

# RAADSVORSTEL

16R.00010

16R.00010



**Indiener:** college van burgemeester en wethouders

**Datum:** 9 februari 2016

**Portefeuillehouder(s):** Schreurs

**Portefeuille(s):** Ruimte

**Contactpersoon:** A. Barelds

**Tel.nr.:** 8494

**E-mailadres:** barelds.a@woerden.nl

---

**Onderwerp:** Bestemmingsplan tbv woningen Leidestraatweg 229

---

## De raad besluit:

- Het bestemmingsplan "Leidsestraatweg 229" met digitale planidentificatie NL.IMRO.0632.Leidsestraatweg229-bVA1 ongewijzigd vast te stellen.

---

## Inleiding:

De eigenaar van het pand aan de Leidsestraatweg 229 te Woerden heeft het voornemen om 12 woningen te realiseren in de voormalige graansilo van de Firma Blok. Er waren twee zwaarwegende redenen om te kiezen voor een bestemmingsplan in plaats van een andere procedure. De eerste reden is de complexe milieusituatie in de directe omgeving door de aanwezigheid van het bedrijventerrein Barwoutswaarder met geluidscontour, een LPG-tankstation, vuurwerkopslag en een drukke uitvalsweg van Woerden. De tweede reden is de opdracht van het college van burgemeester en wethouders om zoveel mogelijk detailhandelsbestemmingen buiten de vaste winkelcentra weg te nemen.

---

## De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:

Hoofdstuk 3 van de Wet ruimtelijke ordening

---

## Beoogd effect:

Het mogelijk maken van 12 woningen in een voormalige graansilo/winkel die nu nog een detailhandelsbestemming heeft.

---

## Argumenten:

Onderdeel van het opstellen van een bestemmingsplan is het onderzoeken en verantwoorden van de ruimtelijke inpasbaarheid van een nieuwe ontwikkeling. Dit onderzoek en deze verantwoording zijn vastgelegd in de toelichting van het bestemmingsplan. Voor de volledige verantwoording wordt daarom naar het bestemmingsplan verwezen. Voornaamste aandachtspunten in dit project zijn:

- Het wegnemen van detailhandelsmogelijkheden buiten de hoofddetailhandelsstructuur,
- De aanwezigheid in de omgeving van een LPG-tankstation en een vuurwerkopslag,
- De ligging aan de Leidsestraatweg,
- De geluidszonering van bedrijventerrein Barwoutswaarder,
- De parkeerdruk in de omgeving van het gebouw.

#### *Detailhandelsstructuur*

Het college van burgemeester en wethouders heeft er met ingang van de huidige collegeperiode nadrukkelijk voor gekozen om de bestaande winkelcentra inclusief het stadscentrum voor te beschermen. Steeds meer winkels staan leeg door de crisis en de opkomst van de internetwinkels. Concurrentie van winkels uit leegstaande kantoor- en bedrijfspanden is daarbij onwenselijk. In dit geval had de voormalige graansilo een detailhandelsbestemming gekoppeld aan veel vierkante meters. Met het omzetten van de bestemming worden er dus veel vierkante meter uit de markt gehaald.

#### *LPG-tankstation*

Aan de overkant van de weg, naast het pand van garagebedrijf Van Beijnum, zit een Texaco tankstation met LPG-verkoop. Bij dergelijke tankstations hoort een plaatsgebondenrisicocontour van 45 meter en een verantwoordingsplicht vanwege het groepsrisico. De 45 meter contour waarbinnen niet gebouwd mag worden ligt net buiten het gebouw. Voor de verantwoording is het plan voorgelegd aan de Veiligheidsregio Utrecht. De hieruit voortgekomen veiligheidsadviezen zijn voornamelijk gericht op het creëren van goede vluchtmogelijkheden en zijn geheel overgenomen door de aanvrager.

#### *Leidsestraatweg en geluidzoning Barwoutswaarder*

De Leidsestraatweg is een belangrijke doorgaande 50 kilometer per uur weg richting de plaatsen ten westen van Woerden. Hierdoor is het noodzakelijk akoestisch onderzoek te doen naar de leefkwaliteit van de nieuwe woningen. Uit het onderzoek dat hiervoor is gedaan, is gebleken dat aan beide zijden de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Aan de zuidkant blijft het echter onder de maximale geluidswaarde. Aan de noordkant blijft de gevel alleen onder de maximale waarde door de gevel uit te voeren als "dove gevel". Dat wil zeggen dat de woningen met de gevels die het dichtst bij de weg liggen geen deuren of ramen krijgen die open kunnen. Omdat het een grote wens van het college is om dit incurante bedrijfspand weer een nieuwe bestemming te geven en detailhandel hier niet meer mogelijk te maken wordt ingestemd met de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Om dit mogelijk te maken zal een ontheffing hogere grenswaarde worden verleend.

#### *Parkeerdruk*

Het gemeentelijk parkeerbeleid schrijft voor dat bij nieuwe woningen alle parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Indien dat niet kan, dan moet door middel van parkeeronderzoek worden aangetoond dat er nog voldoende parkeercapaciteit in de openbare ruimte is. Omdat dit project parkeerplaatsen tekort kwam is een onderzoek uitgevoerd door het bedrijf Meetel. Gekeken is in een straal van 150 meter rond de silo. Hieruit is gebleken dat inclusief de nieuwe woningen de prognose is dat nooit het bezettingspercentage van 85% wordt overschreden. Hiermee is afdoende aangetoond dat er nog voldoende parkeerplaatsen in de omgeving zijn.

#### *Inspraak*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 22 oktober 2015 tot 2 december 2015. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen tegen het ontwerp.

#### *Conclusie*

De toelichting van het bestemmingsplan toont afdoende aan dat er geen belemmeringen zijn om hier nieuwe woningen in de bestaande silo. Tevens heeft niemand gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerp. Advies is daarom om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

---

#### **Kanttekeningen:**

Aangezien het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld is als bijlage het ontwerpbestemmingsplan nog bijgevoegd met identificatie NL.IMRO.0632.Leidsestraatweg229-bOW1. Na vaststelling zal er een identiek document worden gemaakt met identificatie: NL.IMRO.0632.Leidsestraatweg229-bVA1.

---

#### **Financiën:**

Het project wordt geheel gefinancierd door de ontwikkelende partij. Voor de ambtelijke kosten en

voor eventuele planschade is een exploitatie-overeenkomst afgesloten.

---

**Uitvoering:**

Publicatie van de vaststelling op de wettelijk voorgeschreven wijze en daarna vergunningverlening.

---

**Communicatie:**

Zie uitvoering

---

**Samenhang met eerdere besluitvorming:**

Nvt

---

**Bijlagen:**

5 Onderzoeksbijlagen:

- bodem 15.021168
- externe veiligheid 15.021169
- groepsrisico 15.021170
- parkeerdruk 15.021171
- geluidsbelasting 15.021172

1 Bestemmingsplan (1 document met zowel toelichting, regels als verbeelding) 15.021172

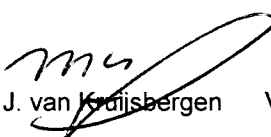
1 Concept raadsbesluit 16R.00020

---

De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris

De burgemeester

  
drs. M.H.J. van Kruisbergen  
MBA

  
V.J.H. Molkenboer

# RAADSBESLUIT

16R.00020



**Agendapunt:**

**Onderwerp:** Ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan Leidsestraatweg 229

---

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 19 januari 2016 van:  
- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

b e s l u i t:

Het bestemmingsplan "Leidsestraatweg 229" met digitale planidentificatie NL.IMRO.0632.Leidsestraatweg229-bVA1 ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn  
openbare vergadering, gehouden op 18 februari 2016

De griffier

De voorzitter

E.M. Geldorp

V.J.H. Molkenboer

---

## Gemeente Woerden

### Bestemmingsplan Leidsestraatweg 229, Woerden



*Bestaand pand aan de Leidsestraatweg 229.*

IDN NL.IMRO.0632.Leidsestraatweg229-bOW1

Status	Datum	Opmerkingen
Concept		
Voorontwerp	28 november 2014	2 <sup>e</sup> versie
Ontwerp	18 september 2015	1 <sup>e</sup> versie
Vastgesteld		

IntROview B.V.  
Sterrenlaan 24  
2743 LS Waddinxveen  
[www.introview.nl](http://www.introview.nl)

# Toelichting

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pagina</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>7</b>
2.1 Rijksbeleid	7
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	7
2.1.2 AMvB Ruimte (2011)	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.2.1 Provinciale Structuurvisie 2013-2028	8
2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2012	9
2.3 Gemeentelijk beleid	9
2.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030	9
2.3.2 Welstandsbeleid	11
2.3.3 Duurzaam bouwen	11
2.4 Conclusie	12
<b>3. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>13</b>
3.1 Bestaande situatie plangebied en omgeving	13
3.2 Nieuwe situatie	13
3.3 Verkeer	14
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>17</b>
4.1 Milieu	17
4.1.1 M.E.R.	17
4.1.2 Milieuzonering en Wet milieubeheer	18
4.1.3 Geluid	19
4.1.4 Bodem	20
4.1.5 Luchtkwaliteit	21
4.1.6 Externe veiligheid	21
4.2 Waterparagraaf	26
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	28
4.4 Natuurwaarden/ Flora en fauna	29
<b>5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>	<b>31</b>
5.1 Algemeen	31
5.2 Verbeelding	31
5.3 Regels	31
5.3.1 Inleidende regels	31
5.3.2 Bestemmingsregels	31
5.3.3 Algemene regels	32
5.3.4 Overgangs- en slotregels	32
5.4 Handhaving bestemmingsplan	33

<b>6.</b>	<b>UITVOERBAARHEID EN RESULTATEN OVERLEG</b>	<b>35</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.3	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	
	<b>BIJLAGEN</b>	<b>37</b>



# 1. Inleiding

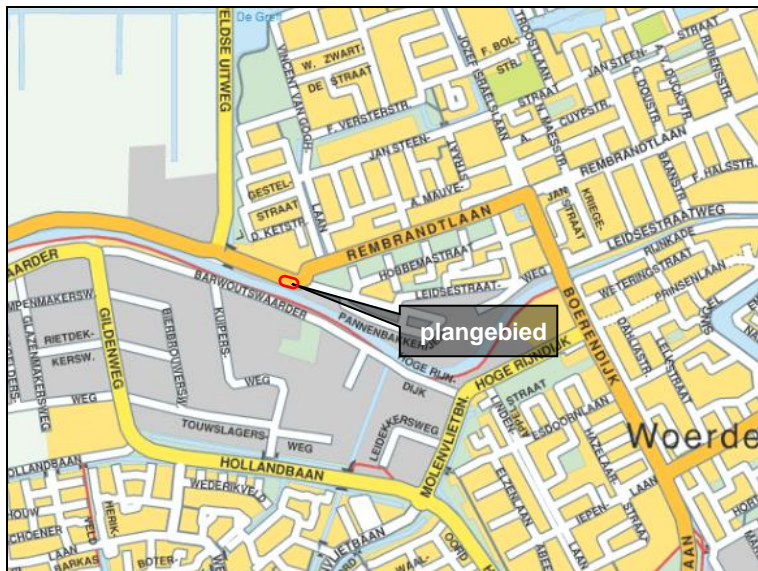
## 1.1 Aanleiding

In de oorspronkelijke graansilo van de firma Blok is op het perceel Leidsestraatweg 229 in Woerden was beddenspecialzaak Lammerts Van Bueren gevestigd met een daarnaast gelegen woning. Deze voormalige bedrijfswoning is begin 2013 na het doorlopen van een planologische procedure omgezet naar woondoeleinden. Het Beddenhuis Lammerts Van Bueren B.V. is eind 2012 failliet gegaan. De eigenaar heeft het voornemen om de volledige detailhandelsfunctie van het huidige pand te wijzigen in een woonbestemming. Deze functiewijziging is goed inpasbaar in een gemengd gebied, omdat enerzijds het college ervoor kiest om detailhandel buiten het centrum en de winkelcentra te laten krimpen en anderzijds naast detailhandel en bedrijven in een lichte milieucategorie al woningen voorkomen (onder andere op nummers 229, 231 en 233).

Het plangebied maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan "Schilderskwartier". Hierin zijn de gronden bestemd voor 'Detailhandel'. Woningen zijn niet toegestaan op grond van de planregels. Mitsdien is deze planontwikkeling in strijd met de bouw- en gebruiksregels. Om hieraan planologische medewerking te verlenen is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Dit (postzegel)bestemmingsplan voorziet hierin, waarin tevens aan de eerder verleende omzetting van de aangrenzende bedrijfswoning naar woondoeleinden wordt meegenomen.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het noordwestelijke deel van Woerden aan de Leidsestraatweg ten noorden van de Oude Rijn. Ten zuiden van de Oude Rijn ligt het bedrijventerrein Barwoutswaarder. Ten noorden van de planlocatie ligt de woonwijk Schilderskwartier. De Leidsestraatweg zelf is een gemengd gebied met detailhandel, bedrijven (showroom, garagebedrijven, tankstation) en wonen. Iets verderop ten oosten van het plangebied staat een kerk. In onderstaande plattegrond van de omgeving (figuur 1) is het plangebied aangeduid.



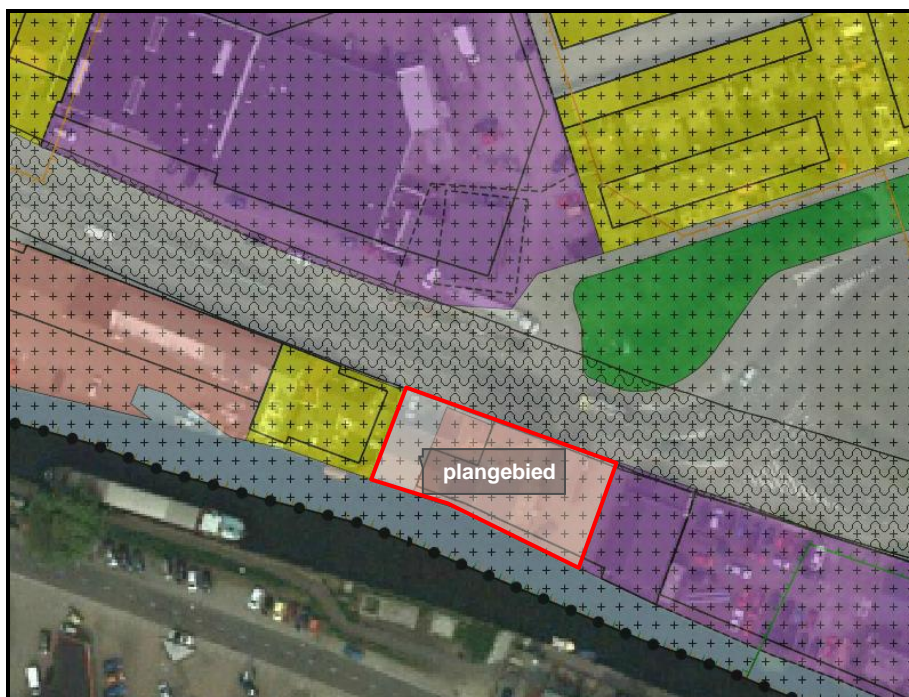
Figuur 1: Plattegrond plangebied en omgeving.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State
Schilderskwartier	18 februari 2010	-

Het bestemmingsplan is op 19 oktober 2010 geheel onherroepelijk in werking getreden. In het bestemmingsplan is het plangebied bestemd voor "Detailhandel" en een klein gedeelte voor 'Verkeer' (figuur 2). De gronden zijn bestemd voor detailhandel en dienstverlening, alsmede bestaande bedrijfswoningen. Dit betekent dat een functiewijziging naar Wonen niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan. Evenmin zijn hiervoor afwijkingsregels en/ of een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Mitsdien is het oprichten van een 12 woningen in strijd met het bestemmingsplan.



Figuur 2: Uitsnede plankaart bestemmingplan Schilderskwartier.

### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. Het vierde hoofdstuk omvat de omgevingsaspecten, zoals milieu, archeologie, natuur en de Watertoets. In hoofdstuk 5 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Het zesde hoofdstuk is gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt met name ingegaan op de uitkomsten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

## 2. Beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 22 november 2011 heeft de Tweede Kamer de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken aangenomen. De Minister van Infrastructuur en Ruimte heeft op 13 maart 2012 het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteit- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit nieuwe beleid vervangt de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen met betrekking tot (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Het hieraan gerelateerde Programma Randstad Urgent en Nota Ruimte Budget komt eveneens te vervallen.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of er een regionale vraag is naar een bepaalde ontwikkeling;
  2. vervolgens kijken of het bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
  3. mocht nieuwbouw nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.
- Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De nieuwe stedelijke ontwikkeling die dit bouwplan mogelijk maakt is met de drie opeenvolgende stappen nader toegelicht bij het provinciaal beleid.

#### 2.1.2 AMvB Ruimte (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang (13 nationale belangen) uit de nieuwe Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij onder andere om rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen en ecologische hoofdstructuur (EHS).

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

## **Conclusie**

Het planinitiatief voldoet aan het geschetste rijksbeleid en de AMvB. Het betreft immers herontwikkelingslocatie in het binnenstedelijke gebied. Dit sluit aan bij het principe bundeling van verstedelijking. Er zijn met deze planontwikkeling geen rijksbelangen gemoeid.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### **2.2.1 Provinciale Structuurvisie 2013-2028**

Provinciale Staten van Utrecht hebben op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) vastgesteld. In de PRS legt de provincie het ruimtelijke beleid voor de periode 2013-2028 vast. Gemeenten kunnen binnen dit beleid onder meer woningen bouwen, natuur aanleggen, bedrijven huisvesten of recreatievoorzieningen ontwikkelen. Het nieuwe ruimtelijke beleid van de provincie heeft als uitgangspunt: lokaal wat kan, regionaal wat moet. Gemeenten krijgen hierdoor meer ruimte om, binnen gestelde kaders, zelf beslissingen te nemen. Ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Provinciale Staten willen de provincie aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht 2040 is daarbij de stip aan de horizon. Het ruimtelijk beleidsvizioer is daarop gericht. De doelen uit Strategie Utrecht 2040 vragen om een integrale aanpak die voor het ruimtelijk beleid resulteert in drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving
- vitale dorpen en steden
- landelijk gebied met kwaliteit.

Als hoofdlijn voor het verstedelijkingsbeleid richt de provincie zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wil de provincie de verstedelijking zoveel mogelijk koppelen aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk.

Het beleid sluit aan bij de zogenaamde duurzame verstedelijkingsladder; deze is inmiddels in het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' opgenomen. De duurzame verstedelijkingsladder houdt in dat, als de behoefte aan de voorgenomen verstedelijking is aangetoond, bij voorkeur de volgende volgorde wordt gehanteerd: eerst wordt gekeken naar de mogelijkheden voor herstructurering of transformatie binnen het bestaand stedelijk gebied; voorts naar locaties die passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer.

Binnenstedelijke ontwikkeling is mogelijk zonder de leefbaarheid en de sociale kwaliteit van de leefomgeving aan te tasten. Sterker nog, het kan de stedelijke kwaliteit juist versterken. Mits het gebeurt binnen bepaalde randvoorwaarden, met aandacht voor kwaliteit van zowel de woningen als de woonomgeving.

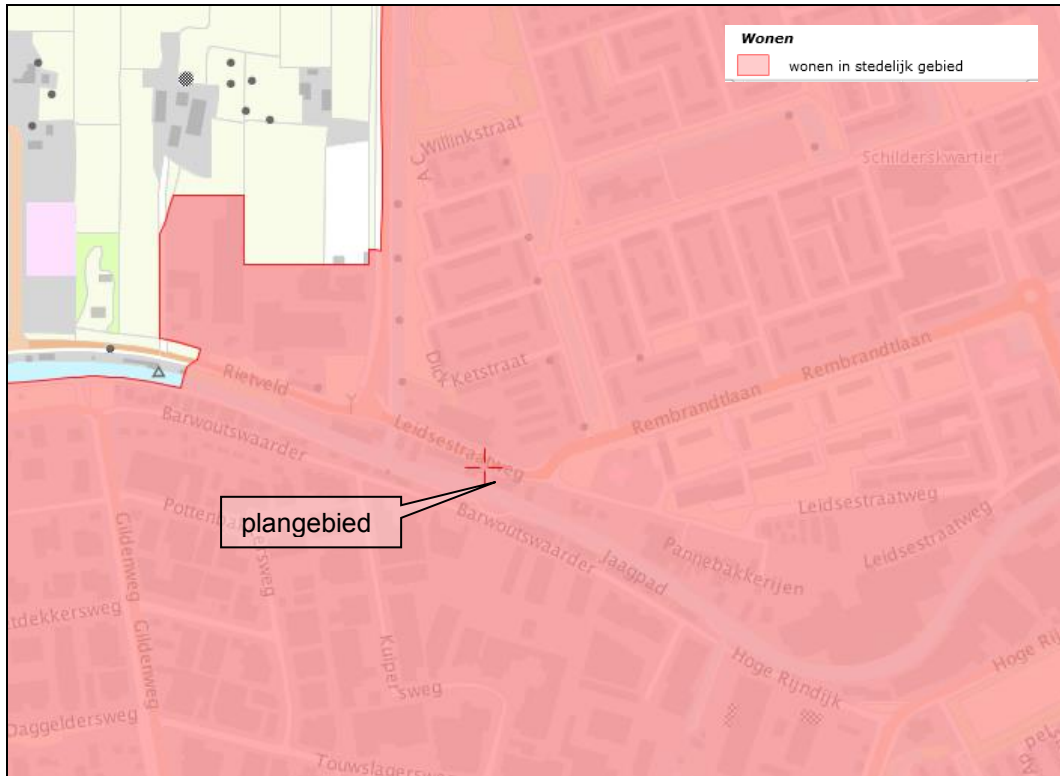
De planontwikkeling ligt in het binnenstedelijk gebied, waarbij sprake is van een transformatie van een bestaand detailhandelsgebouw. Dit is in overeenstemming met de eerste ladder van duurzame verstedelijking. De overige ladders hoeven daarom geen bespreking meer. In de Provinciale Structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'Wonen in stedelijk gebied'. Een uitsnede van de plankaart is opgenomen in figuur 3.

#### *Partiële herziening Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028*

Op 15 oktober 2013 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de Ontwerp partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRSp), de Ontwerp partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRVph) en de Ontwerp WAV-kaart vastgesteld. De ontwerp beleidsdocumenten hebben vanaf 22 oktober 2013 6 weken ter inzage gelegen. In de partiële herziening (PRSp) zijn aanpassingen opgenomen voor duurzame energie, windenergie, cultuurhistorie (kaart), rode contouren Utrecht en Rhenen, ecologische hoofdstructuur (EHS), militair oefenterrein met natuurwaarden en stiltegebieden. Deze herziening heeft geen betrekking op onderhavig plangebied.

## Conclusie

Het plangebied ligt binnen de rode contour, waarbij optimaal gebruik wordt gemaakt van de binnenstedelijke ruimte. De planontwikkeling is in overeenstemming met de eerste Ladder voor duurzame verstedelijking en de nieuwe Provinciale Structuurvisie. De overige ladders hoeven niet meer te worden doorlopen. Er zijn geen strijdigheden met de Provinciale belangen.



Figuur 3: Uitsnede kaart 'wonen en werken' Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.

## 2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2012

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2012 vastgesteld. Deze verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wro. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van ruimtelijke plannen in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. De verordening bevat geen bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

## Conclusie

Het bouwplan voorziet in een transformatie van het voormalige silogebouw en de leegstaande showroom naar woondoeleinden. In artikel 3.3, lid 1 is het plangebied aangewezen als 'Stedelijk gebied'. Het bouwplan is hiermee in overeenstemming, zodat er geen strijdigheid is met het provinciaal belang.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### 2.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030

Op 2 juli 2009 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie Woerden 2009-2030 vastgesteld. De structuurvisie heeft betrekking op de gehele gemeente Woerden en bevat de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. In dit document is de koers voor de brede toekomstige ontwikkeling van Woerden bepaald. Beschreven staat welke functies en programma's een plek moeten krijgen in Woerden. In de Ruimtelijke Structuurvisie wordt een ruimtelijke vertaling van de toekomstvisie

gegeven en wordt de vraag beantwoord om hoeveel programma's het gaat, waar en op welke manier hier in de gemeente ruimte voor is. De Ruimtelijke Structuurvisie biedt daarmee een ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de gemeente Woerden voor de periode tot 2030. Voor de periode tot 2015 gebeurt dat concreter dan voor de periode daarna. Het gaat om projecten die de gemeente zelf en samen met andere partijen in gang zet. De gemeente heeft in de structuurvisie vijf kernambities geformuleerd als leidraad voor de ontwikkelingsrichting.

### **1. Kwaliteiten Woerden verder ontwikkelen**

Het is voor de toekomst van Woerden van belang om de kwaliteiten die Woerden heeft, verder te ontwikkelen, zodat iedereen, inwoner en bezoeker, trots kan zijn op Woerden. Die kwaliteiten zijn een stedelijke kern met goede voorzieningen en een diversiteit aan woonmilieus, centraal gelegen in het Groene Hart.

### **2. Ruimtelijke en cultuurhistorische identiteit als uitgangspunt**

De twee bestaande landschappen, het veenweidegebied en de oeverwal, vormen al eeuwenlang de sturende kracht achter ruimtelijke ontwikkelingen in dit gebied. Door ook voor de toekomst de (cultuur)historie als vertrekpunt te nemen, ontstaat een vanzelfsprekende koers die een logisch vervolg is op het verleden.

### **3. Alle kernen ook in de toekomst leefbaar en aantrekkelijk**

Woerden is een aantrekkelijke woon- en werkgemeente en dat willen we ook blijven. Dit geldt voor alle kernen binnen de gemeente. Dat betekent investeren in de bestaande woon en werkgebieden.

### **4. Woerden goed bereikbaar**

Een goede bereikbaarheid is essentieel voor het goed kunnen functioneren van een gemeente. Dit geldt niet alleen voor auto's, maar ook voor het openbaar vervoer en het langzaam verkeer. De ambitie is om goed bereikbaar te zijn binnen de regio.

### **5. Regionale functie verder uitbouwen**

Woerden heeft een belangrijke positie in de regio. Veel van de kleinere kernen zullen in toenemende mate afhankelijk zijn van Woerden voor de dagelijkse boodschappen, maar ook voor andere voorzieningen op het gebied van zorg, onderwijs, werkgelegenheid, leisure, cultuur en recreatie.

Geïnvesteed zal moeten worden in een hoge kwaliteit van voorzieningenaanbod, de openbare ruimte en de verblijfskwaliteit in de stad. Wat betreft woningbouw is aangegeven dat er kwantitatief voldoende bouwcapaciteit is binnen de gemeente Woerden, kwalitatief sluit dit echter onvoldoende aan op de vraag en de behoefte van de Woerdense bevolking. Concreet gaat het om:

- Meer gedifferentieerd aanbod aan woonmilieus, kijkend naar middel- en lange termijn (grondgebonden woonmilieus, groene woonmilieus en exclusieve woonmilieus);
- Naast bouwen in de stad Woerden ook zoeken naar locaties bij de dorpen om aan de lokale woningbehoefte te kunnen voldoen (onder meer van starters en ouderen).

In de eerste plaats vinden de ontwikkelingen plaats binnen de bestaande kernen, maar ook daarbuiten als dit tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit leidt. Daarbij zijn de ruimtelijke vraagstukken steeds integraal benaderd en is gezocht naar situaties waarin ontwikkelingen elkaar kunnen versterken.

In algemene zin geldt bij de programmering en locatiekeuze het uitgangspunt dat het toevoegen van woningen in eerste instantie binnenstedelijk plaatsvindt via inbreiding. In tweede instantie wordt geherstructureerd en getransformeerd in gebieden waar verouderde werkgebieden aan kwaliteit kunnen winnen door woonfuncties toe te voegen. De kwaliteit van een verouderd werkgebied wint aan kwaliteit, omdat de leefbaarheid van dit gemengde gebied wordt verbeterd. Bovendien wordt de kwaliteit van de Oude Rijn oevers versterkt in dit bestaand stedelijke gebied. Op de ruimtelijke structuurvisiekaart is de planlocatie aangeduid in bestaand stedelijk gebied (zie figuur 4). De planontwikkeling is hiermee in overeenstemming.

## Conclusie

De functiewijziging naar Wonen is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Ruimtelijke structuurvisie, omdat het bestaande bedrijfspand in het binnenstedelijke gebied langs de oeverwal van de Oude Rijn wordt getransformeerd naar woningbouw, waarbij de bestaande doorzichten naar de rivier niet worden aangetast. Sanering van detailhandel buiten het centrum draagt bij aan het collegebeleid om het centrumgebied van Woerden vitaal te houden. Voorts leveren koopwoningen in het middendure segment en starters huurwoningen een bijdrage aan de grote woningbehoefte naar woningen in dit koop- en huursegment. De kwaliteit van het gemengd gebied wordt met deze transformatie verbeterd.



Figuur 4: Uitsnede ruimtelijke structuurvisiekaart Structuurvisie Woerden 2009 - 2030.

### 2.3.2 Welstandsbeleid

Aanvragen omgevingsvergunning dienen te worden getoetst aan eisen van welstand. Deze eisen hebben betrekking op het uiterlijk van bouwwerken en de situering van deze bouwwerken in hun omgeving. Gekeken wordt of het bouwwerk dat men wenst te plaatsen op zichzelf of in verhouding tot de omgeving voldoende passend is. De gemeenteraad van Woerden heeft haar welstandsnota in 2009 herzien. Hierin staan algemene criteria omtrent de redelijke eisen van welstand. De criteria kunnen afhankelijk van de specifieke ruimtelijke kwaliteiten en uiterlijke kenmerken van de omgeving per dorp, wijk, buurt of deelgebied verschillen. Daartoe zijn in de welstandsnota specifieke gebiedscriteria opgesteld.

Op de niveaukaart is het plangebied vanwege de ligging van de Oude Rijn aangewezen als 'bijzonder' welstandsniveau (B1 Oude Rijnlint). Het bouwplan zal om advies worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

## Conclusie

De planontwikkeling past binnen de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving en zal voldoen aan het door de gemeente vastgestelde welstandsbeleid.

### 2.3.3 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is gericht op het beperken van de negatieve milieuaspecten in alle fasen van het bouwproces en het vergroten van de ecologische kwaliteiten van het leefgebied. Concreet betekent dit het terugdringen van verspilling van grondstoffen, het verlengen van de levensduur, een flexibeler gebruik van gebouwen en het bevorderen van hergebruik van bouwmaterialen. Bij duurzaam bouwen wordt o.a. aandacht besteed aan waterhuishoudingsaspecten (bijv. afkoppeling hemelwaterafvoer), stedenbouwkundige structuur (bijv. oriëntatie van gebouwen op de zon) en bouwkundige maatregelen (isolatie, zonnecollectoren, materiaalgebruik). De gemeente Woerden heeft verklaard duurzaam bouwen als uitgangspunt te nemen bij nieuwbouwprojecten. Hierbij zullen de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen worden gehanteerd.

## Conclusie

De planontwikkeling zal voldoen aan het Nationale Pakket duurzaam bouwen.

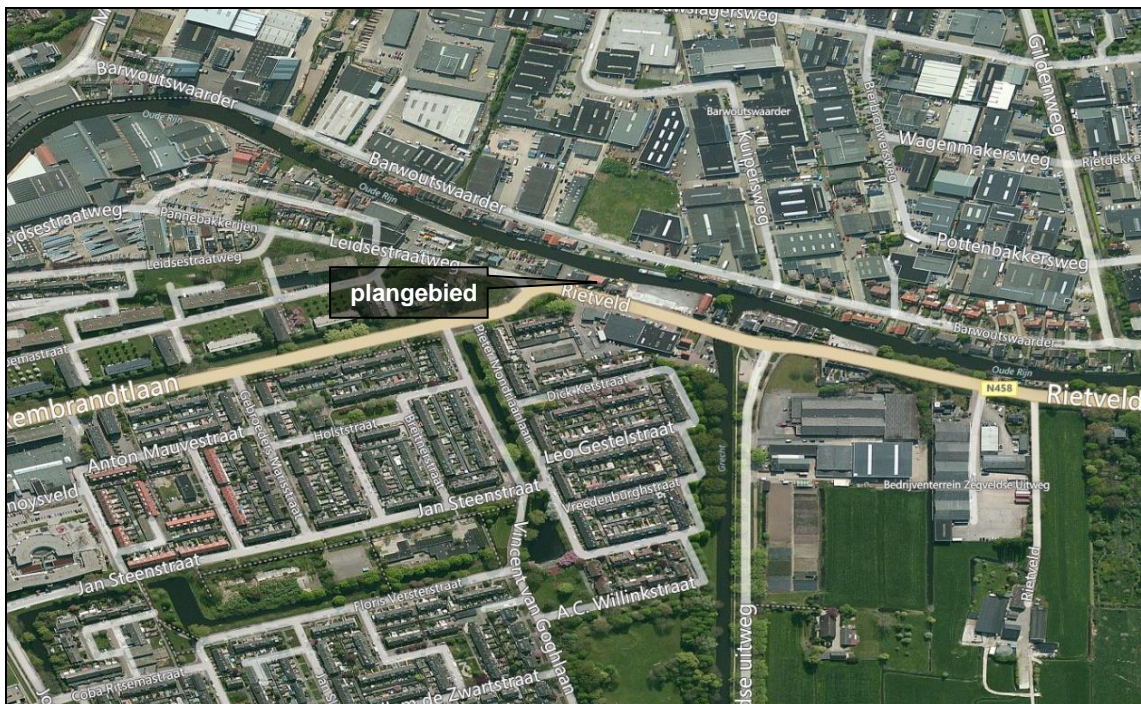
### 2.4 Conclusie

Onderhavig plan is in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vanwege het optimaal benutten van de ruimte binnen de bebouwde kom. Het plan valt binnen het nationale landschap 'Het Groene Hart'. De nota geeft een aantal hoofduitgangspunten mee voor dit gebied, zoals ontwikkeling ten behoeve van behoud van het landschap en dat elke ontwikkeling geen afbreuk mag doen aan de bestaande kernkwaliteiten. De uitwerking hiervoor legt de rijksoverheid bij provincies en lokale overheden. Er zijn met deze ontwikkeling geen rijksbelangen gemoeid.

De planontwikkeling past binnen het provinciale beleid, zoals dat is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en provinciale ruimtelijke Verordening. Voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De herinrichting van het plangebied draagt bij aan het versterken van de kernkwaliteiten van het Groene Hart, omdat de rivieroever van de Oude Rijn wordt gerespecteerd en verrommeling wordt tegengegaan.

De functiewijzing naar Wonen is tevens in overeenstemming met het gemeentelijke beleid, omdat de bestaande situatie plaats maakt voor een herinrichting overeenkomstig de hiervoor genoemde uitgangspunten van het gemeentelijke beleid. Detailhandel wordt gesaneerd buiten het centrumgebied, terwijl de woningen een bijdrage leveren aan de woningvraag naar starterswoningen.

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met het rijksbeleid, het provinciale- en gemeentelijke beleid.



Luchtfoto plangebied en omgeving.



### 3. Planbeschrijving

#### 3.1 Bestaande situatie plangebied en omgeving

Het plangebied ligt in het noordwesten van de kern Woerden. De Leidsestraatweg is een gemengd gebied met een gevarieerd aantal functies. Op de begane grondlaag van de panden komen diverse winkel-, horeca- en bedrijfsfuncties voor met daarboven een woonfunctie. Ook bevinden zich in de Leidsestraatweg een autogarage en een tankstation. In de voormalige graansilo was tot eind 2012 beddenspecialzaak Lammerts Van Bueren gevestigd. Dit bedrijf is failliet gegaan. Achter het perceel ligt de Oude Rijn.

*Winkel met daarnaast de woning op nummer 229.*



*Verderop gelegen woningen naast een winkel.*



*De Oude Rijn vanaf het achterperceel.*



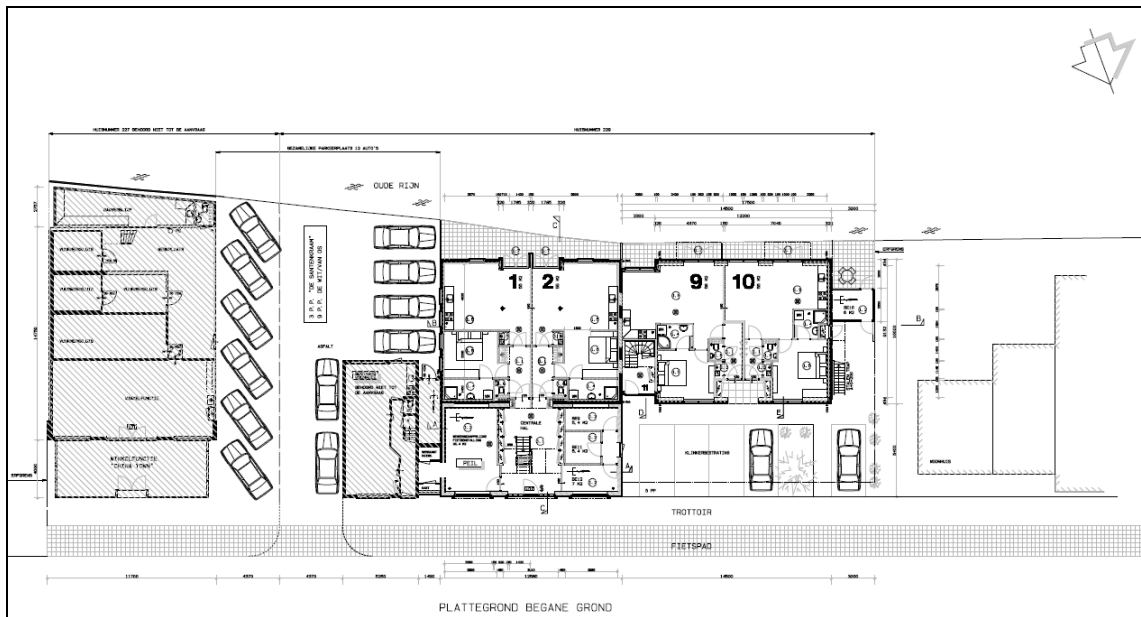
*Achterzijde pand met naastgelegen woning.*

#### 3.2 Nieuwe situatie

Het plan voorziet in een functiewijziging naar 8 starterswoningen in het voormalige silogebouw en 4 woningen in de voormalige showroom van aan de Leidsestraatweg 229, Woerden met behoud van de cultuurhistorische waarden van het gebouw aan de Oude Rijn. Hiertoe wordt het bestaande pand geschikt gemaakt voor 12 woningen, waarbij de oude uitstraling van het voormalige silogebouw zo veel mogelijk in stand wordt gehouden.

De 2 koopwoningen (middenduur koop) in de voormalige showroom hebben op de begane grond een gebruiksoppervlakte van gemiddeld 72,5 m<sup>2</sup>. De verkoopprijzen van de woningen zijn minder dan € 181.512,- per woning. Deze zijn geschikt voor starters en doorstromers. De entree van de 2 koopwoningen op de begane grond en de 8 startersappartementen in de goedkope huursector op de verdieping van het voormalige silogebouw is gesitueerd aan de voorzijde van het pand. Via een centrale hal is ook een gemeenschappelijke fietsenstalling aanwezig is. De drie bergingen voor de koopwoningen zijn buitenaf bereikbaar. De meest westelijk gelegen koopwoning heeft een eigen berging naast de woning.

De huurappartementen hebben een gebruiksoppervlakte van maximaal 60 m<sup>2</sup>. Deze zijn uitsluitend geschikt zijn voor eenpersoonshuishoudens, c.q. starters. In figuur 5 is de situatie van het plangebied (begane grond) weergegeven, alsmede enkele aanzichttekeningen (figuur 6).



Figuur 5: Plattegrond begane grond.



Figuur 6: Aanzichttekeningen nieuwe situatie.

### 3.3 Verkeer

#### Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Leidsestraatweg 229. Via de Rembrandtlaan is het centrum van Woerden bereikbaar. In westelijke richting begeeft men zich via de Provincialeweg N458 naar Nieuwerbrug en Bodegraven.



Leidsestraatweg.



Nogmaals de Leidsestraatweg met planlocatie.

## Parkeren

De parkeernorm voor woningen is vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2012 van de gemeente Woerden. Deze parkeernormen zijn opgenomen in tabel 3.1.

Tabel 3.1 Parkeernormen

Functies	norm	Waarvan bezoekers
Woning goedkoop < € 181.512	1,6 per woning	0,3 per woning
Woning middelduur € 181.512 - € 315.000	1,8 per woning	0,3 per woning
Woning duur > € 315.000	2,1 per woning	0,3 per woning

Op basis van deze normering ontstaat de volgende parkeerbalans (tabel 3.2):

Tabel 3.2 Parkeerbalans op grond van bouwplanontwikkeling.

Functies	Categorie	Parkeernorm	Aantal/ oppervlakte	Totaal
woningen	Goedkoop, koop	1,6	4	6,4 pp
woningen	Goedkoop, huur	1,2*	8	9,6 pp
Detailhandel	Bestaand		3 pp	3 pp
Detailhandel	Vervalt	1,7 per 100 m <sup>2</sup>	740 m <sup>2</sup>	- 12,5 pp
<b>Totaal</b>				<b>6,5 pp</b>

\* In afwijking van de gemeentelijke parkeernota is voor de starterswoningen met een oppervlakte van minder dan 60 m<sup>2</sup> per appartement de gemiddelde parkeernorm aangehouden voor een huurwoning overeenkomstig de ASVV 2012<sup>1</sup> (etage, midden/ goedkoop, schil centrum, matig stedelijk).

## Parkeeronderzoek Leidsestraatweg Woerden

Ten behoeve van deze planontwikkeling is een Parkeeronderzoek uitgevoerd door Meetel te Doorn (rapport van 25 mei 2015, bijlage 1). Bij dit onderzoek is gekeken naar de parkeercapaciteit en de parkeerbezetting. Als studiegebied is een gebied aangewezen van 150 m rond de Leidsestraatweg 229, waarbij voor alle secties de parkeercapaciteit is gemeten. Het parkeeronderzoek is uitgevoerd op twee maatgevende dagen in de nachtperiode. Uit het onderzoek blijkt dat er wordt voldaan aan de gestelde eis van de gemeente Woerden dat de bezetting in het onderzoeksgebied niet hoger mag zijn dan 85%. Gemiddeld over alle 122 parkeerplaatsen die in het studiegebied liggen is er op donderdag 12 februari en dinsdag 17 februari 2015 na 23.00 uur respectievelijk een bezetting van 68% en 74%.

De parkeerbehoefte wordt opgevangen door het aanleggen van 11 parkeerplaatsen op eigen terrein en 6 gemeenschappelijk parkeerplaatsen naast de Leidsestraatweg 227. (Het gebouw aan de oostzijde behoort niet tot de aanvraag en heeft een andere eigenaar). De voorgestelde parkeeroplossing is aangeduid op de situatietekening (zie figuur 5).

In het hiervoor aangehaalde parkeeronderzoek is aangetoond dat een eventuele overloop aan parkeerplaatsen kan worden opgevangen in het openbaar gebied waar binnen een straal van 150 m in de avond- en nachtelijke uren voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

<sup>1</sup> CROW publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van oktober 2012.



## 4. Omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van de functiewijziging naar wonen.

### 4.1 Milieu

Vanuit een oogpunt van milieu worden de volgende thema's behandeld, die van belang zijn voor de ontwikkeling van de planlocatie, te weten: M.E.R., milieuzonering, geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

#### 4.1.1 M.E.R.

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van deze ruimtelijke onderbouwing.

#### Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

#### Plan/besluit

De aanvraag omgevingsvergunning voorziet in het oprichten van 12 woningen. Momenteel heeft het gebouw (nog) een detailhandelsfunctie. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Op basis van de kenmerken genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particulier projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen MER noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken.

- *Kenmerken van het project*

Sprake is van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. Evenmin is het gebruik van natuurlijke hulpbronnen aan de orde. Voorts is er geen sprake van productie van afvalstoffen en verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van nabijgelegen milieubelastende activiteiten (in paragraaf 4.1.2 wordt hierop nader ingegaan). Risico van ongevallen wordt beschreven in paragraaf 4.1.6.

- *Plaats van het project*

De nieuw op te richten woningen liggen niet binnen de invloedssfeer van een Natura 2000-gebied. Het plangebied is voorts niet van historisch, cultureel of archeologisch belang. Dit laatste aspect is beschreven in paragraaf 4.3.

- *Kenmerken van het potentiële effect*

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de bevolking. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. Bovendien is er geen sprake van een onomkeerbaarheid van het effect. De complexiteit is gering gelet op de omvang van het plangebied.

### Conclusie

Op basis van bovenstaande korte toelichting in relatie tot vormvrije M.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu tot gevolg zal hebben.

#### 4.1.2 Milieuzonering en Wet milieubeheer

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009).

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven.

Het plangebied ligt langs doorgaande infrastructuur aan de rand van Woerden. Ten zuiden van de Oude Rijn ligt het gezoneerde bedrijventerrein Barwoutswaarder. Aan de Leidsestraatweg komen naast woningen ook bedrijven en detailhandel voor. Sprake is van een gebied met functiemenging. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verminderd.

Tabel 4.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Met behulp van het inrichtingenbestand is geïnventariseerd welke bedrijven relevant kunnen zijn voor de gevraagde functiewijziging naar wonen. Voor het bepalen van de milieuzones is uitgegaan van de afstandsnormen voor gemengd gebied op basis van de VNG-richtlijn (figuur 4.1). Voor deze planontwikkeling zijn de in tabel 4.2 genoemde milieubelastende activiteiten relevant.

Tabel 4.2: Overzicht nabijgelegen milieubelastende activiteiten

Bedrijf	Adres	Richtafstand gemengd gebied	Opmerking
Detailhandel <i>Milieucategorie 1</i>	Leidsestraatweg 227	0 m	Dit pand staat momenteel leeg.
Autobedrijf Balvert <i>Milieucategorie 2</i>	Leidsestraatweg 225	10 m	De afstand is meer dan 20 meter.
Tankstation (met LPG) <i>Milieucategorie 3.1</i>	Leidsestraatweg 132	30 m	De afstand is meer dan 30 meter.
Garagebedrijf Van Beynum <i>Milieucategorie 2</i>	Leidsestraatweg 134	10 m	De afstand is meer dan 50 meter.

## Conclusie

Op het perceel staat een detailhandelsbedrijf, welke van functie wijzigt naar wonen. Voor milieubelastende activiteiten van derden brengt dit geen beperkingen met zich mee, omdat aan weerszijden van het pand al woningen zijn gesitueerd. Bovendien worden de richtafstanden voor gemengd gebied in acht genomen voor de nabij gelegen bedrijven. Gesteld kan worden dat het woon- en leefklimaat in het plangebied voldoende kan worden gegarandeerd. Vanuit milieuzonering bestaan er geen bezwaren tegen de beoogde functiewijziging naar wonen.

### 4.1.3 Geluid

#### Verkeerslawaai

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

De relevante wegen in de directe omgeving van het plangebied (binnen een zone van 200 meter) zijn de Leidsestraatweg, Rembrandtlaan en Barwoutswaarder. Op deze wegen is ter plaatse de maximum snelheid 50 km/h. De overige wegen in de directe omgeving zijn zogenaamde 30 km/uur gebieden. In deze situatie is sprake van bestaande wegen en nieuwe woningen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB)  $L_{den}$  met een maximale ontheffingswaarde van 63 (dB)  $L_{den}$ . Indien de gemeten belasting genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde of minder.

In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door S&W Consultancy B.V. te Vlissingen (rapport van 24 maart 2014, rapportnummer 2140272, bijlage 2). Uit de berekeningen is gebleken dat de maximaal toelaatbare waarde van 63 dB wordt overschreden ter plaatse van de voorgevels van de woningen 5 t/m 8. Omdat de maximaal toegestane waarde op de voorgevels van deze wooneenheden wordt overschreden dienen deze gevels te worden uitgevoerd als dove gevels. Door de voorgevels van deze woningen uit te voeren als dove gevel wordt voldaan aan de Wet geluidhinder te toetsen waarde voor deze woonfuncties voor wat betreft de geluidsbelasting op de zijgevels en achtergevels van deze woningen.

De aan de Wet Geluidhinder te toetsen geluidsbelasting, ten gevolge van wegverkeerslawaai, bedraagt ten hoogste 63 dB op de gevels van de woningen en overschrijdt daarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er wordt echter wel voldaan aan de maximum toegelaten waarde van 63 dB.

Dit betekent dat een hogere waarde dient te worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders voor de woningen, nadat hiervoor een procedure hogere grenswaarde ten gevolge van het wegverkeerslawaai is doorlopen. Deze procedure zal gelijktijdig worden doorlopen met de tervisielegging van het ontwerpbesluit<sup>2</sup>.

In het kader van het Bouwbesluit dient voor de woningen nog een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidwering van de gevels van de woning. Bij dit onderzoek dient te worden uitgegaan van de cumulatieve geluidsbelasting van alle wegen zonder aftrek op grond van artikel 110 Wet geluidhinder. Hierin dient door middel van berekeningen te worden aangetoond dat de geluidwering van de gevels voldoet aan de eisen volgens het Bouwbesluit. Bij realisatie van het bouwplan wordt hiermee rekening gehouden. Het rapport zal tijdig aan de bevoegd gezag ter goedkeuring worden voorgelegd.

#### Industrielawaai

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van het bedrijventerrein Barwoutswaarder, waarvoor op grond van het bepaalde in artikel 40 van de Wet geluidhinder een zone industriellawaai is opgenomen met een hierbij behorende zonegrens.

<sup>2</sup> Voor de westelijk gelegen woning is eerder een procedure hogere grenswaarde doorlopen op basis van een akoestisch onderzoek van S&W Consultancy B.V. te Vlissingen (rapportnummer 2120907 van 8 januari 2013). Deze woning wordt in dit bestemmingsplan conserverend meegenomen. Een nieuwe procedure hogere grenswaarde is hiervoor niet nodig.

Buiten de zonegrens industrielawaai mag de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijven op het industrieterrein niet meer bedragen dan 50 dB(A). Binnen de zonegrens industrielawaai gelden beperkingen voor nieuwbouw van woningen en andere gevoelige bestemmingen, vanwege een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) die op de gevel geldt. Nieuwe woningen en andere gevoelige bestemmingen binnen de zone zijn slechts toelaatbaar in bijzondere situaties, zoals het opvullen van een open plek in de bestaande bebouwing of stads- en dorpsvernieuwing. Dit is alleen mogelijk buiten de 55 dB(A)-contour: daarbinnen is geen nieuwbouw toegestaan. Binnen deze zonegrens wordt de detailhandelsbestemming omgezet naar wonen. Uit het onderzoek van S&W Consultancy B.V. (bijlage 1) blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van industrielawaai ten hoogste 54 dB bedraagt op de gevels van de woningen. Daarmee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Er wordt echter wel voldaan aan de maximum toegelaten waarde van 55 dB. Aangezien er voor dit project een uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, dient er voor industrieterrein Barwoutswaarder gelijktijdig een procedure hogere waarde te worden doorlopen met de tervisielegging van het ontwerpbesluit.



*Het bedrijventerrein Barwoutswaarder.*



*Het tankstation aan de Leidsestraatweg 132.*

## **Conclusie**

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling die dit bouwplan mogelijk maakt, nadat een procedure hogere grenswaarde is gevoerd in verband met wegverkeerslawaai en industrielawaai.

### **4.1.4 Bodem**

De bodemkwaliteit is in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning is van belang indien er sprake is van functieverandering of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. In verband hiermede is mede ten behoeve van deze aanvraag omgevingsvergunning een verkennend bodemonderzoek overeenkomstig de richtlijnen van de NEN 5740 uitgevoerd door Geofox Lexmond B.V. te Gouda (projectnummer 20140526/EBOE van 30 juli 2014, bijlage 3).

Uit het onderzoek blijkt de grond op het gehele terrein bijmengingen van puin en baksteen te bevatten alsook een baksteenlaag in de ondergrond. De puin- en baksteenhoudende grond is over het algemeen licht verontreinigd met metalen en PAK. Incidenteel is een matig verhoogd loodgehalte of licht verhoogd gehalte minerale olie aangetoond. Er is geen sprake van concentraties die de Interventiewaarde overschrijden. De verhoogde concentraties zijn hoogstwaarschijnlijk aan het bodemvreemde materiaal gerelateerd.

Op basis van de resultaten wordt de hypothese 'heterogeen verontreinigd' bevestigd. Er is geen sprake van een verontreiniging met minerale olie nabij de vermoedelijke ligging van de restverontreiniging of sprake van een sterke verontreiniging met minerale olie op het noordelijk terreindeel gerelateerd aan de het noordelijk gelegen geval van ernstige bodemverontreiniging.

In het grondwater is sprake van een licht verhoogde bariumconcentratie, welke vermoedelijk van natuurlijke oorsprong is. Omdat geen van de onderzochte parameters de interventiewaarde overschrijdt, leveren de verhoogde gehalten metalen, PAK en minerale olie geen risico's op bij het voorgenomen gebruik. Op basis van de resultaten wordt geconcludeerd dat de algemene milieuhygiënische bodemkwaliteit geen consequenties oplevert voor de voorgenomen functie Wonen.

De onderzoeksresultaten vormen milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor de beoogde woonbestemming. Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal



moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit.

### **Conclusie**

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige plangebied.

#### **4.1.5 Luchtkwaliteit**

##### Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). Gelijktijdig is de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

##### Project is NIBM

Het plan omvat alleen een functiewijziging van een detailhandelsbedrijf naar 12 woningen. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

### **Conclusie**

De aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van 12 woningen valt onder de noemer "kleine projecten", zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

#### **4.1.6 Externe veiligheid**

##### Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

##### Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

##### Transport over water

Het Rijk werkt aan de invoering van het Basisnet. Met de invoering van het Basisnet beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke

ontwikkelingen en externe veiligheid. Het definitief ontwerp van het Basisnet Water is reeds aangeboden aan de Tweede Kamer. Hiermee is het gebruik van de risicoatlas niet langer bruikbaar. In het Basisnet Water is de Oude Rijn als groene vaarweg aangemerkt. Dit betekent dat er geen beperkingen zijn. Evenmin geldt voor groene vaarwegen een plasbrandaandachtsgebied (veiligheidszone) voor kwetsbare bestemmingen. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

#### Transport over spoor

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

#### Wegtransport

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen rijks- of provinciale weg met een route gevaarlijke stoffen, zodat dit plan geen belemmering vormt voor het plangebied.

#### Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hoogdruk gasleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 de AMvB Buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB. Er ligt in de nabijheid van het plangebied geen hoge druk aardgasleiding waarvan de PR en/of GR contour reikt tot het plangebied. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen geen beperkingen voor de ontwikkeling.

#### Inrichtingen

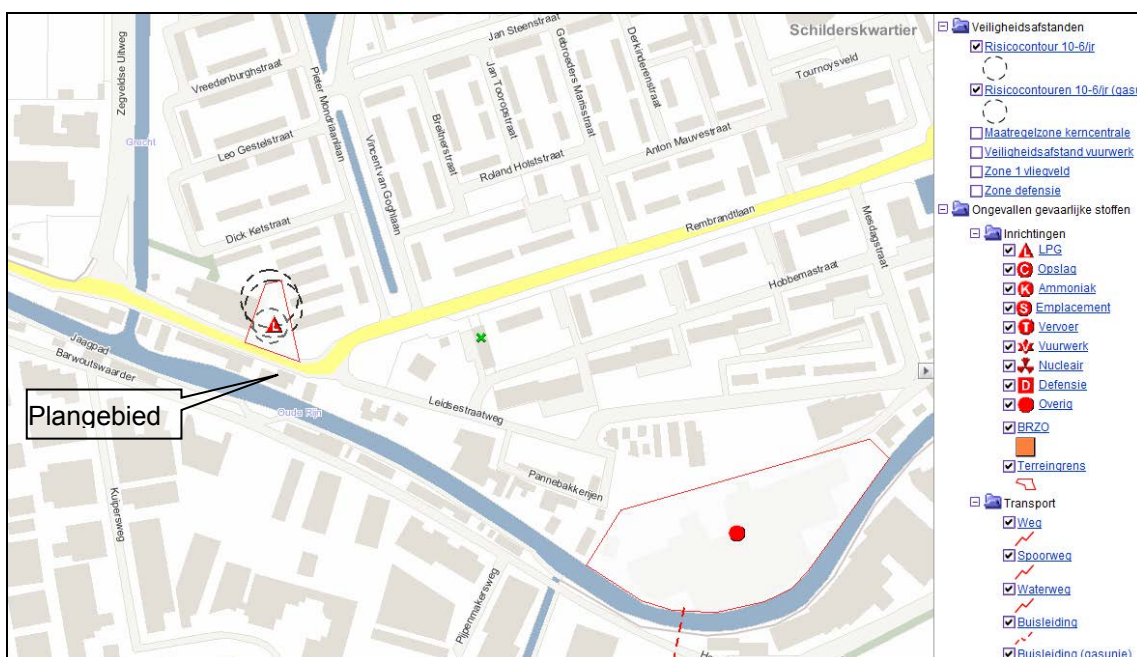
Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

In de nabijheid van het perceel is een EV-relevante inrichting gevestigd, te weten een tankstation voor motorbrandstoffen met LPG. Op grond hiervan geldt een invloedsgebied van 150 meter vanaf het vulpunt van de opslagtank. Voor nieuwe situaties bedraagt de afstand tot de grenswaarde van het plaatsgebonden risico 45 m rond het vulpunt, 25 m rond de ondergrondse opslagtank en 15 m rond de afleverzuil. De consequenties worden hierna besproken.

Het leegstaande pand aan de Leidsestraatweg 227 (ook bekend als Chinatown) valt onder het Vuurwerkbesluit. Dit bedrijf is vergunningplichtig op grond van de Wet milieubeheer. Op grond van het Vuurwerkbesluit moeten ze voldoen aan een veiligheidsafstand van 8 meter uit de deur van de vuurwerkbewaarplaatsen. De minimum afstand wordt in de nieuwe situatie in acht genomen. (De afstand bedraagt 8,74 m). Volledigheidshalve zij hierbij opgemerkt dat ten oosten van het gebouw al een bestaande woning op nummer 229 staat, die begin 2013 is vergund.

#### Risicokaart Utrecht

De risicokaart Utrecht geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de risicokaart (figuur 7) zijn in de omgeving van het plangebied, behoudens het LPG tankstation, geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld.



Figuur 7: Uitsnede risicokaart Utrecht.

#### Tankstation met LPG Leidsestraatweg 132, Woerden

Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) gepubliceerd. De regeling is op 1 juli 2007 in werking getreden. Deze wijziging heeft onder andere betrekking op gewijzigde afstanden LPG-tankstations.

De wijziging komt er kortweg op neer dat de regeling is aangevuld met afstandstabel voor bestaande tankstations met een vergunde jaarlijkse doorzet van LPG kleiner dan 1.500 m<sup>3</sup>, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde voor het PR 10<sup>-6</sup>. De afstand in meters tot kwetsbare objecten bedraagt in bestaande situaties als volgt:

Doorzet (m <sup>3</sup> ) per jaar*	Afstand (m) vanaf vulpunt	Afstand (m) vanaf ondergronds of ingeterpt reservoir**	Afstand (m) vanaf afleverzuil
Doorzet 1.000 tot 1.500 m <sup>3</sup> / per jaar	40	25	15
Doorzet 500 tot 1.000 m <sup>3</sup> / per jaar	35	25	15
Doorzet < 500 m <sup>3</sup> / per jaar	25	25	15

\* Indien in de milieuvergunning is vastgelegd dat de jaarlijkse doorzet van LPG minder dan 1.500, 1.000 respectievelijk 500 m<sup>3</sup> per jaar is, gelden de hier vermelde afstanden.

\*\* Voor LPG-tankstations met een bovengronds reservoir geldt een afstand van 120 meter vanaf dat reservoir tot kwetsbare objecten. Die afstand geldt ongeacht de doorzet van LPG per jaar.

De vergunde doorzet van het Texaco tankstation is bepaald tot 500 m<sup>3</sup> per jaar. Dit betekent dat de grenswaarde afstand in *bestaande* situaties 25 meter bedraagt (gemeten vanaf het vulpunt). Het invloedsgebied rondom het vulpunt is 150 meter (Groepsrisico).

In onderhavige situatie is sprake van het toevoegen van *nieuwe* kwetsbare objecten (functiewijziging van detailhandel naar wonen). Dit betekent dat overeenkomstig het bepaalde in bijlage 1, tabel 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen moet worden voldaan aan een afstand in meters vanaf het vulpunt van 45 m bij een doorzet van minder dan 1.000 m<sup>3</sup> per jaar. De dichtstbijzijnde woningen liggen op 45 meter vanaf het vulpunt, net buiten de PR contour, doch ligt wel in het invloedsgebied. In verband hiermede is de Kwantitatieve Risicoanalyse (QRA) uitgevoerd en wordt het groepsrisico verantwoord.

#### 4.1.6.1 Kwantitatieve risicoanalyse (QRA)

In het kader van de actualisering van het bestemmingsplan Schilderskwartier (2010) is het groepsrisico rondom het LPG-tankstation, waarbij het LPG-vulpunt het uitgangspunt is, al berekend in een apart rapport. Dit rapport (risico-analyse) is opgesteld door Haskoning Nederland B.V. Milieu met kenmerk 9T4867.01/R002/Nijm op 14-07-2008. Uit de berekening is

gebleken dat in de huidige situatie de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden. In de situatie na 01-01-2010 blijft het groepsrisico onder de oriënterende waarde.

#### 4.1.6.2 Verantwoordingsparagraaf

Adviesgroep AVIV B.V. te Enschede heeft de risicoberekening geactualiseerd in verband met de voorgenomen 12 woningen, die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Op basis hiervan is een verantwoording GR opgesteld, omdat de planlocatie binnen het invloedsgebied ligt van het LPG vulpunt (risicobron). Door deze verantwoordingsplicht zijn betrokken partijen gedwongen om een goede ruimtelijke afweging te maken waarin de veiligheid in het plangebied en de omgeving voldoende is gewaarborgd. De verantwoordingsparagraaf is opgenomen bijlage 4 ('Groepsrisico LPG-tankstation Texaco Leidsestraatweg 132 in Woerden' van Adviesgroep AVIV B.V. te Enschede, rapport van 3 september 2014, project 142653). Als aanvulling hierop heeft Adviesgroep AVIV B.V. het rapport 'Bijdragen aan de paragraaf Externe Veiligheid' (rapport van 28 november 2014, bijlage 5).

##### *Groepsrisico*

Het groepsrisico ligt in de huidige situatie bij zowel bevoorrading overdag als 's avonds onder de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico neemt toe bij zowel bevoorrading overdag als bij bevoorrading 's avonds. Ook in de toekomstige situatie blijft het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde.

Het maximaal aantal slachtoffers wordt voornamelijk bepaald door het lossen van de LPG-tankauto. Door de ruimtelijke ontwikkeling stijgt het groepsrisico niet berekenbaar. Het maximum aantal slachtoffers is circa 250 voor zowel de huidige situatie als de toekomstige situatie. Bij bevoorrading 's avonds is het groepsrisico hoger dan bij bevoorrading overdag. Het maximaal aantal slachtoffers is dan circa 300 voor zowel de huidige situatie als de toekomstige situatie.

#### **Advies Veiligheidsregio Utrecht**

##### Voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp (art 13, lid 1 h Bevi)

Bij bestrijdbaarheid gaat het zowel om de voorbereiding op de bestrijding van een ramp of een zwaar ongeval, als om het beperken van de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Voor het naastgelegen Texaco LPG-tankstation zijn de volgende maatgevende rampscenario's bepaald:

- A. Explosie van een lossende LPG-tankwagen (BLEVE-scenario)
- B. Scheur in de wand van een lossende benzinetankwagen (plasbrandscenario)

##### *A. BLEVE-scenario*

Een maatgevend rampscenario bij het naastgelegen Texaco LPG-tankstation is een explosie van een LPG-tankwagen (BLEVE: boiling liquid expanding vapour explosion). Bij dit scenario ligt als gevolg van de hittestraling de 100% letaliteitsgrens op 90 meter en de 1% letaliteitsgrens op 230 meter. Het plangebied bevindt zich op 45 meter afstand vanaf het LPG-vulpunt en ligt hiermee in het effectgebied van een BLEVE-scenario. Bij het optreden van het BLEVE-scenario zijn er (dodelijke) slachtoffers te verwachten, de rapportage van AVIV gaat uit van circa 300 slachtoffers in de omgeving.

De overheid heeft met de LPG-branche een convenant afgesloten waarin is bepaald dat alle Nederlandse LPG-tankwagens worden voorzien van een hittewerende bekleding. Door het aanbrengen van een hittewerende bekleding kan een warme BLEVE optreden na circa 60 minuten. Met deze extra tijd is de brandweer beter in staat om het incident te beheersen en een explosie van de tankwagens te voorkomen. Er kan worden geconcludeerd, dat door toepassing van de hittewerende bekleding op de LPG-tankwagens de kans op het optreden van een warme BLEVE sterk is verkleind (kans van optreden circa  $5 \cdot 10^{-9}$  per jaar), echter kan dit scenario niet worden uitgesloten.

Het tankstation is voor de brandweer binnen de gestelde opkomsttijd te bereiken en in de directe omgeving van het tankstation is een toereikende bluswatervoorziening aanwezig. Aanvullende voorzieningen zijn niet noodzakelijk.

##### *B. Plasbrandscenario benzinetankwagens*

Door een incident bij het tankstation met een tankwagen scheurt de tankwand open. Een groot deel van de benzine stroomt in korte tijd uit en vormt een plas, waarna er een ontsteking

plaatsvindt. De brand is kort en hevig, de 100% letaliteitsgrens ligt op 60 meter. Binnen deze contour treedt er onherstelbare schade op, en ontstaan er secundaire branden in de omgeving. De 1% letaliteitscontour bevindt zich op circa 85 meter. De kans van optreden is klein en bedraagt circa  $5,8 \cdot 10^{-9}$  per verladingsuur.

De mogelijkheden voor een bronbestrijding van een plasbrand zijn niet aanwezig, aangezien de brandweer na afloop van de plasbrand ter plaatse komt. De hulpverlening richt zich op blussing (uitbreiding voorkomen) en redding. De bereikbaarheid van het tankstation en de aanwezigheid van bluswater in de directe omgeving is voldoende.

#### Mogelijkheden voor het verbeteren van de zelfredzaamheid (artikel 13, lid 1 i Bevi)

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied van een risicobron om zichzelf in veiligheid te brengen indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen.

##### *A. BLEVE-scenario*

Voor het maatgevende BLEVE scenario is het van belang dat men tijdig wordt gealarmeerd en de instructie krijgt om het effectgebied te ontvluchten. Hierbij is het van belang dat de nieuwbouw (nood)uitgangen heeft die van de bron af gericht zijn, en dat men via de openbare ruimte van de risicobron weg kan vluchten.

##### *B. Plasbrandscenario benzinetankwagen*

Bij het plasbrandscenario is de plasbrand zichtbaar en is de hittestraling voelbaar voor de aanwezigen. De effectieve strategie voor zelfredzaamheid kan door de aanwezigen juist worden ingeschat, echter aanwezigen binnen de 60 meter contour hebben nauwelijks mogelijkheden tot zelfredzaamheid, vanwege de grote hittestraling. Aangezien het appartementengebouw in deze contour ligt wordt aanbevolen om een nooduitgang/vluchtroute van het appartementengebouw van het tankstation af te richten, en deze aan de zijde van de Oude Rijn te realiseren, om zodoende de afscherpende werking van het gebouw te benutten bij het vluchten.

Geadviseerd wordt om de omwonenden van het Texaco LPG-tankstation een goede voorlichting en instructie te geven zodat men zich bewust is van de risico's en het handelingsperspectief bij incidenten.

#### *Maatregelen ter beperking van het groepsrisico*

Ter beperking van het groepsrisico worden de volgende maatregelen getroffen:

- Op alle verdiepingen worden vluchtwegen gerealiseerd. Er is gezien dit kleinschalige project gekozen om het hoofdtrappenhuis tevens een vluchttrappenhuis te maken welke niet rechtstreeks in verbinding staat met toegangsdeuren van de appartementen. Deze scheiding is noodzakelijk voor de appartementen gelegen op de 1e en 2e verdieping en niet vereist op de 3e verdieping.
- Tussen het trappenhuis en de voordeuren van appartementen 3 tot en met 6 is extra een 30 minuten Weerstand tegen BrandDoorslag en BrandOverslag (WBDBO) geplaatst als brand- en rookscheiding.
- Er wordt per appartement en in gemeenschappelijke ruimten minimaal één rookmelder geplaatst.
- In elke verkeersruimte achter de voordeur van de 12 wooneenheden en in de centrale hal van het oude silogebouw zal een duidelijk en goed zichtbaar veiligheidsinstructies worden opgehangen in een nagelvast bevestigde lijst achter onbreekbaar glas.

De hierboven genoemde ruimtelijke maatregelen zullen worden vastgelegd in de te verlenen omgevingsvergunning, omdat het bestemmingsplan hierin niet kan voorzien.

#### **4.1.6.3 Verantwoording**

Het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Woerden hebben kennis genomen van de inhoud van de rapportage en de gegeven adviezen en achten het groepsrisico, na het nemen van de voorgestelde maatregelen, aanvaardbaar.

## **Conclusie**

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor de beoogde invulling van het plangebied. De voorgestelde maatregelen in het kader van de verantwoordingsparagraaf van het Groepsrisico zullen worden nagekomen

## **4.2 Waterparagraaf**

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in onder meer de ruimtelijke onderbouwing bij een aanvraag omgevingsvergunning. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

### **Beleidskader**

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

#### Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KWR) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

#### Rijk

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

#### Provincie

De watersystemen in stedelijk gebied zijn voornamelijk afgestemd op afvoer (bij regen) en aanvoer (in droge perioden) van water. Een dergelijk systeem bezit onvoldoende veerkracht om te kunnen inspelen op de toekomstige ontwikkelingen. Aandachtspunten bij het streven naar een veerkrachtige duurzame inrichting en beheer in zowel bestaand als nieuw stedelijk gebied zijn de realisering van extra open water, de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering, de aanleg van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsels, het saneren van vervuilingbronnen, de realisering van een natuurvriendelijke oeverinrichting en een duurzamer gebruik van (leiding)water (duurzame waterketen).

Vanaf het begin van planvorming dient overleg gevoerd te worden tussen gemeente, waterbeheerders en andere betrokkenen. Doel van dit overleg is gezamenlijk de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete

gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten. Hierbij geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en dat de drietrapsstrategie “vasthouden, bergen en afvoeren” moet worden gehanteerd. Voor nieuw stedelijk gebied, dient rekening te worden gehouden met de eis voor het minimale wateroppervlak ten behoeve van de waterberging; dit moet 10% van het bruto stedelijk gebied worden (inclusief stadsrand).

#### Gemeente

De gemeente Woerden, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Oasen en Vitens hebben samen het Waterplan “Zicht op water” opgesteld (maart 2006). Het plan geeft aan hoe met water de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde van stad en platteland kan worden vergroot. Het Waterplan geeft een visie op water en stelt maatregelen voor. Ook in Woerden moet hoog water en sterke regenval maar ook lange periodes van droogte worden opgevangen. Daarnaast is oppervlaktewater van een goede kwaliteit van groot belang evenals het beperken van de bodemdaling. Cultuurhistorisch gezien hoort water bij Woerden.

Kernpunten van het Waterplan zijn:

- water heeft meer ruimte nodig;
- de waterkwaliteit moet verbeterd worden;
- zuivering en riolering dienen beter op elkaar te worden afgestemd;
- het water moet door mensen beter beleefd kunnen worden;
- de wateroverlast door grondwater en het riool mag niet toenemen.

Binnen de bebouwde kom wordt gezocht naar meer ruimte voor water. Water, in de vorm van sloten, grachten en vijvers, zal een vast onderdeel vormen voor stedenbouwkundige plannen. De positieve beleving van het water wordt zo groot mogelijk gemaakt door aantrekkelijke oevers aan te leggen, doorkijk mogelijkheden te creëren en te bouwen met zicht op water.

Om de waterkwaliteit te verbeteren is het nodig om de riolering en de zuivering beter op elkaar aan te laten sluiten. Hiervoor dient de riolering te worden ontlast. Regenwaterafvoer zal daarom afgekoppeld worden van het rioleringsstelsel. Daarnaast moet de hoeveelheid verhard oppervlak beperkt blijven en mogen bouwmaterialen die worden toegepast op daken en goten het water niet extra vervuilen.

#### Waterbeheerder

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouwvoorwaarden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de watertoets uit. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

#### *Beleid stedelijk waterbeheer*

In het Waterbeheersplan 2010-2015 'Water voorop' van de Stichtse Rijnlanden staat in grote lijnen het waterbeheer voor de komende zes jaar beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe we deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving in ons beheergebied kunnen uitvoeren, samen met diverse andere organisaties. Verder wordt een overzicht gegeven van de ambities en doelen voor 2010 tot en met 2015 en hoe deze worden bereikt.

#### *Uitgangspunt beleid toename verharding*

Als uitgangspunt voor beleid geldt dat de afvoer als gevolg van de toename van de verharding niet mag toenemen en dat de peilstijging in de meeste gevallen maximaal 30 cm bedragen. De hoeveelheid nieuw te graven water is gebiedsafhankelijk. Minimaal 15 procent van de toename van de verharding moet gecompenseerd worden, in het veenweidegebied kan de compensatie oplopen tot meer dan 20 procent.

#### Beschrijving waterkwantiteit

Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap dient 15%, te worden gecompenseerd van de toename van het verhard oppervlak. In onderhavige situatie is alleen sprake van een functiewijziging. Het huidige perceel is geheel verhard. Dit verhard oppervlak wijzigt niet, zodat geen watercompensatie nodig is.

#### Waterkering

De Leidsestraatweg 229 ligt op en nabij de waterkering (Waterstaatwerk) van de Oude Rijn. Deze beschermingszone is opgenomen in de regels en op de plankaart. Activiteiten in de zone Waterstaatswerk zijn vergunningplichtig in het kader van de Keur van het waterschap.

Omdat er fysiek geen aanpassingen aan de fundering van het gebouw worden uitgevoerd, is er geen Watervergunning nodig.

#### Afvoer hemelwater

De bebouwing in het plangebied is aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het hemelwater vanaf de woningen zullen (voor zoveel mogelijk) worden afgevoerd naar het oppervlaktewater overeenkomstig het gemeentelijke rioleringsbeleid. Deze afvoer mag niet door de waterkering plaatsvinden. Voor het afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater is een melding nodig. Bij uitwerking van het bouwplan zullen deze voorwaarden in acht worden genomen. Geen gebruik wordt gemaakt van uitloobbare metalen.

Vastgesteld kan worden dat er geen sprake is van een waterbelang. De wijziging van bestemming en de bouwactiviteiten hebben dan ook geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding. Daarmee voldoet de ruimtelijke ontwikkeling aan het belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.

#### **Conclusie**

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen deze functiewijziging naar Wonen.

### **4.3 Archeologie en cultuurhistorie**

#### Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. Door artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 worden gemeenten thans verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

#### Archeologiebeleid gemeente Woerden (2010)

De gemeente Woerden heeft in samenwerking met de gemeenten Montfoort, Lopik en Oudewater een gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. In de beleidsnota geeft de gemeente aan hoe zij invulling geeft aan haar rol van bevoegd gezag, de reikwijdte en ambities van het beleid en de uitvoering daarvan. Naast een beleidsnota is een beleidskaart opgesteld. Deze kaart bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting, die tezamen de noodzakelijke informatie bevatten over hoe de gemeente bij besluitvorming over gebruik en inrichting van de ruimte omgaat met "bekende en te verwachten archeologische monumenten". De archeologische beleidskaart heeft de gemeenteraad op 15 december 2010 vastgesteld.

Het plangebied bevindt zich in een gebied waarvoor een hoge archeologische verwachting geldt. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in figuur 8. Een onderzoek naar archeologie kan evenwel achterwege worden gelaten, omdat het bouwplan alleen voorziet in een functiewijziging naar wonen. In de grond wordt niet geroerd. In verband hiermede is archeologisch onderzoek niet nodig.



## Cultuurhistorie en landschap

Cultuurhistorisch maakt de planlocatie deel uit van het uitgestrekte Hollands-Utrechtse veengebied in het nationale landschap Het Groene Hart. Het pand staat is geen gemeentelijk monument. De voormalige graansilo is aangemerkt als een MIP-pand (Monumenten Inventarisatie Projecten). De verbouwing heeft de instemming van de commissie voor welstand en cultuurhistorie. De verbouwing tot woondoeleinden wordt op landschappelijke wijze ingepast, zodanig dat de cultuurhistorische waarden langs de Oude Rijn niet worden aangetast.

## Conclusie

Het planinitiatief tast de cultuurhistorische en archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.



Figuur 8: Uitsnede archeologische waarden- en verwachtingenkaart.

## 4.4 Natuurwaarden/ Flora en fauna

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat uit dien hoofde geen beperkingen worden opgelegd aan het oprichten van de geplande functiewijziging.

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

1. een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
2. een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. Het gebied grenst niet aan een Vogel- of Habitatrichtlijngebied. De planlocatie zelf ligt in de bebouwde kom van Woerden in een verstedelijkt gebied met rondom bebouwing en geen enkel groen op de planlocatie zelf. Het terrein is volledig verhard. Op basis hiervan kan na een bezichtiging worden vastgesteld dat ter plaatse geen waardevolle flora en fauna worden verstoord. Er zijn voorts geen verblijfplaatsen of rustplaatsen aangetroffen van vleermuizen en deze worden ook niet verwacht in het plangebied. Het bestaande gebouw is dan ook niet belangrijk voor vleermuizen. De uitwendige bouwkundige aanpassingen hebben derhalve geen invloed op mogelijk aanwezige flora- en fauna vestigingsplaatsen. Gelet op deze omstandigheid kan worden gesteld dat geen beschermwaardige, te mitigeren of te compenseren natuurwaarden op de ontwikkelingslocatie aanwezig zijn, zodat een natuurtoets achterwege is gelaten in het kader van de Flora- en Faunawet.

#### Algemene zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in artikel 2 van de Flora- en faunawet. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora en/of fauna kan hebben, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. Deze zorgplicht zal worden nagekomen.

#### **Conclusie**

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling.

## 5. Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

### 5.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan.

### 5.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

#### 5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

##### Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

##### Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

#### 5.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval specifieke gebruiksregels. Bij de indeling van de artikelen in hoofdstuk 2 is een vaste volgorde aangehouden.

##### *Bestemmingsomschrijving*

In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd.

##### *Bouwregels*

In de bouwregels zijn de regels opgenomen over de toegelaten bebouwing. Dit artikel bevat regels over toegestane bouwwerken die het bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk maakt. De gebouwen dienen te worden geplaatst binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Voor de bestemmingen zijn regels opgenomen voor de hoogten en /of dakhelling. Bij het bepalen van de maatvoeringen is uitgegaan van de gewenste planologische situatie.

##### Artikel 3 Wonen

De op de kaart voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. In de planregels zijn onder meer de toegestane hoogte van de hoofdgebouwen vastgelegd. Met betrekking tot de

situering van de hoofdgebouwen zijn op de plankaart bebouwingsvlakken ingetekend, waarin de hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden.

#### Artikel 4 Waarde – Archeologie

In deze dubbelbestemming worden alle bouw mogelijkheden afhankelijk gesteld van een afwijkingsprocedure. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken indien door onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische resten aanwezig zijn.

#### Artikel 5 Waterstaat- Waterkering

Voor een strook langs de Leidsestraatweg geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Op deze gronden mogen geen nieuwe gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, tenzij advies is ingewonnen bij het hoogheemraadschap.

### **5.3.3 Algemene regels**

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

#### Artikel 6 Antidubbelregel

Het artikel 'Antidubbelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

#### Artikel 7 Algemene bouwregels

In het artikel 'algemene bouwregels' zijn bepalingen opgenomen over erfbebouwing bij woningen. Voorts is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen.

#### Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

#### Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

In het artikel 'algemene aanduidingsregels' is de geluidzone - industrie opgenomen als gevolg van het buiten het plangebied gelegen gezoneerd bedrijventerrein Barwoutswaarder. Daarnaast is een aanduiding opgenomen voor de milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied.

#### Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 2.1, lid 1 onder a, b of c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door het bevoegd gezag te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd. Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen.

#### Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

In het artikel 'Algemene wijzigingsregels' is de mogelijkheid opgenomen om een aantal standaard wijzigingen in het plan aan te brengen, indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. De bevoegdheid is gebaseerd op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro. De wijzigingsregels bieden in aanvulling op de afwijkingsregels mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingsmogelijkheden. Voorts is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak onder voorwaarden te kunnen verplaatsen binnen het bouwperceel. Aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient, evenals bij de toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, een belangenafweging ten grondslag te liggen. Overeenkomstig de jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders of van de gemeenteraad aan (objectieve) grenzen gebonden.

### **5.3.4 Overgangs- en slotregels**

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

#### Artikel 12            Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

#### Artikel 13            Slotregel

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

### **5.4            Handhaving bestemmingsplan**

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. *Voldoende kenbaarheid van het plan*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

2. *Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan*

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

3. *Realistische en inzichtelijke regeling*

Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. *Actief handhavingsbeleid*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.



## 6. Uitvoerbaarheid en resultaten overleg

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten planschadeovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor dit bestemmingsplan wordt overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevoerd als genoemd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

### 6.3 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan een aantal overleg- en /of adviesinstanties. De ontvangen reacties zijn hieronder samengevat.

#### 1. Provincie Utrecht

Uit het plan blijkt niet goed of de vluchtwegen gesitueerd zijn van de risicobron af zoals geadviseerd is door de Veiligheidsregio Regio Utrecht. Voorts wordt afgevraagd af of de bestaande woning op Leidsestraatweg 229 binnen de 8 meter veiligheidsafstand van nummer 227 valt. In dat geval zal deze woning moeten worden gesaneerd.

Voor het overige geeft het plan vanuit de optiek van het provinciaal belang geen aanleiding tot verdere opmerkingen.

#### *Reactie:*

Voor wat betreft de vluchtwegen wordt opgemerkt dat initiatiefnemer het plan eind 2013 uitgebreid heeft besproken de Veiligheidsregio Utrecht (VRU). Er is toen afgesproken om de voordeuren per verdieping af te scheiden van het trappenhuis door middel van het formeren van een portaal waardoor het trappenhuis de functie krijgt van een veiligheidstrappenhuis. Met deze aanpassing is voor dit kleinschalige project een voor VRU acceptabele oplossing gevonden. De afstand van de woning aan de Leidsestraatweg 229 ten opzichte van huisnummer 227 is 8,74 m<sup>1</sup>. Dit betekent dat wordt voldaan aan de veiligheidsafstand van 8,0 m<sup>1</sup>. De tekst bij het onderdeel Externe Veiligheid is hierop aangevuld.

Aan de opmerking wordt derhalve tegemoet gekomen.

#### 2. Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

Het hoogheemraadschap merkt op dat de Leidsestraatweg 229 op en nabij de waterkering (Waterstaatwerk) van de Oude Rijn ligt. Deze beschermingszone is niet opgenomen in de toelichting, regels en plankaart. Gevraagd wordt dit alsnog te doen.

Voorts zijn enkele tekstsuggesties gedaan met betrekking tot afvoer van hemelwater en het schrappen van een passage over slootdemping.

#### *Reactie:*

De verbeelding (plankaart) is aangepast door de beschermingszone op te nemen als dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering. Daarnaast is de Waterparagraaf aangepast overeenkomstig de aanbevelingen van het hoogheemraadschap.

Aan de opmerking wordt derhalve tegemoet gekomen.





## Bijlagen

Separaat bij dit bestemmingsplan zijn de volgende bijlagen in te zien:

1. Parkeeronderzoek Leidsestraatweg van Meetel te Doorn van 28 mei 2015.
2. Akoestisch onderzoek weg verkeerslawaai en industrielawaai van S & W Consultancy B.V. te Vlissingen van 24 maart 2014.
3. Verkennend bodemonderzoek van Geofox Lexmond B.V. te Gouda van 30 juli 2014.
4. Risicoberekening en Verantwoording Groepsrisico van Adviesgroep AVIV B.V. te Enschede van 3 september 2014.
5. Bijdragen aan de paragraaf Externe Veiligheid van Adviesgroep AVIV B.V. te Enschede van 28 november 2014.

**Regels**

# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>2</b>
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	6
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>7</b>
Artikel 3	Wonen	7
Artikel 4	Waarde - Archeologie	9
Artikel 5	Waterstaat - Waterkering	11
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>12</b>
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	12
Artikel 7	Algemene bouwregels	13
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	15
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	16
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	18
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>19</b>
Artikel 12	Overgangsrecht	19
Artikel 13	Slotregel	20

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan

Het bestemmingsplan Leidsestraatweg 229, Woerden met identificatienummer NL.IMRO.0632.Leidsestraatweg229-bOW1 van de gemeente Woerden.

#### 1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

#### 1.3 aanbouw

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

#### 1.4 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.

#### 1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.6 aan huis verbonden beroep

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

#### 1.7 aan huis verbonden bedrijf

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

#### 1.8 achtererf

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

#### 1.9 achtergevel

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

#### 1.10 ander bouwwerk

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

#### 1.11 archeologische waarde

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

#### 1.12 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

**1.13 bebouwingsgrens**

Een grens van een bouwperceel, welke niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

**1.14 berging**

Een bijgebouw bestemd voor de stalling van bromfietsen, motorfietsen, fietsen, afvalcontainers voor huishoudelijk afval en overige huishoudelijke zaken.

**1.15 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.

**1.16 bestaand gebruik**

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

**1.17 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

**1.18 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.19 bijbehorend bouwwerk**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

**1.20 bijgebouw**

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

**1.21 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.

**1.22 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

**1.23 bouwlaag**

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

**1.24 bouwperceel**

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

**1.25 bouwperceelgrens**

De grens van een bouwperceel.

**1.26 bouwvlak**

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

**1.27 bouwwerk**

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.28 dakkapel**

Een beperkte doorbreking van het dakvlak door een uit de helling van het dakvlak stekend dakvenster.

**1.29 dakopbouw**

Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

**1.30 dakvlak**

Een hellend vlak in een dak.

**1.31 dienstverlening**

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek onder andere via een baliefunctie te woord wordt gestaan en geholpen.

**1.32 erf**

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

**1.33 erfbebouwing**

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

**1.34 erker**

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

**1.35 gebouw**

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

**1.36 geluidgevoelig object**

Woningen, alsmede gebouwen en terreinen als bedoeld in artikel 4, lid 2 en artikel 7, lid 3 van het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen" zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

**1.37 hoofdgebouw**

Eén of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**1.38 luifel**

Een beperkte overkapping op de begane grond van de woning, gedeeltelijk gelegen boven de voordeur.

**1.39 overig bouwwerk**

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.40 overkapping**

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

**1.41 peil**

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

**1.42 plangrens:**

De geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan.

**1.43 prostitutie**

Het aanbieden van seksuele diensten tegen materiële vergoeding.

**1.44 seksinrichting**

Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een mate alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een parenclub en een prostitutiebedrijf al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.45 uitbouw**

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

**1.46 voorerf**

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

**1.47 voorgevel**

De voorgevel zoals deze bij de bouw van het betrokken gebouw oorspronkelijk is gerealiseerd. Van een woning op de hoek van twee straten is slechts één gevel de voorgevel.

**1.48 voorgevellijn**

Een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de oorspronkelijke voorgevels van de hoofdgebouwen.

**1.49 vooruitbouw**

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

**1.50 woning**

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

**1.51 zijerf**

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

**1.52 zijgevel**

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

**1.53 zijgevellijn**

Een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de zijgevels van de hoofdgebouwen.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     de dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.2     de inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.3     de 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.

### **2.4     de goothoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.5     de oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.6     de grondoppervlakte van een gebouw of ander gebouw**

Buitenwerks en boven peil.

### **2.7     de bruto-vloeroppervlakte**

De oppervlakte gemeten op vloerniveau, langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. aan huis verbonden beroepen;
- d. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeren;
- e. ontsluitingsverharding.

#### 3.2 Bouwregels

Op de in 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. het hoofdgebouw (de woning) uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken mag worden gebouwd;
- b. binnen de bestemming maximaal 13 woningen mogen worden gebouwd;
- c. de goothoogte en de hoogte van hoofdgebouwen niet meer mogen bedragen dan de bestaande hoogte;
- d. ten aanzien van erfbebouwing is het bepaalde in Artikel 7 van toepassing;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan:
  1. voor erf- en terreinafscheidingen op het voorerf 1 m en op het zij- en achtererf 2 m;
  2. 6 m voor palen en vlaggenmasten;
  3. voor het overige 1 m op het voorerf en 3 m op het zij- en achtererf.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het verhogen van de maximale goothoogte en bouwhoogte met ten hoogste 1,5 m ten behoeve van een dakopbouw mits:

- a. het bestaande stedenbouwkundig gevelbeeld niet onevenredig wordt verstoord;
- b. binnen één bouwblok en/of bij een identieke woning in een vergelijkbare situatie voor een vergelijkbare bouwwerk een omgevingsvergunning is verleend (trendsetter) en de bouw om ruimtelijke reden aanvaardbaar is.

#### 3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven. Dit betekent, dat ten behoeve van een aan huis verbonden beroep niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt, een en ander met een maximum van 50 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 VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) bij woningen medewerking wordt verleend;
- c. de activiteiten zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de activiteiten mogen geen detailhandel betreffen;
- e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

#### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 3.4 voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

## bestemmingsplan Leidsestraatweg 229, Woerden

1. de activiteiten aan de woonfunctie geen afbreuk mogen doen en dienen daaraan ongeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven. Dit betekent, dat ten behoeve van een aan huis verbonden beroep niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt, een en ander met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  2. de activiteiten geen hinder mogen opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat, in geval van bedrijfsactiviteiten, slechts aan het vestigen van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 zoals genoemd in de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) bij woningen medewerking wordt verleend;
  3. de activiteiten zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
  4. de activiteiten geen detailhandel mogen betreffen;
  5. in afwijking van het bepaalde onder 4 is detailhandel door middel van internet toegestaan, met uitzondering van het afhalen van goederen door personen die goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik, verhuur of aanwending;
  6. de activiteiten geen nadelige invloed mogen hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- b. lid 3.4 onder a voor een beroep aan huis maximaal 100 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt wanneer het perceel groter is dan 500 m<sup>2</sup>.

## **Artikel 4 Waarde - Archeologie**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **4.2 Bouwregels**

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd die dieper worden gebouwd dan 0,3 m en die een grondoppervlakte hebben groter dan 100 m<sup>2</sup>.

#### *4.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen*

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm beneden het maaiveld moet, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

#### *4.2.2 Voorwaarden*

Indien uit het in sublid 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de op de verbeelding aangegeven onderliggende bestemmingen onder de voorwaarden 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 van de afwijking geeft het bevoegd gezag toepassing aan de criteria als genoemd in lid 4.2.2;
- b. alvorens de afwijking te verlenen wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid 4.3 onder a en b kan de afwijking worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de aanvraag omgevingsvergunning reeds een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4 is verleend; het bepaalde in de onderliggende bestemming(en) blijft onverminderd van toepassing.

### **4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *4.4.1 Algemeen*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag binnen de in lid 4.1 bedoelde bestemming(en) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het verlagen van de bodem en het afgraven van gronden en roeren en omwoelen van gronden dieper dan 0,3 m onder peil over een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. het ophogen en egaliseren van gronden over een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> en hoger dan 0,3 m;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen over een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>.

#### 4.4.2 *Uitzonderingen*

Het in sublid 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op 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;
- c. voor het verlagen van de bodem en het afgraven van gronden, voor zover daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet.

#### 4.4.3 *Voorwaarden*

Een vergunning als bedoeld in lid 4.4.1 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 4.1 een hoge archeologische verwachtingswaarde vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

#### 4.4.4 *Verplichting*

Aan een vergunning als bedoeld in lid 4.4.1 kunnen de volgende verplichtingen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
- c. 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 het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### 4.4.5 *Beoordeling aanvraag*

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend als bedoeld in 4.4.1 kan het bevoegd gezag advies inwinnen van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

## **Artikel 5 Waterstaat - Waterkering**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangeduide gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de waterkering.

### **5.2 Bouwregels**

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de aangegeven onderliggende bestemmingen, op voorwaarde, dat:

- a. de belangen van de waterkering dit toelaten;
- b. alvorens de afwijking te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering;
- c. voor het overige de regels van de onderliggende bestemmingen van toepassing zijn.

## **Hoofdstuk 3     Algemene regels**

### **Artikel 6     Anti-dubbelregel**

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 7 Algemene bouwregels

### 7.1 Erfbebouwing op zij- en achtererf

#### 7.1.1 Algemeen

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

- a. de gezamenlijke grondoppervlakte per bouwperceel niet meer bedraagt dan 60 m<sup>2</sup>;
- b. 50% van het zijerf en 50% van het achtererf onbebouwd dient te blijven;
- c. de hoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag, vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;
- d. de hoogte van bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 3 m;
- e. aan de achterzijde van de woning, vanaf de grens van het bouwvlak of, indien die niet aanwezig is, vanaf de oorspronkelijke achtergevel van de woning, een aan- of uitbouw gerealiseerd mag worden met een maximale diepte van 3 m;
- f. alle erfbebouwing op het zijerf dat grenst aan openbaar gebied tenminste op 1 m afstand van de perceelsgrens geplaatst dient te worden;
- g. alle erfbebouwing op het zijerf met een breedte tot 2,5 meter op tenminste 1 m achter het verlengde van de voorgevellijn geplaatst dient te worden. Erfbebouwing breder dan 2,5 meter dient minimaal op een afstand van 1 meter plus daarbij opgeteld de grotere breedte dan de eerdergenoemde 2,5 meter, achter het verlengde van de voorgevellijn te worden geplaatst;
- h. de breedte van aan- en uitbouwen op het zijerf niet meer bedraagt dan 3 m;
- i. dakterrassen niet zijn toegestaan.

#### 7.1.2 Bestaande erfbebouwing

Bestaande legale erfbebouwing die niet voldoet aan de maatvoering als bedoeld in lid 7.1.1 mag worden gehandhaafd en herbouwd waarbij de bestaande maatvoering als maximale maatvoering geldt en de situering van het gebouw niet mag worden gewijzigd.

#### 7.1.3 Afwijken voor bouw van een kap

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1.1 onder c en d voor de bouw van een kap op een aanbouw, uitbouw of bijgebouw op het zij- en/of achtererf, mits:

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

#### 7.1.4 Afwijken voor erfbebouwing

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1.1 onder f voor het bouwen in de erfgrans grenzend aan openbaar gebied, mits dit uit oogpunt van beeldkwaliteit en verkeersveiligheid aanvaardbaar wordt geacht.

### 7.2 Erfbebouwing op het voorerf

#### 7.2.1 Algemeen

Op ieder perceel met een (bestaande) woning mogen erkers en vooruitbouwen worden gebouwd, mits:

- a. de erker of vooruitbouw uitsluitend aan de voorgevel van de woning wordt gesitueerd;
- b. de breedte van de erker of vooruitbouw niet meer bedraagt dan 2/3 van de breedte van de voorgevel met een maximum van 3,5 m;
- c. de diepte van de erker of vooruitbouw niet meer bedraagt dan 1,25 m;
- d. de afstand van de erker of vooruitbouw tot aan de perceelsgrens die aan de voorzijde van het perceel ligt, minimaal 3 m bedraagt;
- e. de hoogte van de erker of vooruitbouw niet meer dan 3 m bedraagt;
- f. de erker of vooruitbouw is afgedekt met een plat dak;

- g. de erker of vooruitbouw niet in het verlengde van een zijgevel van een blok woningen gesitueerd wordt;
- h. er maximaal één erker per woning gerealiseerd wordt.

Ten aanzien van luifels:

- i. een luifel uitsluitend mag worden aangebracht boven de voordeur en voor een deel in het verlengde daarvan;
- j. de breedte van de luifel maximaal 2 m mag bedragen;
- k. de diepte van de luifel maximaal een diepte mag hebben van de eventueel aanwezige of toekomstige vooruitbouw of erker tot een maximum van 1 m;
- l. de bovenkant van de luifel maximaal 0,5 m boven de gevelopening mag liggen, de hoogte van de luifel gelijk dient te zijn aan de hoogte van een eventuele aanwezige of toekomstige vooruitbouw of erker.

#### *7.2.2 Bestaande bebouwing op het voorerf*

Bestaande legale erfbebouwing die niet voldoet aan de maatvoering als bedoeld in lid 7.2.1 mag worden gehandhaafd en herbouwd waarbij de bestaande maatvoering als maximale maatvoering geldt en de situering van het gebouw niet mag worden gewijzigd.

#### *7.2.3 Afwijken voor erkers*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.1 voor een erker van grotere omvang, mits;

- a. de breedte niet meer bedraagt dan 4 m;
- b. de diepte niet meer bedraagt dan 1,4 m;
- c. de afstand van de erker tot aan de perceelsgrens die aan de voorzijde van het perceel ligt, minimaal 2 m bedraagt;
- d. binnen één bouwblok en/of bij een identieke woning in een vergelijkbare situatie voor een vergelijkbare bouwwerk een omgevingsvergunning is verleend (trendsetter) en de bouw om ruimtelijke redenen aanvaardbaar is;
- e. de belangen van naastgelegen percelen niet onevenredig worden benadeeld.

### **7.3 Ondergronds bouwen**

#### *7.3.1 Algemeen*

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

#### *7.3.2 Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.3.1 ten behoeve van ondergrondse bouw (kelder) buiten de oppervlakte van de bovengronds gelegen vergunde of vergunningsvrije gebouwen, mits:

- a. het zij- en achtererf van de woning voor niet meer dan 50% bebouwd wordt;
- b. de oppervlakte van de kelder totaal niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de kelder rechtstreeks bereikbaar is vanuit de woning of een bijgebouw.



## **Artikel 8 Algemene gebruiksregels**

### **8.1 Verboden gebruik**

Een verboden gebruik, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is in ieder geval het gebruik:

- a. van onbebouwde gronden voor:
  1. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
  2. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
  3. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;  
één en ander tenzij dit gebruik verband houdt met:
  4. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
  5. de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
  6. het opslaan of storten van afval- of meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen;
- b. van bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, detailhandel of horeca, voor zover zulks niet expliciet is toegestaan ingevolge de bestemmingsregels.

### **8.2 Parkeren**

Bij de beoordeling van de parkeernorm voor auto parkeerplaatsen geldt de gemeentelijke Nota parkeren 2012.

## **Artikel 9    Algemene aanduidingsregels**

### **9.1    geluidzone - industrie**

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is de bouw van geluidsgevoelige objecten uitsluitend toegestaan, indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde grenswaarden of de verleende hogere waarden.

### **9.2    Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied**

Ter plaatse van de aanduiding Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied is het bepaalde in de Provinciale Milieuverordening Utrecht van toepassing.

## **Artikel 10 Algemene afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de inhoud ten hoogste 75 m<sup>3</sup> en de goothoogte 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 goothoogte, hoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen), eventueel met een overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten en dit bouwtechnisch noodzakelijk wordt geacht in verband met de uitoefening van het in het plan toegestane gebruik;
- d. de bouw van andere bouwwerken zoals een vlaggenmast, een kunstwerk, antennes en dergelijke tot een hoogte van 15 m.

## **Artikel 11 Algemene wijzigingsregels**

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

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m<sup>3</sup> en een goothoogte van ten hoogste 3 m, dit voor zover deze op grond van het artikel Algemene afwijkingsregels niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
- c. het schrappen van de aangegeven bestemming "Waarde - Archeologie", indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat niet langer sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden, dan wel nadat er sprake is van opgravingen en documentatie waardoor de planologische bescherming niet langer gehandhaafd behoeft te blijven.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 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, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 12.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 12.1 sub 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.

#### 12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2 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 lid 12.2 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. Lid 12.2 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 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Leidsestraatweg 229, Woerden van de gemeente Woerden.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Woerden in zijn vergadering van .....

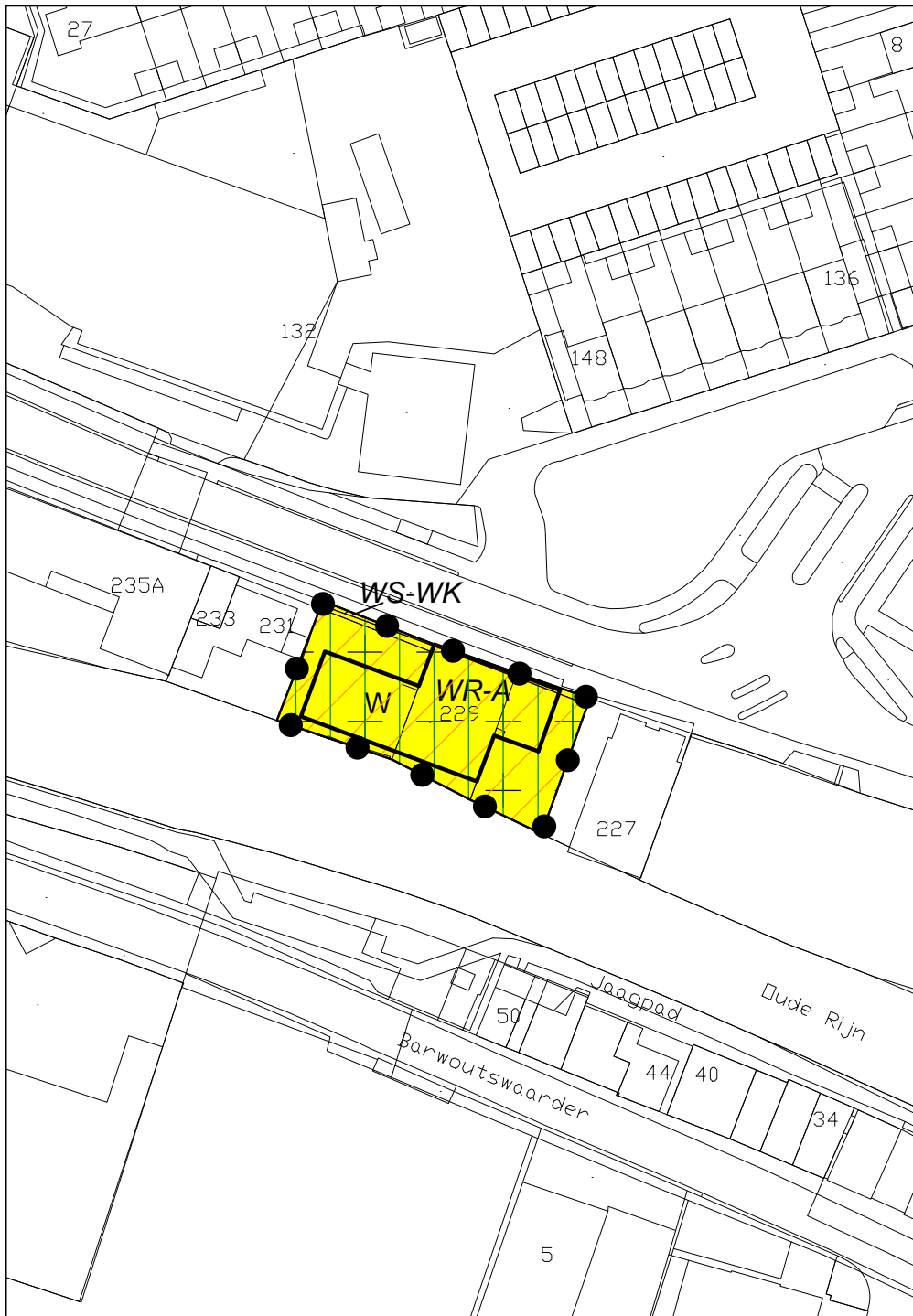
De griffier,

De voorzitter,

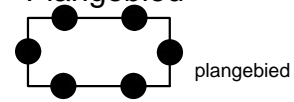
.....

.....

**Verbeelding**



### Legenda Plangebied



plangebied

bouwvlak



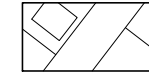
bouwvlak

### Bestemmingen enkelbestemmingen



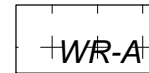
Wonen

### Verklaringen



ondergrond

### dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie



Waterstaat - Waterkering

### Aanduidingen gebiedsaanduidingen



geluidzone - industrie



milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

## LEIDSESTRAATWEG 229, WOERDEN

### BESTEMMINGSPLAN

### Gemeente Woerden



NL.IMRO.063.Leidsestraatweg229-bOW1		Concept:	05-06-2014 / RvD	IntROview B.V. Sterrenlaan 24 2743 LS Waddinxveen telefoon 0182 630480 www.introview.nl info@introview.nl
Schaal en formaat	1 : 1000 / A4	Voorontwerp:	..-.-.-	
Projectnummer:	2014/008	Ontwerp:	18-09-2015 / SH	
Tekeningnummer:	14INTVI008	Vastgesteld:	..-.-.-	



# Ontwerpbestemmingsplan Leidsestraatweg 229

## **Plangebied en Doel**

Het plangebied omvat het perceel Leidsestraatweg 229 te Woerden. Doel van het plan is het omzetten van een detailhandelsbestemming in een woonbestemming en daarmee 12 woningen mogelijk te maken op dit perceel.

## **Digitale onderzoeksbijlagen bij raadsvoorstel 16R.00010:**

- [Publicatietekst ontwerpbestemmingsplan in de Staatscourant](#)
- [Bodemonderzoek \(15.021168\)](#)
- [Externe veiligheid \(15.021169\)](#)
- [Groepsrisico \(15.021170\)](#)
- [Parkeren \(15.021171\)](#)
- [Geluidsbelasting \(15.021172\)](#)