

Bestemmingsplan

Tracébesluit A27 - gemeente Houten

Bestemmingsplan

Tracébesluit A27 - gemeente Houten

Projectnummer 0467464

Revisie 0

Datum 8-11-2022

Auteur(s)

Gertjan Leeuw

Maaïke Winkel-Bootsma

Karst Keijzers

Opdrachtgever

gemeente Houten

Onderdoor 25

3995 DW Houten

datum vrijgave
8-11-2022

beschrijving revisie
vastgesteld

goedkeuring
G.J. Leeuw

vrijgave
P.F.G.M. Kennes

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Verkeer - Rijkswegen	9
Artikel 4	Waarde - Archeologie 3	11
Artikel 5	Waarde - Landschap 3	13
Artikel 6	Waterstaat - Waterkering	16
Artikel 7	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	18
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 9	Algemene bouwregels	22
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	25
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	27
Artikel 14	Overige regels	28
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	29
Artikel 15	Overgangsrecht bouwwerken	29
Artikel 16	Overgangsrecht gebruik	30
Artikel 17	Slotregel	31

Regels

vastgesteld bestemmingsplan Tracébesluit A27 - gemeente Houten

Gemeente Houten

Projectnummer 0467464

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan Tracébesluit A27 - gemeente Houten met identificatienummer NL.IMRO.0321.0710TRACEA27-VSBP Tracébesluit A27 - gemeente Houten van de gemeente Houten;
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;
- 1.3 antenne:**
een constructie, bestaande uit een mast, een ontvang- en zendmast of een stelsel van draden, dan wel een schotel bestemd voor (tele)communicatiedoeleinden;
- 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 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.7 bedrijf:**
het bedrijfsmatig vervaardigen of repareren van goederen, dan wel het verrichten van ambachtelijke diensten;
- 1.8 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.9 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.10 bijgebouw:**
een gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- 1.11 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

- 1.12 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.13 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.14 bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel;
- 1.15 bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.16 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.17 geluidzoneringsplichtige inrichting:**
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;
- 1.18 monument:**
zaken als bedoeld in artikel 1 sub b van de Monumentenwet 1988, als zodanig geplaatst in het register van beschermde monumenten evenals zaken die zijn geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst;
- 1.19 peil:**
a. de hoogte van het afgewerkte maaiveld + 15 cm;
b. indien de kruin van de weg lager ligt dan de onder a genoemde hoogte, geldt de kruin van de weg als peil;
- 1.20 seksinrichting:**
hieronder wordt in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of parenclub al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.21 stroomweg:**
een weg gericht op continue doorstroming met hoge snelheid; dit betreft autosnelwegen en autowegen;
- 1.22 voorgevel:**
de naar de wegzijde gekeerde gevel; in geval er meerdere gevels zijn aan te merken als voorgevel, is de gevel die meetelt in de huisnummering de voorgevel;
- 1.23 woning:**
een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstanden:

van bouwwerken tot andere bouwwerken, bebouwingsgrenzen en perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken mag worden bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

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.

bovenkant spoorstaaf:

de hoogte van de bovenkant van de laagst gesitueerde spoorstaaf.

dakhelling:

de hoek gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

diepte van een gebouw:

- horizontale diepte: de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;
- verticale diepte: de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de bovenzijde van de (afgewerkte) begane grondvloer.

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.

hoogte van een molen:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de molen.

hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

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. Ondergronds bouwdelen en dakkapellen worden niet meegerekend voor het bepalen van de inhoud van een bouwwerk.

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.

langtijdgemiddelde:

het gemiddelde van de afwisselende niveau's van het ter plaatse optredende geluid, gemeten over een aaneengesloten periode van tenminste 10 minuten en vastgesteld en beoordeeld overeenkomstig de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai, met dien verstande dat de bedrijfsduurcorrectie niet worden toegepast.

2.2

Ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, luchtkokers, wolfseinden, dakkapellen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken, ook indien gelegen buiten het aangegeven bestemmingsvlak, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer - Rijkswegen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Rijkswegen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. stroomwegen;
- b. ontsluitingswegen;
- c. onderdoorgang voor railverkeer;

inclusief bijbehorende:

- d. geluidsbeperkende voorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen, bermen, waterlopen en waterpartijen;
- g. kunstobjecten.

Met uitzondering van de A27 mag van deze wegen het aantal rijstroken ten hoogste 2 rijstroken bedragen, waarbij de opstelvakken niet zijn meegerekend. Van de A27 mag het aantal rijbanen ten hoogste 3 bedragen, met maximaal 4 rijstroken per rijbaan, waarbij de op- en afritten, spitsstroken, weefvakken, redresseerstroken en vluchtstroken niet zijn meegerekend.

3.2 Bouwregels

3.2.1

De aan te leggen wegen, fietspaden en faunapassage, inclusief bijbehorende kunstwerken, moeten in overeenstemming zijn met het Tracébesluit A27 Houten - Hooipolder, vastgesteld op 20 december 2018. Het Tracébesluit, voornoemd, is als bijlage bij de regels gevoegd en wordt geacht daarmee onderdeel uit te maken van deze regels.

3.2.2

Aanvullend op het bepaalde in lid 3.2.1 bedraagt de bouwhoogte van straatmeubilair zoals verkeers- portalen en lantaarnpalen maximaal 18 meter.

3.2.3

In aanvulling op het bepaalde lid 3.1 moet de positionering en de hoogte van te plaatsen geluidschermen in overeenstemming zijn met het in Bijlage 1 opgenomen Tracébesluit A27 Houten - Hooipolder, vastgesteld op 20 december 2018.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van voorzieningen als deze eisen gewenst of noodzakelijk zijn in relatie tot de in het geding zijnde belangen, zoals landschappelijke, natuurwetenschappelijke, ecologische, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, verkeersbelangen en/of de bijzondere waarden van een gebied. Deze waarden zijn beschreven in de rapportages die ten grondslag liggen aan het Tracébesluit.

Uitgangspunt is dat bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een inpassingsplan ter beoordeling voorligt dat recht doet aan een goede landschappelijke inpassing in relatie tot de bestaande verkeersbelangen. Binnen deze bestemming kunnen concreet nadere eisen worden gesteld ten aanzien van de plaats en de afmetingen van overige bouwwerken in relatie tot:

- a. de verkeersveiligheid: als gevolg van bebouwingsmogelijkheden mogen geen verkeersonveilige situaties ontstaan;
- b. de sociale veiligheid: voorkomen dient te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is;
- c. de situering van parkeervoorzieningen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van gebruik gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 10 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen op gronden die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 3' legt een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien deze past binnen de bouwregels van de onderliggende bestemming en naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in het eerste lid blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- c. De situatie als bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan een omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden (insitu-behoud), of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. Het eerste, tweede en derde lid zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 5.000 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 1,0 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
 4. een gedeelte van een perceel dat gelegen is binnen kabels- en leidingenstroken.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en/of van werkzaamheden

4.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden en behoudens het bepaalde in 4.2 is het verboden op of in de in lid 4.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag, over een oppervlakte van 5000 m² of meer, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 1,0 m onder peil, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- c. het egaliseren van gronden;

- d. het ophogen van het maaiveld met meer dan 0,75 m;
- e. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of aanvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemalen of onderbemalen, het draineren van gronden, het graven, dempen of anderszins vergroten en veranderen van waterlopen, sloten en greppels;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem dieper dan 1,0 m onder peil;
- g. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 1,0 m onder peil.

4.3.2 Uitzonderingen

Van het vereiste van omgevingsvergunning als bedoeld in 4.3.1 zijn uitgezonderd:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen;
- b. werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
- c. werken en werkzaamheden welke toezien op de vervanging, vernieuwing of verandering van kabels en leidingen binnen bestaande leidingtracés;
- d. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van het Tracébesluit dat is opgenomen als Bijlage 1 bij deze regels.

4.3.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in 4.3.1 kan slechts worden verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat in de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, wat inhoudt dat:
 - 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 - 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 - 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.
- c. Burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij een door hen aan te wijzen deskundige op het terrein van de archeologie.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen grond van artikel 3.4 van de Wet ruimtelijke ordening de verbeelding van het plan zodanig wijzigen dat het bestemmingsvlak:

- a. naar ligging wordt verschoven; dan wel
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind; dan wel
- c. van de verbeelding wordt verwijderd;
- d. alvorens over de wijziging te besluiten wint het college van burgemeester en wethouders advies in bij een deskundige inzake archeologie;

voor zover de uit archeologisch onderzoek geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden daartoe aanleiding geeft.

Artikel 5 Waarde - Landschap 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap 3' aangewezen gronden zijn -behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor:

- a. behoud, versterking en ontwikkeling van de waarden die samenhangen met het karakteristiek landschap van de polders Blokhoven en Vuylcop, te weten:
 1. polders zorgen ervoor dat het Eiland van Schalkwijk als weids en ruim ervaren wordt, deze open ruimte is een ruimtelijke drager voor het gehele eiland;
 2. polder Blokhoven bestaat uit lager en hoger gelegen gronden; de lagere gronden worden gebruikt als weidegrond, de hogere gronden tevens voor fruitteelt. Op de hogere gronden is dan ook meer beschutting en opgaand groen;
 3. Begrenzing van de polder Vuylcop aan de noordzijde door het Amsterdam-Rijnkanaal met bomenrijen en aan de zuidzijde door Schalkwijkse Wetering met knotwilgen, welke het lage open land afzomen. De bomen benadrukken de lengterichting van de polder en vormen een scherm tussen de bebouwing van Houten en de polder en vormen een stevige achtergrond voor stallen en schuren langs de dijk.

5.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.2.1 Verbod

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Waarde - Landschap 3' met waarden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. ophogen, egaliseren, afgraven, afschuiven en ontgronden;
- b. het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel, het aanbrengen of verwijderen van dammen en stuwen en het aanbrengen van drainage;
- c. het aanpassen van het beloop van bestaande wegen;
- d. het aanpassen van het dwarsprofiel van bestaande wegen, voor zover het profiel met meer dan 2 m wordt verbreed;
- e. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen voor zover deze zijn gelegen buiten de bekend zijnde kabeltracés;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen en opgaand gewas;
- g. het planten van bomen ten behoeve van het kweken van fruit en/of het kweken van bomen;
- h. het aanleggen of verharderen van wegen of paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, niet zijnde kavelpaden.

5.2.2 Uitzonderingen

Het verbod van 5.2.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. die uitgevoerd worden binnen een bouwvlak;
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- c. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- e. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van het Tracébesluit dat is opgenomen als Bijlage 1 bij deze regels.

5.2.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.2.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze het karakteristieke landschap, zoals in het Beoordelingskader Structuurvisie Eiland van Schalkwijk (december 2011), voor het gebied 'polders Blokhoven en Vuylcop' niet in onevenredige mate schaden;
- b. burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij een door hen aan te wijzen deskundige op het terrein van de landschap omtrent het bepaalde onder a.

5.3 Wijzigingsbevoegdheid

Indien met betrekking tot de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) het plan kan worden gewijzigd, wordt hierbij het volgende in acht genomen:

- a. door het verlenen van de omgevingsvergunning mag het karakteristieke landschap, zoals beschreven in het Beoordelingskader Structuurvisie Eiland van Schalkwijk (december 2011), voor het gebied 'polders Blokhoven en Vuylcop' (paragraaf 3.3.4 en 3.3.5) niet in onevenredige mate worden geschaad, waarbij de belangrijkste ruimtelijke vertrekpunten zijn:
 1. de weidsheid van de polders als aaneengesloten open eenheid dient bij elk initiatief in stand te worden gehouden; lange zichtlijnen mogen niet doorbroken worden;
 2. boerderijen met bijbehorende erven zijn altijd ondergeschikt aan de weidsheid en openheid van de polder en de beleving hiervan;
 3. nieuwe bebouwing midden in de polder is niet toegestaan;
 4. bij ieder nieuw ruimtelijk initiatief dienen landschappelijke elementen te worden toegevoegd, zoals bomensingels, houtwallen, hagen of erfbeplanting;
 5. nieuw toe te voegen ruimtelijke initiatieven die extra verkeersbewegingen veroorzaken dienen te worden ontsloten via bestaande infrastructuur. de maatvoering van de huidige profielen van deze wegen is maatgevend voor de omvang van het nieuwe initiatief;
 6. instandhouding van het karakteristieke verschil in dichtheid, mate van transparantie en begrenzing tussen noord- en zuidzijde van de lager gelegen delen van de polder Blokhoven (dichte bebouwingslint aan noordzijde en sporadische bebouwing aan zuidzijde);
 7. eventuele nieuwe agrarische bedrijven in de polder Vuylcop worden ontsloten van de Kanaaldijk-Zuid en grenzen gelijk aan de dijk;
 8. behoud van de karakteristieke bomenrijen aan weerszijden van het Amsterdam-Rijnkanaal en de Schalkwijkse Wetering;
 9. nieuwe bebouwingslocaties langs de Achterdijk is niet toegestaan, uitbreiding van bestaande bebouwing vindt plaats in de lengte richting van de copeverkaveling en wordt landschappelijk ingepast door middel van hagen en lage houtwallen;
 10. onderdelen van de Hollandse Waterlinie dienen zichtbaar en ervaarbaar te blijven in het landschap;
 11. voor de hoger gelegen gronden in de polder Blokhoven geldt dat:
 - het gebied leent zich, vanwege haar meer beschutte karakter en hogere ligging, voor het beperkt opnemen van passende nieuwe programma's (bebouwing en/of groen), nieuwe initiatieven dienen bij te dragen aan het verdichten van de copeverkaveling in smalle en lange percelen/compartimenten. Door te verdichten en tegelijkertijd het meer beschutte karakter van het gebied te versterken, wordt het contrast met andere open gebieden op het eiland vergroot. Het betreft niet alleen rode initiatieven, ook mogelijkheden voor verdichting met hoge opgaande beplanting zijn goed inpasbaar in dit gebied;
 - voorwaarden voor het verdichten is het respecteren van de copeverkaveling: smalle en diepe kavelgewijze ontwikkelingen benadrukken de lengterichting

van de verkaveling. Dit geldt tevens voor paden, routes, houtwallen en bomenrijen;

- bij ieder nieuw ruimtelijk initiatief dienen landschappelijke elementen te worden toegevoegd, zoals bomensingels, houtwallen, hagen of erfbeplanting;
- nieuw toe te voegen bebouwing ligt in de polder en blijft daarmee op een afstand van minimaal 175 m uit de achterzijde van een huiskavel in de linten. Nieuwe bebouwing mag de karakteristieke doorzichten vanuit het lint over het agrarische landschap niet belemmeren;
- ook nieuwe bebouwing langs de Pothuizerweg dient in de polder gerealiseerd te worden op minimaal 110 m uit de weg;
- landschappelijke elementen kunnen doorlopen tot in het lint, zodat de richting van de copeverkaveling haaks op het lint als landschappelijke lijn zichtbaar wordt en blijft;
- nieuwe rode initiatieven voegen zich qua maat en schaal en materiaalgebruik bij de aanwezige bebouwing en de bebouwing dient met structuur, locatie en inrichtingsniveau landschappelijk ingepast te worden.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de waterkering.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en aangelegd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 9,0 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- c. er dient advies te worden verkregen van de waterbeheerder.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 6.2, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 6.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

6.4.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 is nodig voor:

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

- d. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van het Tracébesluit dat is opgenomen als Bijlage 1 bij deze regels.

6.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de waterbeheerder.

Artikel 7 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. de berging en afvoer van hoog oppervlaktewater, sediment en ijs;
- b. de waterhuishouding;
- c. de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de waterkering en het vergroten van de afvoercapaciteit;
- d. de instandhouding van de waterstaatsdoeleinden in de vorm van de waterhuishouding of de bescherming en het behoud van de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed;
- e. het verkeer te water;
- f. met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

- a. in afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 30 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen, mits advies is verkregen van Rijkswaterstaat.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 7.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

7.4.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond

- van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.
- c. werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden genoemd onder a en e, welke door Rijkswaterstaat worden uitgevoerd;
 - d. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van het Tracébesluit dat is opgenomen als Bijlage 1 bij deze regels.

7.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de waterbeheerder.

vastgesteld bestemmingsplan Tracébesluit A27 - gemeente Houten

Gemeente Houten

Projectnummer 0467464

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Voorkomen strijdigheid door gebouw

Geen gebouw mag worden opgericht, indien hierdoor op enig terrein of bouwperceel een situatie zou ontstaan, waarbij aan deze regels niet langer meer zou worden voldaan, dan wel een reeds bestaande afwijking zou worden vergroot.

9.2 Voorkomen strijdigheid door overig bouwwerk of uitvoeren van een werk

Geen overig bouwwerk, werk -geen bouwwerk zijnde- of werkzaamheid mag worden uitgevoerd, indien hierdoor op enig terrein of bouwperceel een situatie zou ontstaan, waarbij aan deze regels niet langer meer zou worden voldaan, dan wel reeds bestaande afwijking zou worden vergroot.

9.3 Regel inzake ondergronds bouwen

Bij de beoordeling van ondergrondse bouwwerken gelden de regels van de bovenliggende bestemming, tenzij in de regels anders is bepaald, dan wel voor de onderlaag een afzonderlijke bestemming is gegeven in welk geval de regels van die bestemming gelden.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Gebruiksbepalings

Het is verboden gronden en bouwwerken te (laten) gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de op de verbeelding aangeven bestemming en deze voorschriften.

10.2 Strijdig gebruik van onbebouwde gronden

10.2.1

Onder strijdig gebruik van onbebouwd blijvende gronden als bedoeld in het eerste lid wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 7.2 Wro, in elk geval verstaan:

- a. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- b. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan
- c. het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
- d. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- e. andere doeleinden dan toegestaan na een vrijstellings- of wijzigingsbesluit;
- f. detailhandelsdoeleinden, voor zover zulks niet ingevolge de bestemmingsbepalingen is toegestaan;
- g. een seksinrichting, prostitutiedoeleinden en/of erotisch getinte horeca, tenzij voldaan wordt aan het gemeentelijk locatiebeleid inzake seksinrichtingen.

10.2.2

Aanvullend op het bepaalde in lid 10.2.1 is het verboden de in het plan begrepen gronden - voor zover zij onbebouwd blijven- te gebruiken voor:

- a. het aanbrengen van bovengrondse en/of ondergrondse transportleidingen met bijbehorende constructies, installaties of apparatuur, wanneer deze leidingen een diameter hebben van 500 mm of meer, dan wel potentieel verontreinigende stoffen vervoeren;
- b. het aanleggen van bovengrondse of ondergrondse energieleidingen met bijbehorende constructies, installaties of apparatuur, met een spanning van meer dan 10 kV;
- c. het aanleggen van bovengrondse of ondergrondse telecommunicatieleidingen van meer dan plaatselijk belang;
- d. het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden voor doeleinden of gebruiksvormen, welke in strijd zijn met de bestemming.

10.2.3

Het bepaalde in lid 10.2.1 is niet van toepassing voor zover het betreft:

- a. opslag van goederen voor de krachtens het plan toegestane bedrijfsvoering;
- b. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen die nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;
- c. het opslaan of storten van afval- of meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en watergangen;

10.2.4

- a. het bepaalde in lid 10.2.2 is niet van toepassing op het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden van geringe omvang en uit een oogpunt van ruimtelijke ordening van ongeschikte betekenis;

10.3 Strijdig gebruik van bouwwerken

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in de leden 10.1, 10.2 en 10.3 indien strikte toepassing van de regel zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1

Indien niet op grond van een andere regel kan worden afgeweken, zijn burgemeester en wethouders bevoegd af te wijken van de desbetreffende regels in dit plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten en afmetingen tot een maximum van 10%, indien in verband met de realisering van de bestemming of ingekomen bouwaanvraag, de afwijking noodzakelijk is en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van derden; deze afwijking mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van een eerder verleende afwijkingen;
- b. het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats en de richting van bebouwingsgrenzen of aanduidingen, mits deze nodig zijn in verband met afwijkingen en onnauwkeurigheden van de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie, dan wel nodig zijn in verband met de juiste inpassing van de gebouwen binnen de bebouwingsvlakken, waarbij: de grenzen met niet meer dan 3 m. mogen worden verschoven; de in dit lid bedoelde afwijking mag niet leiden tot een feitelijke vergroting van bestemmings- of bouwvlakken;
- c. het oprichten van overige bouwwerken van openbaar nut (o.a. straatverlichting, verkeersgeleiders en/of –borden), met dien verstande dat de hoogte van deze overige bouwwerken niet meer mag bedragen dan 18 meter;
- d. de bouw van straatmeubilair binnen bestemmingen waar dit niet rechtens is toegestaan;
- e. de bouw van overige bouwwerken ten dienste van het landelijk alarmeringsnetwerk waarbij de bouwhoogte bij vrijstaande bouwwerken niet meer mag bedragen dan 25 meter;

12.2 Voorwaarden toepassing afwijkingsregels

12.2.1

Afwijkingen mogen slechts worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

12.2.2

Aan de onder 12.1 genoemde afwijkingsmogelijkheden zal slechts medewerking worden verleend als daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van de gebiedsbestemming(en) waarop de aanvraag betrekking heeft en geen onevenredige aantasting van cultuurhistorische en ecologische waarden wordt gedaan en niet een onevenredige verspreiding van gecultiveerde elementen over het gebied ontstaat.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

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

- a. het oprichten van transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwen met een inhoud van ten hoogste 150 m³, een goothoogte van ten hoogste 3,50 m. en een hoogte van ten hoogste 5 m., die in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn en voor zover deze op grond van artikel 18, lid 18.1 onder c, niet kunnen worden gebouwd;
- b. een andere situering en/of begrenzing van de bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen en bebouwingsvlakken, als bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bebouwingsvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
- c. het wijzigen van gebieden met de bestemming 'Agrarisch met waarden- natuur- en landschapswaarden' naar de bestemming 'Natuur' als de agrarische activiteiten in het betreffende gebied worden gestaakt.

Alvorens de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast horen burgemeester en wethouders een agrarisch deskundige en/of een deskundige inzake natuur en landschap en/of een deskundige

Artikel 14 Overige regels

14.1 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen

Indien en voor zover dubbelbestemmingen samenvallen gelden:

in de eerste plaats de regels van de bestemming Waterstaat – Waterkering;

in de tweede plaats de regels van de bestemming Waterstaat – Waterstaatkundige functie;

in de derde plaats de regels van de bestemming Waarde – Archeologie resp. Waarde - Landschap.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht bouwwerken

15.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig 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:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

15.2

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

15.3

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

Artikel 16 Overgangsrecht gebruik

16.1

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

16.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

16.3

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

16.4

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het “bestemmingsplan Tracébesluit A27 - gemeente Houten”

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Houten van **PM**
datum.

