



Indiener: college van burgemeester en wethouders

Datum: 20 mei 2014

Portefeuillehouder(s): M.J. Schreurs, C.J. van Tuijl

Portefeuille(s): Ruimte (ruimtelijke plannen, cultuurhistorisch)

Contactpersoon: C. Vermeulen

Tel.nr.: 8361

E-mailadres: vermeulen.c@woerden.nl

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Watertoren

De raad besluit:

1. dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.
2. de zienswijze met nr. 14.005986, ontvankelijk en gegrond te verklaren (bijlage 19).
3. in te stemmen met:
 - a. de Nota van Beantwoording van de zienswijze met nr. 14i.01962 (bijlage 20)
 - b. de bijbehorende Staat van Wijzigingen, met nr. 14i.01963 (bijlage 21) en bijbehorende bijlagen 1 en 2 (bijlage 22), met nr. 14i.01962.
4. het bestemmingsplan Watertoren met de digitale identificatie NLIMRO.632.watertoren-bVA1 gewijzigd vast te stellen in overeenstemming met de bij dit besluit behorende staat van wijzigingen.
5. te verklaren dat er geen provinciale- dan wel rijksbelangen met dit plan gemoeid zijn en daarom de termijn voor een reactieve aanwijzing voor dit plan in te korten.

Inleiding:

Uitspraak Raad van State.

Op 16 juni 2010 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de rechtsgeldigheid onthouden aan de bestemming Maatschappelijke Doeleinden op Oostsingel 1a (Watertoren), waartoe de gemeenteraad op 6 juli 2009 had besloten bij de vaststelling van het bestemmingsplan Binnenstad Woerden.

Hierdoor bleef de eerdere bestemming Waterleidingbedrijf, zoals opgenomen in het bestemmingsplan van 1976, geldend. Daarna is dezelfde bestemming Waterleidingbedrijf, overgenomen in de Beheerverordening Woerden 2013, vastgesteld d.d. 27 juni 2013, met identificatienummer NL.IMRO.0362.behverWOERDEN-vVA1.

Verkoop Watertoren / verzoek tot wijziging bestemming

Op 18 december 2012 hebben burgemeester en wethouders besloten om over te gaan tot verkoop van het rijksmonument watertoren op het perceel Oostsingel 1A in Woerden.

De nieuwe eigenaar en initiatiefnemer Studio Raak uit Mijdrecht, thans Watertoren Woerden B.V. heeft daarna een globaal schetsplan overgelegd met het verzoek tot wijziging van de vigerende bestemming Waterleidingbedrijven. Op het globale bouwplan en het concept ontwerpbestemmingsplan Watertoren is het akkoord ontvangen van o.a. commissie monumenten en cultuurlandschap, waterschap en provincie.

Na overleg met de rijksdienst voor het cultureel erfgoed gaat een opbouw op de 6^e verdieping (dakterras/veranda) niet door.

Geen coördinatie-regeling

Een definitieve aanvraag om omgevingsvergunning wordt na overleg met de initiatiefnemer eerst ingediend nadat het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen en een nieuwe eigenaar wordt gekend. Om deze reden is het toepassen van de coördinatie-regeling (tegelijktijd procedures voor bestemmingsplan en bouwplan met kortere doorlooptijd) nu niet aan de orde.

Bevoegdheid:

De bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan vloeit voort uit artikel 3.8 Wro Gemeenteraad.

Beoogd effect:

De nieuwe functie Wonen planologisch-juridisch mogelijk te maken

Argumenten:

1. Het is geen aangewezen bouwplan

In het plan blijft de aaneengesloten bebouwing (het volume en contouren) dezelfde en is er sprake van verbouw. Het aantal te realiseren woningen is één, minder dan 10.

Artikel 6, 2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, onder punt d, immers geeft aan dat slechts sprake is van een aangewezen bouwplan bij de verbouwing als een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd. Hierdoor en met name ook uit de koopovereenkomst vloeit voort dat kostenverhaal en een exploitatiebijdrage, te regelen in een exploitatieovereenkomst, niet aan de orde is

2. De zienswijze heeft geleid tot enkele aanpassingen in de regels van het bestemmingsplan

Mede namens de andere direct omwonenden van de watertoren is een zienswijze ingediend. Deze is ontvangen binnen daarvoor gestelde termijn en daarom ontvankelijk.

De zienswijze is van antwoord voorzien in de bijgaande Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Watertoren.

Inhoudelijk wijst de zienswijze op gemaakte afspraken, een onjuiste verwijzing, de correctie van enkele regels en de staat van bedrijven en een nadere afstemming van regel en verbeelding.

De deelaspecten van de zienswijze met betrekking tot de regels van het bestemmingsplan leiden ieder tot aanpassing. De ontvankelijke zienswijze is daarom gegrond.

3.1 Er is vooroverleg geweest met omwonenden

Watertoren Woerden B.V. heeft parallel aan het vooroverleg met instanties (provincie Utrecht en Hoogheemraadschap, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, allen positief) en commissie monumenten en cultuurlandschap de plannen uiteengezet aan omwonenden en met hen overleg gevoerd. Het overleg met omwonenden heeft geresulteerd in een regeling tot opname van matglas tot 1,80 m stahoogte in de ramen die uitkijken op de aangrenzende percelen van omwonenden. Het resultaat van de bevindingen met de omwonenden is vastgelegd in emailberichten, een verslag van de bespreking met de omwonenden op 8 januari 2014 en in het omzettingsvoorstel d.d. februari 2014. Gelet op de beperkte kring van directe omwonenden en het met deze belanghebbenden gevoerde overleg is besloten geen "brede" inspraak te houden.

3.2 De zienswijze heeft geleid tot aanpassingen die zijn verwoord in de Staat van Wijzigingen

De zienswijze heeft geleid tot wijzigingen die zijn verwoord in de bijgaande Staat van wijzigingen.

Wij stellen u voor om in overeenstemming met deze Staat het bestemmingsplan en de daarbij gevoegde bijlagen 1 en 2 het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Kanttekeningen:

In het bestemmingsplan is desgevraagd vanuit privacyoverwegingen een regeling opgenomen voor aanbrengen matglas. De praktijk moet uitwijzen of deze regeling juridisch houdbaar is.

Financiën:

Voor de gemeente komen alleen de uitvoeringskosten van de procedure voor het vaststellen van dit bestemmingsplan ten laste van de algemene post voor bestemmingsplannen. Het is niet nodig een exploitatieplan op basis van artikel 6.12 Wro vast te stellen, omdat voor de beoogde ontwikkeling door de initiatiefnemer in de kosten wordt voorzien en daarom geen exploitatieplan nodig is.

Uitvoering:

Het eenmaal vastgestelde plan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, geplaatst op www.ruimtelijkeplannen.nl en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. De indieners van de zienswijze worden over het genomen besluit en de verdere mogelijkheden om in verzet te komen geïnformeerd.

Communicatie:

Bekendmaking vindt plaats op gemeentelijke website en in de Woerdense Courant en Staatscourant.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

1. nr. 12R.00483: raadsinformatiebrief d.d. 18 december betreffende verkoop watertoren
 2. nr. 14A.00129: advies en mandaatbesluit tot start procedure vaststelling bestemmingsplan Watertoren.
-

Bijlagen:

Nummers:

1. 13.021133: aanvraag tot bestemmingswijziging d.d. 17 juni 2013
2. 13.022475: advies Commissie Monumenten en Cultuurlandschap d.d. 5 juli 2013
3. 13.028594: advies Commissie Monumenten en Cultuurlandschap d.d. 28 oktober 2013
4. 14.000180: positief wateradvies Hoogheemraadschap d.d. 6 januari 2014
5. 14U.00977: brief d.d. 7 januari 2014 getekende planschadeovereenkomst
6. 14i.00707: verslag bijeenkomst met omwonenden 8 januari 2014
7. 14.001384: reactie provincie Utrecht d.d. 28 januari 2014
8. 14i.00815: raming begroting kosten van aanpak watertoren (niet openbaar)
9. 14i.00818: staat van bedrijfsactiviteiten
10. 14i.00820: planschadebrief, planschadeverhaalovereenkomst
11. 14i.00821: uitvoerbaarheid verklaring realisatie bestemming (dekking kosten) (niet openbaar)
12. 14i.00822: omzettingsvoorstel bestemmingsplan "Watertoren" d.d. februari 2014 aan omwonenden
13. 14i.00823: bestemmingsplan Watertoren, versie februari 2014, toelichting en regels.
14. 14i.00824: bestemmingsplan, versie februari 2014, verbeelding
15. 14i.00825: Concept raadsvoorstel geheimhouding stukken
16. 14i.00826: Concept raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan, gepubliceerd tv ontwerp bestemmingsplan

-
17. 14i.00708: Bekendmaking op 5 maart 2014 in Staatscourant en
Woerdense Courant.
18. 14i.01964: reactie d.d. 13 maart 2014 van de rijksdienst voor het
cultureel erfgoed.
19. 14.005986: zienswijze bewoners Oostsingel 1, 1B, 1C en 1D.
20. 14i.01967: Nota van Beantwoording Zienswijzen d.d. 7 mei 2014
21. 14i.01963: Staat van Wijzigingen d.d. 7 mei 2014
22. 14i.01962: bijlagen 1 en 2 bij Staat van Wijzigingen
23. 14R.00088: raadsvoorstel tot geheimhouding gegevens derden bestemmingsplan
watertoren.

De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris



dr. G.W. Goedmakers

De burgemeester



V.J.H. Molkenboer

Ontwerpbestemmingsplan Watertoren Woerden

Plangebied en doel

Het plangebied beslaat het perceel Oostsingel 1A, met daarop een oorspronkelijke watertoren, te Woerden. Het beoogde gebruik van het bestaande gebouw is Wonen. Hiervoor is een nieuwe bestemming nodig. De te wijzigen bestemming is "Waterleidingbedrijf".

Inzage

Alle relevante stukken kunt u inzien onder het kopje "Digitale bestanden". Verder kunt u dit ontwerp ook vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Digitale bestanden

- [ontwerp bestemmingsplan: toelichting, regels en bijlagen](#) (13.) 14i.00823
- [ontwerp bestemmingsplan: verbeelding](#) (14.) 14i.00824
- [bijlagen bij de regels: staat van bedrijfsactiviteiten](#) (9.) 14i.00818
- [omzettingsvoorstel bestemmingsplan d.d. februari 2014](#) (12.) 14i.00822
- [advies commissie monumenten en cultuurlandschap juli 2013](#) (2.) 13.022475
- [advies commissie monumenten en cultuurlandschap oktober 2013](#) (3.) 13.028594
- [wateradvies Hoogheemraadschap](#) (4.) 14.00180
- [reactie provincie](#) (7.) 14.001384

Gemeente Woerden



14U.00977



gemeente
WOERDEN

Watertoren Woerden b.v.
stat.gevestigd te Diemen

*wethief.
woerdenmap R.P.
(C. Vermeulen)*

Blekerijlaan 14
3447 GR Woerden
Postbus 45
3440 AA Woerden

Telefoon 14 0348
Fax (0348) 42 4108
stadhuis@woerden.nl
www.woerden.nl

BTW-nummer
NL0017.21.860.B.02
KvK-nummer
50177214
Banknummer
28.50.09.672

Onderwerp:
Getekend exemplaar planschade
verhaalsovereenkomst bp Watertoren

Uw Kenmerk:

Uw brief van:
geregistreerd onder nr.: n.v.t.

Datum 6 januari 2014

Ons Kenmerk

Doorkiesnummer/Behandeld door:

Verz. **07 JAN. 2014**

14U.00977

/ C. Vermeulen

Geachte heer

Voorwaarde voor het meewerken aan het bestemmingsplan Watertoren is het tot stand komen van een planschade verhaalsovereenkomst.

U reikte ons op maandag 16 december 2013 ten stadhuisse in Woerden twee door u getekende exemplaren van de overeenkomst aan.

Bijgaand treft u aan het voor u bestemde exemplaar van de mede door ons in tweevoud ondertekende planschade verhaalsovereenkomst.

Wij nemen aan dat wij u hiermee voldoende geïnformeerd hebben. Wanneer u meer informatie nodig heeft of wanneer u ons vragen wilt stellen, dan kunt u contact opnemen via het telefoonnummer 14 0348 of via vermeulen.c@woerden.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

C.T. Vermeulen
Senior beleidsadviseur
Team ruimtelijke plannen

Bijlage:
1x getekende planschade verhaalsovereenkomst d.d. 16 december 2013

PLANSCHADE VERHAALSOVEREENKOMST

De ondergetekenden,

1. De gemeente Woerden, te dezen ingevolge artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig hierna te noemen "**de gemeente**"

en

2. Watertoren Woerden b.v. KvK-vestigingsnummer 569215511112, ;
; hierna te noemen "**de verzoeker**"

Overwegende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een verzoek heeft ingediend voor een nieuw bestemmingsplan "Watertoren" ten behoeve van de wijziging van de bestemming op het perceel Oostsingel 1A te Woerden, kadastraal bekend gemeente Woerden, sectie C, nr. 3205;
- dat dit project in strijd is met het geldende bestemmingsplan;
- dat met de verzoeker ten behoeve van het bouwplan overeengekomen is om een bestemmingsplanprocedure op te starten;
- dat door de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan een risico op schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening: Wro (hierna: "**planschade**") ontstaat;
- dat de gemeente bereid is de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel verder in procedure te brengen, onder de voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren;
- dat deze overeenkomst de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet laat, zoals de bevoegdheid om bij nadere overweging, als gevolg van de indiening van schriftelijke zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog het treffen van deze maatregel te weigeren.

PLANSCHADE VERHAALSOVEREENKOMST

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

1. Verzoeker compenseert de gemeente in de planschadekosten die voortvloeien uit de planologische procedure ten behoeve van het wijzigen van de bestemming in "Wonen" voor het perceel Oostsingel 1A in Woerden.
2. De gemeente verleent medewerking aan de gevraagde planologische maatregel door de procedure ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan te starten.
3. De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een ontvankelijke aanvraag om vergoeding van planschade, die voortvloeit uit het bestemmingsplan. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureregeling planschadevergoeding 2008.
4. De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de tegemoetkoming in de planschade die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek is vastgesteld door de gemeente en in werking treedt.
5. De gemeente zal de verzoeker zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade schriftelijk informeren over de hoogte van het bedrag. Ter uitvoering van het in dit artikel bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken door storting op bankrekeningnummer _____ en name van de gemeente Woerden onder vermelding van Planschadekosten bestemmingsplan Watertoren (Oostsingel 1A)..
6. Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden.
7. Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden; de gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

PLANSCHADE VERHAALSOVEREENKOMST

8. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter bij de rechtbank Utrecht waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.
9. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders besluit tot het aangaan van deze verhaalovereenkomst planschade conform het hier bepaalde.

Aldus opgemaakt en getekend te Woerden d.d. 16-12-2013

De gemeente:
namens burgemeester en wethouders

Verzoeker

Teammanager Ruimte

CONCEPT met revisie door dhr. C.T. Vermeulen

BESPREKINGSVERSLAG

Datum bespreking : 8 januari 2014
Locatie : Huize Schulpen, Woerden

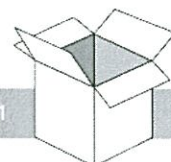
Uitgenodigd/Afwezig

VERSLAG

Hoofddoelstellingen van de bijeenkomst:

- Beantwoorden van openstaande punten voor alle belanghebbenden en hierover waar mogelijk tijdens de bijeenkomst overeenstemming te bereiken, om een zo vlot mogelijke procesgang mogelijk te maken. Hiermee worden vertragingen voorkomen, waaronder het indienen van zienswijzen dan wel procedures in de toekomst.
- Speciale aandacht zal blijven uitgaan naar de privacy en woongenot van de omwonenden.
- Inventarisatie van de actiepunten en gedefinieerde en goedgekeurde wijzigingen m.b.t. het ontwerp Bestemmingsplan, zoals opgesteld door Kuiper Compagnons.
- Daar waar een en ander niet kan worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, zullen de besluiten worden opgenomen in een addendum.
- Planning/tijdspadprocedure voor inzage van de stukken en de behandeling door de Gemeenteraad.

N.B. Het verslag van de bijeenkomst zal vooraf ter goedkeuring aan de deelnemers worden voorgelegd. Dit geldt ook voor alle andere toekomstige uitingen rondom de Watertoren Woerden.



1. Terugblik 2013/Status

SR geeft toelichting op de activiteiten tot nu toe, o.a.

- Monumentendag is goed bezocht; er heeft zich een tiental belangstellenden aangemeld
- Subsidieaanvraag is afgewezen; voor maart 2014 zal nieuwe aanvraag worden ingediend.
- Door de subsidie-afwijzing is het nog niet gelukt om de tuin beter op orde te brengen en of een aantal kleine verbeteringen en onderhoud uit te voeren. Dit punt wordt aangehouden.

2. Beantwoording reactie omwonenden op aangepast bestemmingsplan d.d. 12/11

Functie Wonen:

De bestemming Waterleidingbedrijf wordt omgezet in 'wonen'. Aan de bestemming Wonen is ook gekoppeld een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Dat is landelijk gezien niet ongebruikelijk. Voorwaarden voor de Binnenstad van Woerden zijn o.a. tot ten hoogste 40% van totale vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50m². Dit mag niet ten koste gaan van het wonen.

Activiteiten, zoals die van een ZZP'er, mogen niet verkeer-aantrekkelijk zijn. Zo vallen bijvoorbeeld detailhandel of een huisartsenpraktijk groter dan die van één arts niet onder deze definitie.

Desgevraagd zal een zogenaamde positieve lijst van bedrijfsactiviteiten worden voorgelegd.* Dat wil zeggen: alleen die activiteiten die kunnen. De zwaardere categorieën staan dan niet in de lijst. Die is dan alleen maar onoverzichtelijk. Gepubliceerd wordt straks o.a. op ruimtelijkeplannen.nl en op woerden.nl.*

Parkeren

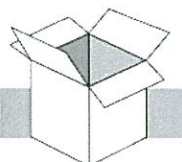
De meting van verkeersbewegingen en aantal parkeerplaatsen heeft Kuiper Compagnons gebaseerd op de landelijke kengetallen van het CROW, maar niet aan het nieuwste parkeerbeleid van de gemeente, waarbij specifiek is ingezoomd op de binnenstad. Gebaseerd op het object, functie en type woning bedraagt hier de parkeernorm 1,6. Afgerond zijn 2 parkeerplaatsen nodig. In goed overleg met dhr. Telkamp worden deze opgenomen in de parkeertekening en in de toelichting bij het bestemmingsplan. *

Matglazen ramen

De juridische interpretatie van de mogelijkheid om de voorziening van matglazen ramen loopt niet parallel. De deelnemers zijn het erover eens dat alle inspanningen erop gericht (geweest) zijn om de zichtlijnen te beperken met het oog op de privacy van de omwonenden en de toekomstige bewoners. Dit geldt o.a. voor de plaatsing van de diverse gebruiksruimten binnen de watertoren (keuken, huiskamer, dakterras) als de afscherming daarvan, middels muurtjes, raamhoogte e.d. en het opnemen van voldoende daglicht.

- Het specifieke verzoek om de matglazen ramen wordt zo mogelijk opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan*.
- De mogelijkheid wordt onderzocht om de voorziening op te nemen in de definitieve koopakte*.
- In ieder geval zal de afspraak (erfdienstbaarheid door verjaring), om de privacy te waarborgen, tussen "Watertoren Woerden b.v." en omwonenden worden genoemd in de toelichting op het bestemmingsplan. * Dat geldt overigens alleen voor de zichtlijnen of zichthoeken die gericht zijn op de percelen van de omwonenden, te weten Oostsingel 1, 1B, 1C en 1D.

Afwijking horizontale vlak



Deze regeling - zoals verwoord in lid 10a en 10b - is alleen van toepassing op nieuwbouw en niet relevant, omdat de hier sinds jaar en dag aanwezige footprint van het monument Watertoren niet wordt gewijzigd.
Zal worden geschrapd uit het Bestemmingsplan*.

Wateropvangbak

Binnenin de woonbestemming kan vergunningsvrij een waterbak worden gerealiseerd. Monumentenzorg heeft verzocht om de oorspronkelijke niveaus terug te brengen. Uitgegaan wordt van de voorliggende tekening. Een en ander zal nog worden voorgelegd aan de architect*.

Dakterras

Zichtbare aanpassingen en/of uitbouw van het dakterras worden niet toegestaan door Monumentenzorg. Dit past bovendien niet in de uitdrukkelijke wens van allen om de privacy van de omwonenden te beschermen.

Verbeelding

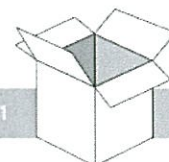
In het verleden werd bij de boekwerken die de bestemmingsplannen waren de plankaart als term gebruikt voor de bestemmingsplantekening. In het digitale tijdperk spreekt men van een 'verbeelding'. Dat is de tekening op websites. Zij zijn nu leidend. Tot aan de volledige digitalisering wordt het boekwerk nog wel als hulpmiddel gehanteerd. De eenmaal aangepaste en in de toelichting op het bestemmingsplan op te nemen inrichtingstekening met de 2 parkeerplaatsen wordt de omwonenden vooraf toegezonden.*

3. Toelichting procedure en openstaande punten door Cees Vermeulen

- 3.1. Parkeren terug naar 2 parkeerplaatsen. Geen speciale aandacht voor fietsparkeerplaatsen.
- 3.2. Matglas zal zo specifiek mogelijk worden opgenomen. (zie ook bovenstaande).
- 3.3. De diverse overlegmomenten met de omwonenden (start, zomer, oktober, correspondentie) zullen worden opgenomen in de toelichting bij het Bestemmingplan, inclusief onderhavig verslag.
- 3.4. zie 3.3.
- 3.5. zie 3.3.
- 3.6. Transparantie zoveel mogelijk borgen.
- 3.7. Zorgvuldige beschrijving van processen, overleggen en uitkomsten voorkomen procedurele vertraging. Het streven is om het Bestemmingsplan zonder hoorzitting van de gemeente te laten vaststellen. Maar lijkt op dit moment helaas niet haalbaar.
- 3.8. De kostenkant van de te verrichten werken is aangeleverd door Jurriens Bouw. De noodzakelijke dekking wordt nog getoetst door de gemeentelijke planeconoom. Al deze bedrijfsgegevens worden vertrouwelijk behandeld en niet aan het brede publiek voorgelegd.*
- 3.9. Hoogheemraadschap heeft geen bezwaar bevestigd. Voor de waterhuishouding op het terrein verandert niets. Het akkoord van de Provincie (geen indringende bemoeienis met stedelijk gebied) is 'onderweg'.

4. Vaststelling resultaat en toezeggingen

Na uitvoering van alle genotuleerde actiepunten en formeel akkoord van alle betrokkenen, wordt Kuiper Compagnons gevraagd de aanpassingen te verwerken. Teneinde de daaraan verbonden kosten zoveel mogelijk te beperken is er aan gelegen om de besproken aanpassingen in het gespreksverslag en een wijzigingsvoorstel op de toelichting op het bestemmingsplan op te nemen. De voorgenomen wijzigingen ten opzichte van de versie van 12 november 2013 wordt de omwonenden dan voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan getoond. Mocht dit leiden



tot te veel aanpassingen en dreigt onoverzichtelijkheid dan wordt het voorafgaand aan de terinzagelegging wel direct meegenomen in de toelichting en de regels.

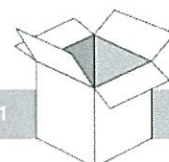
Dhr. Vermeulen heeft een initiële planning opgesteld (zie bijlage). Deze is vooruitstrevend en ging aanvankelijk uit van een gesprek met de aanwezigen in december jl. De procedure schuift naar verwachting ten minste een maand door.

Bij een planning wordt altijd teruggerekend vanuit een reguliere vergadering van de gemeenteraad aan het einde van elke maand om krappe termijnen maximaal te kunnen benutten..

Uitstel van behandeling door de gemeenteraad, anders dan de planning, wordt straks gelet op de omvang van het plan niet verwacht, maar kan niet altijd worden voorkomen. Het zo mogelijk vervallen van aanhoudingsplicht voor vergunning (waarvoor een deadline geldt) speelt hier geen rol. Termijnoverschrijding blijft hier zonder gevolgen, omdat dan nog geen vergunningaanvraag is ingediend. Een zo volledig mogelijke voorbereiding kan nu in het vervolg bijdragen aan een soepele voortgang zonder onnodige vertraging. Alle betrokkenen zeggen hun volledige inspanning toe.

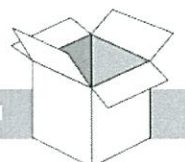
5. Rondvraag

- 5.1. Subsidieaanvraag maart 2014 zal ca. € 24.000 bedragen.* De Watertoren Woerden staat in 'de Top 100 Parels van de Provincie Utrecht'. Wellicht is dat een gunstige bijkomstigheid bij de toewijzing.
- 5.2. Slechte staat van onderhoud betreft o.a. de deur, raampjes boven, dakhoed vervangen na stormschade. Een lichtpunt is een grote wens, een meterkast een andere.
- 5.3. Wederzijdse dank voor de betoonde inzet, enthousiasme en vertrouwen in de samenwerking.



AKTIEPUNTEN (met * aangegeven in verslag)

Functie Wonen: 1. Positieve lijst naar Omwonenden. 2. De terreininrichtingstekening met de 2 nog in te tekenen parkeerplaatsen aan de toelichting toe te voegen. 3. Deze tekening, eenmaal aangepast, vooraf aan de omwonenden voor te leggen. 4. Toelichting en regels, waar nodig, nog verder aan te passen 5. Publiceren op "ruimtelijkeplannen.nl", "woerden.nl" en in Woerdense Courant en Staatscourant.	
Matglazen ramen 6. Noemen in toelichting en opnemen in het bestemmingsplan, mits toegestaan. 7. Mogelijkheid onderzoeken om de erfdienstbaarheid door verjaring (matglas) op te nemen in de definitieve koopakte. 8. Indien niet mogelijk de afspraak over de erfdienstbaarheid, schriftelijk in een overeenkomst vast te leggen, voor zover dit verslag nog onvoldoende mocht blijken en de afspraak te noemen in de toelichting op het bestemmingsplan.	
Afwijking horizontale vlak 9. Deze regeling (lid 10a, 10b) schrappen uit het ontwerp Bestemmingsplan.	
Wateropvangbak/oorspronkelijke niveaus 10. Een en ander zal nog worden voorgelegd aan de architect.	
11. Exploitatieoverzicht completeren met dekking	
12. Subsidieaanvraag maart 2014 indienen	



College van Burgemeester en Wethouders van Woerden
Postbus 45
3440 AA Woerden

Gemeente Woerden 14.005986



Registratiedatum: 11/04/2014
Behandelend afdeling
Afgehandeld door/op:

Betreft: Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Watertoren

RP

11 APR. 2014

Woerden, 10 april 2014

Beh. Ambt.:	
Streefdat.:	
Afschr.:	
B.V.O.:	0

Geachte raad,

Wij hebben kennis genomen van het ontwerp-bestemmingsplan voor de Watertoren. In de eerste plaats willen wij onze waardering voor dit plan en de wijze van totstandkoming uitspreken. Ondanks de overleggen die hebben plaatsgevonden voorziet de thans voorliggende planregeling op een aantal onderdelen echter niet volledig in het borgen van de afspraken die tussen gemeente, ontwikkelende partij en omwonenden zijn gemaakt. Wij zien ons daarom toch genoodzaakt tot het indienen van een zienswijze.

In dat verband leggen wij graag het volgende aan u voor.

- Het besprekingsverslag van 8 januari 2014 is nu als bijlage aan het (ontwerp) bestemmingsplan gehecht. Aangezien een bestemmingsplan een openbaar document betreft, zijn wij er geen voorstander van dat een verslag waarin wij met naam worden genoemd, als bijlage wordt aangehecht. Het besprekingsverslag dient veeleer als actiepuntenlijstje om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de gemaakte afspraken. Graag zien wij daarom dat dit besprekingsverslag niet als bijlage aan het bestemmingsplan wordt gehecht. De toelichting op het bestemmingsplan dient hier op blz. 46 te worden aangepast in die zin dat wel melding kan worden gemaakt van het feit dat overleg heeft plaatsgevonden en afspraken zijn gemaakt terwijl de expliciete verwijzing naar het besprekingsverslag weggelaten dient te worden.

- In de planregels valt op dat in artikel 5.2.2. onder b is aangegeven dat het bepaalde in artikel 5.2.1 onder a te allen tijde in stand dient te worden gehouden. Bedoeld wordt te verwijzen naar artikel 5.2.2 onder a. Dit dient in het vast te stellen bestemmingsplan te worden aangepast.

- In het besprekingsverslag is met betrekking tot het dakterras de afspraak opgenomen dat zichtbare aanpassingen en/of uitbouw van het dakterras niet worden toegestaan. Het bepaalde in artikel 10 onder a van de planregels staat haaks op die afspraak nu daarin de mogelijkheid is opgenomen om met 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoeringen in het bestemmingsplan. Wij verzoeken u in artikel 10 onder a op te nemen dat deze afwijkingsmogelijkheid niet geldt voor het dakterras.

- In artikel 5.3 onder b van de planregels is opgenomen dat met betrekking tot de aan huis gebonden beroepen, ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten in categorie 1 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. In het besprekingsverslag is als afspraak opgenomen dat een positieve lijst van bedrijfsactiviteiten zou worden opgenomen waarin slechts bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen die worden toegestaan.

Bij raadpleging van de nu aangehechte Staat van bedrijfsactiviteiten valt echter op dat een groot aantal activiteiten uit categorie 2 is opgenomen. Dat is niet conform afspraak.

Bij het doornemen van de activiteiten die als categorie 1 zijn aangemerkt, valt bovendien op dat een groot aantal activiteiten zich naar aard, omvang of milieueffecten niet verdraagt met de woonfunctie in de directe nabijheid van de watertoren. Dit betreft de genoemde activiteiten:

- zendinstallaties FM en tv, GSM en UTMS-steunzenders (nr. 642)
- veilingen voor huisraad, kunst e.d. (nr. 7484.4)
- artspraktijken, klinieken en dagverblijven (nr. 8512, 8513)
- binnenbaan: boogbanen (schietinrichting) (nr. 9262)
- wasserettes, wassalons (nr. 9301.1)

Het noemen van deze bedrijfsactiviteiten in de Staat van bedrijfsactiviteiten is daarom zinledig. Wij verzoeken u deze bedrijfsactiviteiten dan ook te schrappen uit de lijst van bedrijfsactiviteiten zodat – conform afspraak – de Staat van bedrijfsactiviteiten bestaat uit een positieve lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten.

- In artikel 8.2 sub a onder 2 wordt gesproken over vormen van gebruik die de instandhouding van de waardevolle boom waarborgen. Niet duidelijk is welke boom wordt bedoeld.

- In artikel 9.1 van de planregels wordt gesproken over de aanduiding "Overig-monument". Op de verbeelding ontbreekt echter die aanduiding. Wel komt de aanduiding "Specifieke bouwaanduiding-monument (sba-mon) op de verbeelding voor. Graag deze aanduiding in de planregels en op de verbeelding met elkaar in overeenstemming brengen.

Graag vernemen wij voor de vaststelling door de gemeenteraad op welke wijze onze zienswijze is verwerkt in het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

Nota van Beantwoording Zienswijzen over Ontwerpbestemmingsplan Watertoren Oostsingel 1A, Woerden



- Bijlage: Staat van Wijzigingen d.d. 7 mei 2014

**Team Ruimtelijke Plannen
cv 7 mei 2014**

Nota van Beantwoording Zienswijzen Watertoren

1. Samenvatting van de Nota

Met betrekking tot het bestemmingsplan Watertoren is in totaal één zienswijze ontvangen. Er is formeel sprake een schriftelijke zienswijze. Mondelinge zienswijzen zijn niet ontvangen en opgetekend. Ook langs digitale weg is geen zienswijze ingediend. De ontvangen zienswijze is ontvankelijk.

In het verdere verloop van deze Nota worden de verschillende deelaspecten van de zienswijze van antwoord voorzien.

De zienswijze geeft aanleiding tot het op onderdelen aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan. Wat het bestemmingsplan (regels en verbeelding) betreft, is de zienswijze gegrond. Ook de toelichting op het bestemmingsplan wordt op een onderdeel aangepast.

In de bij deze Nota gevoegde Staat van wijzigingen is aangegeven op welke wijze de gemeenteraad van Woerden wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Hieronder volgt de uitgewerkte verhandeling.

2. Bekendmaking, inzage

Publicatie

Op 5 maart 2014 hebben burgemeester en wethouders bekend gemaakt op de eigen website, in het wekelijkse huis-aan-huisblad de Woerdense Courant en in de Staatscourant (digitaal), dat het ontwerpbestemmingsplan Watertoren gedurende zes weken ter inzage ligt.

Plaatsen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is geplaatst op www.ruimtelijkeplannen.nl. Op de website van de gemeente wordt daarnaar verwezen. Op de website zijn ook alle bijbehorende stukken te vinden. Alle stukken hebben gedurende de inzageperiode ook in geschrift ter inzage gelegen in de Koepel/hal van het stadhuis te Woerden.

Doel, plangebied.

Het bestemmingsplan is bedoeld om het gebruik van de watertoren voor Wonen mogelijk te maken op het perceel Oostsingel 1A, kadastraal bekend gemeente Woerden, sectie C, nr. 3205. Dit perceel betreft het plangebied.

Inzage

Het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben ter inzage gelegen van donderdag 6 maart tot en met woensdag 16 april 2014. In deze periode was er gelegenheid voor een ieder om een zienswijze naar voren te brengen.

3. Ontvangen zienswijze

Mede namens de hoofdbewoners van Oostsingel 1, 1B, en 1C is van de hoofdbewoners van Oostsingel 1D op april 2014 een schriftelijke zienswijze ontvangen. Alle hoofdbewoners zijn direct omwonenden van de Watertoren op Oostsingel 1A.

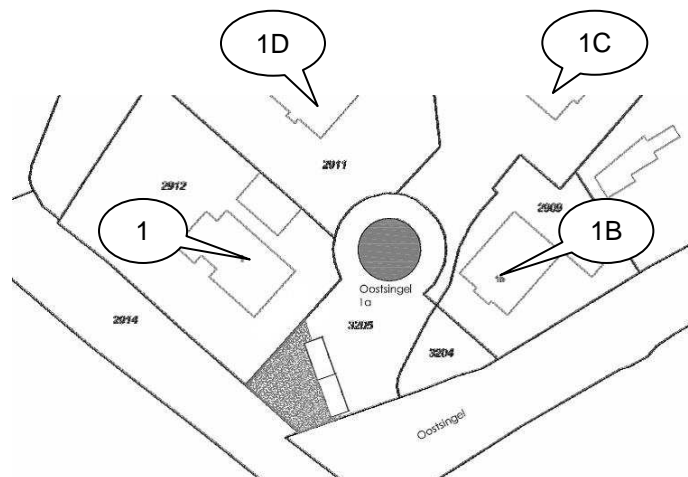
De data van de zienswijze en de ontvangst én ook het registratienummer waaronder deze brief is ingeboekt, worden hier onder vermeld.

<i>Indieners / perceel</i>	<i>Datum brief</i>	<i>Datum ontvangst</i>	<i>Registratienr.</i>
Oostsingel 1D mede namens Oostsingel 1, 1B, 1C en 1D	10 april 2014	11 april 2014	14.005986

De situering van de woonadressen van de indieners van de zienswijzen of te wel van de percelen van betreffende direct omwonenden ten opzichte van de watertoren wordt hieronder weergegeven.



Watertoren Oostsingel 1A en directe omgeving, luchtfoto



Watertoren Oostsingel 1A en directe omgeving, (kadastrale) situering

4. Overige reacties

Naast de zienswijze zijn reacties ontvangen van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, de provincie Utrecht en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Zij geven zwart op wit geen bezwaren of problemen te hebben. Deze berichten zijn per email ontvangen, respectievelijk op 2 en 24 januari en 13 maart 2014. Zij zijn geen zienswijzen. Zij zijn een formele bevestiging van de verschillende instanties dat zij met de functieverandering en het bestemmingsplan instemmen. Zij worden hier voor de volledigheid genoemd. Deze drie reacties worden in deze Nota niet verder beschouwd.

5. Behandeling zienswijze

Ontvankelijkheid zienswijze

De zienswijze is ontvangen op 11 april 2014 vóór het aflopen van de termijn van zes weken op 16 april 2014. De zienswijze is tijdig ingediend en de indieners zijn daarom in hun zienswijze ontvankelijk.

Beantwoording zienswijze

Algemeen:

Een bestemmingsplan heeft tot doel nieuwe gebruiksvormen toe te staan of te verbieden. Het ziet tevens toe op de ruimtelijke gevolgen die veranderingen met zich meebrengen voor de naaste omgeving. Een goede ruimtelijke ordening begint bij de planvoorbereiding. Daarbij is voorafgaand kennis genomen van de belangen die in het geding (kunnen) zijn. Dat is gebeurd in het overleg van de aanvrager van de bestemmingswijziging met de direct omwonenden van de aangrenzende woonpercelen. Dit mede naar aanleiding van een eerdere onthouding van een bestemming voor de watertoren in 2009.

Antwoorden gemeente op de diverse deelaspecten van de zienswijze

De zienswijze wordt hierna puntsgewijs samengevat, beschouwd en beantwoord.

I. Toelichting bestemmingsplan

a. Deelaspect *besprekingsverslag*

Zienswijze

Gevraagd wordt een besprekingsverslag niet als bijlage aan het bestemmingsplan te hechten, doch alleen in de toelichting op het bestemmingsplan melding te maken van het resultaat van het overleg.

Antwoord gemeente.

Aan dit verzoek wordt voldaan. De betreffende bijlage c.q. het verslag wordt verwijderd. De toelichting wordt aangepast.

Dit leidt niet tot een formele wijziging van de juridisch bindende regels en/of verbeelding van het bestemmingsplan.

>> Dit deelaspect geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De toelichting wordt wel aangepast.

II. Bestemmingsplan

b. Deelaspect *verwijzing*

Zienswijze

Gevraagd wordt om de correctie van een geconstateerde onjuiste verwijzing in artikel 5.2.2. van de regels.

Antwoord gemeente.

Deze verwijzing wordt bijgesteld in overeenstemming met het vermeldde in de bij deze Nota gevoegde Staat van Wijziging. De gemeenteraad wordt voorgesteld om met in acht name van deze Staat het nieuwe bestemmingsplan vast te stellen.

>> Dit deelaspect geeft aanleiding tot wijziging van de betreffende regels.

c. Deelaspect **(geen) bebouwing op het dak**

Zienswijze

Afspraak met de omwonenden is dat op het dak(terras) van de watertoren geen zichtbare aanpassingen en/of een uitbouw komen. De zgn. 10% regeling in artikel 10, onder a, sluit deze ongewenst mogelijkheden niet uit.

Antwoord gemeente

Ook de Rijkdienst voor het Culturele Erfgoed heeft aangegeven dat bebouwing op het dak niet moet. Ook moeten andere fysieke toevoegingen aan het monument watertoren niet. Omdat de eindsituatie van de omvang en maatvoering van het gebouw in feite al is bereikt, is de betreffende flexibiliteitsregel in artikel 10 overbodig en kan deze in zijn geheel worden verwijderd.

>> Dit deelaspect geeft aanleiding tot het volledig verwijderen van de aangehaalde flexibiliteits- of afwijkingsregel.

d. Deelaspect **bedrijfsactiviteiten**

Zienswijze

Gevraagd wordt om beperking van de Staat van bedrijfsactiviteiten tot uitsluitend die activiteiten die in categorie 1 zijn toegestaan. De diverse aangegeven zinledige activiteiten moeten niet.

Antwoord gemeente

Uitsluitend categorie 1 activiteiten worden toegestaan en dan alleen die zich naar aard en omvang verdragen met de woonfunctie. Dan is het ook helder een overzicht te geven van alleen die activiteiten. De Staat kan daarom ook in die zin worden afgeslankt.

>> Dit deelaspect geeft aanleiding tot het beperken van de in de Staat op te nemen activiteiten.

e. Deelaspect **boom**

Zienswijze

Niet duidelijk is welke waardevolle boom in artikel 8.2 sub a. onder 2 wordt bedoeld.

Antwoord gemeente

In de naaste omgeving zijn waardevolle bomen aanwezig, maar niet binnen het plangebied van dit bestemmingsplan c.q. op het perceel Oostsingel 1A. De betreffende regel is overbodig en kan worden verwijderd.

>> Dit deelaspect geeft aanleiding de betreffende regel te verwijderen.

f. Deelaspect **afstemming aanduiding monument**

Zienswijze

Gevraagd wordt om de benaming in de regels en de aanduiding van het monument op de verbeelding beter op elkaar af te stemmen.

Antwoord gemeente

Deze aanbeveling wordt overgenomen. Een en ander wordt nader afgestemd in overeenstemming met het voorstel zoals dat is aangegeven in de bij deze Nota gevoegde Staat van wijzigingen.

>> Dit deelaspect geeft aanleiding tot aanpassing.

Resultaat: ontvangen zienswijze gegrond

De aangedragen punten zijn voor elk deelaspect zinnig gebleken en geven aanleiding tot aanpassing. Dit maakt met betrekking tot de regels en de verbeelding dat de zienswijze gegrond is.

Tot slot.

Nadat burgemeester en wethouders hebben besloten om de gemeenteraad een voorstel te doen, wordt de indieners van de zienswijzen dit besluit schriftelijk meegedeeld. Deze Nota met bijlagen wordt hen eveneens toegezonden. De indieners nemen dan kennis van de reactie op hun zienswijzen. Zij worden vervolgens in de gelegenheid gesteld om over de zienswijzen en de antwoorden van de gemeente gebruik te maken van spreekrecht in een vergadering van de raadscommissie Ruimte. Dit wordt zeer waarschijnlijk de eerstvolgende openbare vergadering op donderdag 12 juni 2014. In deze commissie zitten vertegenwoordigers van de gemeenteraad.

Na het vaststellen van het bestemmingsplan is tegen deze besluiten beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bij het bij brief in kennis stellen van de genomen besluiten worden de indieners van de zienswijzen nader geïnformeerd over de mogelijkheid en de wijze waarop eventueel beroep en / of voorlopige voorziening kan worden aangetekend.

Team RP cv 7 mei 2014

- Bijlage: Staat van Wijzigingen d.d. 7 mei 2014 met bijlagen 1 en 2 d.d. 7 mei 2014.

Staat van wijzigingen bestemmingsplan “Watertoren Woerden”

7 mei 2014

Genoemde paginanummers en artikelen verwijzen naar de nummering van het ontwerpbestemmingsplan van 5 maart 2014.

I. Toelichting

- a. Inhoudsopgave: *Bijlage 3: besprekingsverslag, d.d. 8 januari 2014* komt te vervallen
- b. Blz 6, 2.4: In het kopje ‘Algemene aanduidingsregels’ wordt ‘*Overige – monument*’ gewijzigd in ‘*specifieke bouwaanduiding – monument*’.
- c. Blz 21, 5.2.2 en 5.2.3: ‘*Overige – monument*’ wordt gewijzigd in ‘*specifieke bouwaanduiding – monument*’.
- d. Blz 45, 10.2: de verwijzing naar bijlage drie wordt geschrapt.

II. Regels

1. Artikel 1.1 wordt gewijzigd van:

‘het bestemmingsplan Watertoren met identificatienummer NL.IMRO.0632.Watertoren-bON1 van de gemeente Woerden.’

in

‘het bestemmingsplan Watertoren met identificatienummer NL.IMRO.0632.Watertoren-bVA1 van de gemeente Woerden.’

2. Artikel 5.2 onder b wordt gewijzigd van:

‘b. Het bepaalde in lid 5.2.1 onder a dient te allen tijden in stand te worden gehouden.’

in

‘b. Het bepaalde in lid 5.2.2 onder a dient te allen tijden in stand te worden gehouden.’

3. Artikel 8.2 sub a onder 2 komt te vervallen. Artikel 8.2 luidt dan als volgt:

‘Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 8.1, is niet begrepen vormen van gebruik als bedoeld in lid 8.1 onder b, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige regels mag worden gebruikt; ‘

4. Artikel 9.1 wordt gewijzigd van:

‘Ter plaatse van de aanduiding "Overig - monument" zijn de gronden tevens bestemd voor behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing waarbij primair de monumentenwet van toepassing is.’

in

‘Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - monument" zijn de gronden tevens bestemd voor behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing waarbij primair de monumentenwet van toepassing is.’

5. In artikel 10 wordt sub b geschrapt. Artikel 10 komt als volgt te luiden:

'Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van de bouw van andere bouwwerken zoals een vlaggenmast, een kunstwerk, antennes en dergelijke tot een hoogte van 15 m.'

6. Bijlage 1 van de regels wordt aangepast.

Categorie 2 bedrijven worden uit de lijst geschrapt. Ook zendinstallaties FM en tv, GSM en UTMS-steunzenders (nr. 642), veilingen voor huisraad, kunst e.d. (nr. 7484.4), artspraktijken, klinieken en dagverblijven (nr. 8512, 8513), binnenbaan: boogbanen (nr. 9262) en wasserettes, wassalons (nr. 9301.1) worden uit de lijst geschrapt.

In bijlage 1 behorende bij deze staat van wijzigingen is de nieuwe Staat van bedrijfsactiviteiten toegevoegd. De hiervoor genoemde aanpassingen zijn verwerkt in een vast te stellen bestemmingsplanregeling. Deze regeling is als bijlage 2 bij deze staat van wijzigingen opgenomen. De hiervoor genoemde aanpassingen zijn verwerkt in een vast te stellen bestemmingsplanregeling. Deze regeling is als bijlage 2 bij deze staat van wijzigingen opgenomen.

III. Verbeelding

Op de verbeelding zijn geen wijzigingen voorzien

Bijlagen:

1. Aangepaste Regels d.d. 7 mei 2014
2. Aangepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten d.d. 7 mei 2014

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA											
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.											
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1			
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN											
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1			
61, 62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT											
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER											
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
633		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
634		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1			
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE											
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1			
65, 66, 67	-	FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN											
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1			
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED											
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE											
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK											
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1			
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN											
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
91	-	DIVERSE ORGANISATIES											
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
-	-											
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

Bijlage 2: Bestemmingsplanregels vast te stellen bestemmingsplan

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	3
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	5
Artikel 3	Tuin	5
Artikel 4	Verkeer	6
Artikel 5	Wonen	7
Artikel 6	Waarde - Archeologie	8
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	11
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	11
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	12
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	13
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	14
Artikel 11	Algemene procedureregels	15
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	17
Artikel 12	Overgangsrecht	17
Artikel 13	Slotregel	18

Bijlage bij de regels

Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten
------------------	---------------------------------------

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Watertoren met identificatienummer NL.IMRO.0632.Watertoren-bVA1 van de gemeente Woerden.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.6 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.7 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.8 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.

1.9 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.10 bouwperceel:

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

1.11 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.12 bouwvlak:

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

1.13 bouwwerk:

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

1.14 detailhandel:

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

1.15 gebouw:

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

1.16 peil:

1. 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;
2. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld;

1.17 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

1. Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 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.

2.3 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 oppervlakte van een bouwwerk:

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

2. Bij de toepassing van het bepaalde in deze regels ten aanzien van de maatvoering worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder straatmeubilair, niet meer mag bedragen dan:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m op het voorerf en 2 m op het zij- en achtererf;
- b. de hoogte van palen en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde op het voorerf mag niet meer bedragen dan 1 m en op het zij- en achtererf niet meer dan 3 m.

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. speelvoorzieningen;
- h. straatmeubilair.
- i. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals erven, water, nutsvoorzieningen en parken.

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 de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder straatmeubilair, niet meer mag bedragen dan:

- a. 8 m uitsluitend voor lichtmasten;
- b. 2 m voor het overige.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. bouwwerken en open terreinen, waaronder tuinen en erven, die behoren bij de onder sub a en b genoemde functies.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwwerken

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. het hoofdgebouw (de woning) uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven.

5.2.2 Ramen

- a. Op het in lid 5.2.1 onder a bedoelde hoofdgebouw moeten ramen die uitzicht bieden op percelen van omwonenden in ieder geval worden voorzien van matglas ramen of ramen van vergelijkbare aard (ondoorzichtig) tot een stahoogte van 1,80 om de privacy van omwonenden voldoende te waarborgen;
- b. Het bepaalde in lid 5.2.2 onder a dient te allen tijden in stand te worden gehouden.

5.3 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 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.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - archeologie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd die dieper worden gebouwd dan 0,3 m en die een grondoppervlakte hebben groter dan 100 m².

6.3 Omgevingsvergunning voor het bouwen

In geval van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in artikel 2.7 van de Wabo, op gronden als bedoeld in lid 6.1, waarbij dieper dan 0,3 m zal worden gegraven over een oppervlakte groter dan 100 m²:

- a. dient vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport te worden overgelegd waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, en;
- b. kunnen aan de vergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:
 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; of
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 6.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de op de plankaart aangegeven onderliggende bestemmingen op voorwaarde, dat:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking in redelijkheid niet kan worden geweigerd; bij de afweging geven burgemeester en wethouders toepassing aan de criteria als genoemd in lid 6.3;
- b. alvorens de afwijking van de bouwregels te verlenen wordt door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige.

6.5 Omgevingsvergunning

6.5.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) binnen de in lid 6.1 bedoelde bestemming(en) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het verlagen van de bodem, het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden dieper dan 0,3 meter onder het peil over een oppervlakte van meer dan 100 m², waaronder begrepen het aanleggen van drainage, kabels, leidingen en rioleringen.
- b. het ophogen en egaliseren van gronden over een oppervlakte van meer dan 100 m² en hoger dan 0,3 m;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen over een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het slopen van bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde, dieper dan 0,3 meter onder het peil;
- f. het verwijderen van funderingen dieper dan 0,3 meter.

6.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 6.3 is niet van toepassing op het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan.

6.5.3 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld in lid 6.5.1 wordt slechts verleend indien:

- a. 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 lid 1 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. bij archeologische waardevolle gebieden als bedoeld in lid 6.1 vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. voldaan is aan de volgende verplichtingen die aan de vergunning kunnen worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - de verplichting 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 omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

6.5.4 Beoordeling aanvraag

Alvorens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te verlenen als bedoeld in lid 6.5.1 kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te doen of laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan bepaalde.
- b. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik of het laten gebruiken van gebouwen en/of onbebouwde gronden als:
 1. seksinrichting en raam- en straatprostitutie;
 2. opslagplaats voor vaten en kisten en containers, als dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen, grond- en baggerspecie, anders dan voor normaal gebruik van de gronden;
 3. uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
 4. buitenopslag met uitzondering van terrassen en bijbehorende voorzieningen.

8.2 Toegestaan gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 8.1, is niet begrepen vormen van gebruik als bedoeld in lid 8.1 onder b, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige regels mag worden gebruikt;

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Rijksmonument

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - monument" zijn de gronden tevens bestemd voor behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing waarbij primair de monumentenwet van toepassing is.

9.2 Milieuzone - beschermingszone drinkwaterwinning

Ter plaatse van de aanduiding "Milieuzone - beschermingszone drinkwaterwinning" zijn de gronden tevens bestemd voor bescherming van het daar aanwezige drinkwaterwingebied waarbij primair de Provinciale Milieuverordening van toepassing is.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van de bouw van andere bouwwerken zoals een vlaggenmast, een kunstwerk, antennes en dergelijke tot een hoogte van 15 m.

Artikel 11 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor afwijken is de procedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Algemeen

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:

- 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1.1 met maximaal 10 %.

12.1.3 Uitzondering

Lid 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, 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.

12.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, na de 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.

12.2.4 Uitzondering

Lid 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

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

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Watertoren".