

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

### **2.5     overschrijding van bouw. c.q. bestemmingsgrenzen:**

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,25 m bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en water;
- b. waterberging en waterhuishouding;
- c. voet- en fietspaden;
- d. ondergrondse voorzieningen voor warmte/koude-opslag;
- e. toegangspaden en inritten ten behoeve van de bestemming "Wonen" en ten behoeve van hulpdiensten;
- f. ondergrondse parkeervoorzieningen alsmede toegangen naar ondergrondse parkeervoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - parkeergarage';
- g. sport- en speelvoorzieningen;
- h. kunstobjecten en straatmeubilair;
- i. voorzieningen voor ondergrondse wuilvercontainers;
- j. ondergrondse nutsvoorzieningen en gemalen;

Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

#### 3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden geldt voor bouwwerken:

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

##### 3.2.1 Parkeergarage

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - parkeergarage' mogen halfverdiepte parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Daarbij gelden de volgende voorwaarden.

- a. Gronden, voorzien van deze aanduiding, mogen, mits half verdiept, volledig worden bebouwd ten behoeve van een parkeergarage en bijbehorende hellingbaan;
- b. Deze halfverdiepte parkeergarage mag een maximum bouwdiepte van 4,00 m onder peil hebben.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, waarvan minimaal 20% aan sociale huurwoningen berekend over het totaal aantal toegestane woningen in het plangebied;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. ondergrondse parkeervoorzieningen alsmede toegangen naar parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - parkeergarage';
- d. (gemeenschappelijke) tuinen en erven;
- e. een buurtkamer, specifiek en uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke vorm van wonen - buurtkamer';
- f. een terras, ter plaatse van de aanduiding "terras";
- g. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals groen, ontsluitingen, parkeervoorzieningen, water, geluidwering en in pandige en ondergrondse nutsvoorzieningen;
- h. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- i. openbare nutsvoorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

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

- a. hoofdgebouwen uitsluitend binnen bouwvlakken mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de geluidbelasting op de gevels van de woningen vanwege het wegverkeer op de Houttuinlaan en vanwege het spoorwegverkeer voldoet aan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder van resp. 48 en 55 dB, of aan een geluidbelasting zoals vastgesteld in het bij dit bestemmingsplan horend besluit hogere waarden Wet geluidhinder;
  2. bij de woningen wordt voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in het bij dit bestemmingsplan horend besluit hogere waarden Wet geluidhinder;
  3. balkons en staalconstructies buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. het totale aantal woningen binnen het plangebied mag niet meer bedragen dan 145;
- c. binnen het plangebied mogen zowel aaneengebouwde, rij- als gestapelde woningen worden gerealiseerd;
- d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangeduid met 'maximum bouwhoogte (m)';
- e. het bebouwingspercentage mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';
- f. het aantal bouwlagen van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangeduid met 'maximum aantal bouwlagen';
- g. de hoogte van liftopbouwen en andere ondergeschikte bouwdelen mag de toegestane bouwhoogte met 3 meter overschrijden, met dien verstande dat deze maximaal 25% van het oppervlak van het hoofdgebouw omvat en minimaal 3 meter uit de gevel is gesitueerd;
- h. er mag uitsluitend één gebouw worden gebouwd in de vorm van een nutsgebouw met een maximaal bebouwd oppervlak van 50 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 3,00 meter.

#### 4.2.2 Overkappingen ten behoeve van het wonen

- a. Overkappingen ten behoeve van grondgebonden woningen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. Overkappingen ten behoeve van grondgebonden woningen worden op minimaal 1 m achter de voorgevel gebouwd;
- c. De bouwhoogte van overkappingen ten behoeve van grondgebonden woningen bedraagt maximaal 3 m.

#### 4.2.3 Dakterrassen

Dakterrassen zijn niet toegestaan op het dak van de hoogste bouwlaag van een gebouw, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

#### 4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen een afstand van maximaal 2 meter achter de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1,8 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van hekwerken op een balkon of dakterras mag niet meer bedragen dan 1,2 m gemeten vanaf de bovenkant van de vloer van het balkon of dakterras;
- d. de bouwhoogte van voorzieningen voor de ontluchting mag ten hoogste 1,5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen mag ten hoogste 6 meter bedragen;
- f. voorzieningen voor het stallen van fietsen zijn toegestaan indien de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,5 m;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

#### 4.2.5 Parkeergarage

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - parkeergarage' mogen halfverdiepte parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Daarbij gelden de volgende voorwaarden.

- a. Gronden, voorzien van deze aanduiding, mogen, mits half verdiept, volledig worden bebouwd ten behoeve van een parkeergarage en bijbehorende hellingbaan;
- b. Deze halfverdiepte parkeergarage mag een maximum bouwdiepte van 4,00 m onder peil hebben.

### 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats, de afmetingen en hoogte van de bebouwing, ten behoeve van een goede milieusituatie, waaronder begrepen een afdoende geluidswerende voorziening;
- b. de plaats van kwetsbare objecten en activiteiten binnen de gebouwen of op het bouwperceel ten behoeve van de externe veiligheid;
- c. de te treffen maatregelen in verband met eisen aan de inrichting van het perceel (vrijwaren van vluchtroutes, brandgangen e.d.) ten behoeve van de externe veiligheid.

### 4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

#### 4.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen.

#### 4.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 4.4.1 is niet van toepassing indien nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar de in Bijlage 3 Quicksan Natuurwaarden genoemde vleermuizen en eventueel verplichte vervolgstappen zijn genomen, waaronder wordt verstaan het treffen van mitigerende maatregelen en het verkrijgen van een ontheffing betreffende de beschermde diersoorten.

## 4.5 Specifieke gebruiksregels

### 4.5.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gebouwen en gronden voor een gebruik anders dan het in artikel 4.1 genoemde.

### 4.5.2 *Parkeergarage*

Woningen mogen slechts worden bewoond indien ter plaatse van de bestemming "Wonen" een gebouwde parkeergarage is gerealiseerd en beschikbaar is.

### 4.5.3 *Akoestisch onderzoek*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen overeenkomstig de in 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de realisatie van de geluidwerende maatregelen teneinde een binnenniveau van 33 dB te realiseren.

### 4.5.4 *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 m<sup>2</sup>;
- 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 de 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 of horeca betreffen;
- e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

### 4.5.5 *Webwinkel*

Gebruik van ruimten ten behoeve van een webwinkel wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover de volgende bepalingen in acht worden genomen:

- 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 m<sup>2</sup>;
- b. Aflevering vanuit of bij de woning is niet toegestaan, alleen internetverkoop;
- c. Uitstalling, bezichtigen en buitenopslag van goederen in of bij de woning is niet toegestaan;
- d. Opslag en verkoop van gevaarlijke stoffen e.d. zijn niet toegestaan;
- e. Het gebruik als webwinkel mag niet leiden tot onveilige verkeerssituaties;
- f. reclameuitingen zijn niet toegestaan.

#### 4.5.6 *Buurtkamer*

Binnen deze bestemming zijn gemeenschapsvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen toegestaan, specifiek en uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke vorm van wonen - buurtkamer', als ondergeschikte activiteit bij de woonfuncties in het plangebied, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan de omliggende woonfuncties;
- b. ter plaatse zijn tevens horecavoorzieningen ondergeschikt aan de buurtkamer toegestaan;
- c. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de omliggende woonsituatie; dit betekent dat, in geval van bedrijfs-, detailhandels- of horeca-activiteiten, slechts die functies zijn toegestaan welke naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woongebieden wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met de in categorie 1 tot en met 2 van de Staat van bedrijven kunnen worden gelijkgesteld en als zodanig ook qua milieubelasting zijn toegestaan nabij woningen;
- d. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woonomgeving van het plangebied;
- e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

#### 4.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag is, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd in een omgevingsvergunning af te wijken van:

##### 4.6.1 *Maatschappelijke voorzieningen*

Het bepaalde in 4.1 ten behoeve van het toestaan van maatschappelijke voorzieningen zoals weergegeven in Bijlage 2 van deze regels, waarin de behorende Lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen is opgenomen. Dit toestaan kan gebeuren met in acht name van het volgende:

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

##### 4.6.2 *Speciale woon-zorgfuncties*

Het bepaalde in lid 4.1 en lid 4.5.1, voor het in één of meerdere woningen wonen voor speciale doelgroepen, zoals hulpbehoevenden met daarbij behorende speciale woon-zorgfuncties, met dien verstande dat de vestiging geen onevenredige afbreuk ten aanzien van het woon- en leefklimaat (waaronder geluidhinder) voor omwonenden zal opleveren. De aanvraag om een omgevingsvergunning dient in te gaan op de mogelijkheid van verstoring van het woon- en leefklimaat en eventueel noodzakelijke maatregelen die nodig zijn om hinder voor omwonenden te voorkomen.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 5    Anti-dubbeltelregel**

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

## **Artikel 6      Algemene bouwregels**

### **6.1      Parkeergarage**

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - parkeergarage' mogen halfverdiepte parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Daarbij gelden de volgende voorwaarden.

- a. Gronden, voorzien van deze aanduiding, mogen, mits half verdiept, volledig worden bebouwd ten behoeve van een parkeergarage en bijbehorende hellingbaan;
- b. Deze halfverdiepte parkeergarage mag een maximum bouwdiepte van 4,00 m onder peil hebben.

## **Artikel 7      Algemene gebruiksregels**

### **7.1      Vormen van verboden gebruik**

Als een verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van gronden en/of bouwwerken als seksinrichting.

### **7.2      Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden**

#### *7.2.1    Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik 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 2022' (vastgesteld d.d. 13 oktober 2022) met dien verstande dat als voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, diens rechtsopvolger(s) van toepassing zijn en aan die parkeernormen dient te worden voldaan.

#### *7.2.2    Voorwaardelijke verplichting*

Voor parkeren geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen danwel voor het toestaan van een andere planologische gebruiksactiviteit vast dient te staan dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals bepaald in de 'Nota parkeernormen gemeente Woerden 2022' (vastgesteld d.d. 13 oktober 2022), met dien verstande dat als voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, diens rechtsopvolger(s) van toepassing zijn en aan die parkeernormen dient te worden voldaan.

## **Artikel 8      Algemene afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag is, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd om af te wijken van hetgeen in de regels hoofdstuk 2 is bepaald, mits dit betrekking heeft op het volgende:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de inhoud ten hoogste 75 m<sup>3</sup> en de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
- 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 bouwhoogte, hoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen), eventueel met een overschrijding van de bouwrens, 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;
- d. de bouw van andere bouwwerken zoals een vlaggenmast, een kunstwerk, antennes en dergelijke tot een hoogte van 15 m.

## **Artikel 9      Algemene wijzigingsregels**

Het bevoegd gezag is, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a 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 m<sup>3</sup> en een bouwhoogte 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.

## **Artikel 10 Overige regels**

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wettelijke regeling, dan geldt deze regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan éénmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.
- c. Sublid 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.

#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2 sub 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 11.2 sub 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. 11.2 sub 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 12 Slotregel**

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel: bestemmingsplan 'Herontwikkeling Woerden, Watermolenlaan 1'.