bestemmingsplan

# Heemsteedseweg in Houten

Gemeente Houten

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

| | |
|---|---|
| *Planstatus:* | *vastgesteld* |
| *Plan identificatie:* | *NL.IMRO.0321.0640HEEMSTEEDWEG-VSBP* |
| *Datum:* | *18 mei 2021* |
| *Contactpersoon Buro SRO:* | *L. Toppen* |
| *Kenmerk Buro SRO:* | *SR190221* |
| *Opdrachtgever:* | *RB Tuinen* |

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

| | |
|---|---|
| BTW nummer: | NL8187.16.071.B01 |
| KvK nummer: | 30232281 |
| Rabobank rekeningnummer: | NL44.RABO.0142.1540.24<br>t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht |

# Inhoudsopgave

1 Inleidende regels ..... 5
Artikel 1 Begrippen ..... 5
Artikel 2 Wijze van meten ..... 8
2 Bestemmingsregels ..... 9
Artikel 3 Bedrijf ..... 9
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied ..... 11
3 Algemene regels ..... 12
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel ..... 12
Artikel 6 Algemene bouwregels ..... 12
Artikel 7 Algemene gebruiksregels ..... 13
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels ..... 13
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels ..... 13
4 Overgangs- en slotregels ..... 14
Artikel 10 Overgangsrecht ..... 14
Artikel 11 Slotregel ..... 14

Bijlagen bij de regels:

Bijlage 1. Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2. Inrichtingsplan RBTuinen 20202612

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Heemsteedseweg in Houten met identificatienummer NL.IMRO.0321.0640HEEMSTEEDWEG-VSBP van de gemeente Houten;

### 1.2 bestemmingsplan

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

### 1.3 aanduiding

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

### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.5 bebouwing

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

### 1.6 bestaand

a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan legaal bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging van dit plan is ingediend;
b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van dit plan legaal bestaat;

### 1.7 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

### 1.8 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### 1.9 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd of ander bouwwerk met een dak;

### 1.10 bodemingreep/bodemverstoring

alle grondwerkzaamheden/activiteiten die een effect hebben op het voortbestaan van (archeologische) waarden of verwachtingen in de bodem;

### 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

de grens van een bouwperceel;

### 1.15 bouwvlak

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

### 1.16 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct of indirect en duurzaam met de aarde is verbonden;

### 1.17 cultuurhistorische waarden

waarden van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden;

### 1.18 detailhandel

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

### 1.19 gebouw

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

### 1.20 hoofdgebouw

een 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 belangrijkst is;

### 1.21 kap

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30 graden en minder 65 graden;

### 1.22 ondergeschikte kantoorruimten

een gebouw of een deel van een gebouw dat geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten, waarbij deze werkzaamheden en activiteiten uitsluitend worden verricht ten dienste van en ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie op hetzelfde bouwperceel;

### 1.23 opslag

het in bewaring houden van goederen;

### 1.24 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct of indirect en duurzaam met de aarde is verbonden;

### 1.25 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een (gesloten) dak, zonder eigen wanden;

### 1.26 peil

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein.

### 1.27 perceelgrens

de grens van een bouwperceel;

### 1.28 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

### 1.29 prostitutiebedrijf

prostitutie in een daarvoor ingerichte ruimte en in dienstverband (seksclub, bordelen, privé-huizen), niet zijnde sekswinkels, seksbioscopen, sekstheaters en daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen;

### 1.30 veldschuur

een vrijstaand eenvoudig gebouw die gebruikt wordt of voorheen gebruikt werd als schuilplaats voor vee, opslag van agrarische hulpmaterialen zoals machines of opslag van gewassen zoals stro, hooi en zaagsel;

### 1.31 verblijfsbied

het tot de openbare ruimte behorende gebied hoofdzakelijk bestemd en ingericht voor (ontsluitings)wegen, fiets- en voetpaden, water, parkeer-, speel- en groenvoorzieningen, alsmede evenementen in de open lucht.

### 1.32 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

### 1.33 voorgevelrooilijn

de lijn in het verlengde van de voorgevel;

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 Meetmethode

#### 2.1.1 lengte, breedte en diepte van bouwwerken

tussen de verst van elkaar gelegen punten van die werken, horizontaal gemeten;

#### 2.1.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

#### 2.1.3 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;

#### 2.1.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

#### 2.1.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de (fictieve) buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een gebouw of van een overig bouwwerk;

#### 2.1.6 onderlinge afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling en ook afstanden van bouwwerken tot erfafscheidingen worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;

### 2.2 Uitzonderingen

#### 2.2.1 Ondergeschikte bouwdelen

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

# 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Bedrijf

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Bedrijf” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijfsactiviteiten voor zover deze behoren tot de categorieën 1 en 2 welke zijn opgenomen in bijlage 1 van bijlagen bij de regels met uitzondering van inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – hoveniersbedrijf’ tevens één hoveniersbedrijf is toegelaten;

met de daarbij behorende:

c. ondergeschikte kantoorruimten en een kantine tot een gezamelijke oppervlakte van maximaal 200 $m^2$;
d. tuinen, erven en terreinen;
e. nutsvoorzieningen;
f. verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder parkeren;
g. groenvoorzieningen;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

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

#### 3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. voor hoofdgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 8 m;
c. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak ($m^2$)' mag het gezamenlijk oppervlakte van gebouwen voor het hoveniersbedrijf niet meer bedragen dan het oppervlakte die is aangegeven;

#### 3.2.2 Erfbebouwing

##### *3.2.2.1 Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'veldschuur' met een oppervlakte van maximaal 100 $m^2$;
b. nutsvoorzieningen zijn toegestaan binnen en biuten het bouwvlak tot 25 $m^2$ en een bouwhoogte van 3 meter.

#### *3.2.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding bedraagt maximaal 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedraagt;
b. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten bedraagt maximaal 6 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - overkapping' is een overkapping toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 4,5 m.

### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
b. een goede verkeerskundige inpassing;
c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
d. een goede hydrologische inpassing;
e. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. nieuwe Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
b. nieuwe Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
c. opslag van goederen is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
d. parkeergelegenheid dient op eigen terrein gerealiseerd te worden;
e. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
    1. prostitutiebedrijven;
    2. detailhandel;
    3. permanente bewoning;
    4. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen.

#### 3.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik als bedoeld in artikel 3 lid 1 is uitsluitend toegestaan indien de gronden binnen een jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan ingericht en in stand gehouden worden overeenkomstig het als bijlage bij de regels gevoegde inrichtingsplan, zie bijlagen bij de regels bijlage 2.

#### 3.4.2 Voorwaardelijke verplichting geluidscherm

Het gebruik als bedoeld in artikel 3 lid 1 is uitsluitend toegestaan indien de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - geluidscherm' uiterlijk binnen een jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden voorzien van een geluidoverdrachtbeperkende voorziening met een hoogte van (minimaal en maximaal) 2 meter en deze voorziening daarna in stand wordt gehouden, zodat de geluidsbelasting op de gevel van het dichtstbijzijnde gebouw op het naastgelegen perceel ten hoogste 35dB (langtijdgemiddelde) bedraagt.

# Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. verblijfsgebieden

met daaraan ondergeschikt:

b. geluidwerende voorzieningen.
c. groenvoorziening;
d. nutsvoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

## 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

### 4.2.1 Bouwwerken

a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter.

## 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
b. een goede verkeerskundige inpassing;
c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
d. een goede hydrologische inpassing;
e. een goede sociale veiligheid;
f. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

# 3 Algemene regels

## Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

## Artikel 6 Algemene bouwregels

### 6.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van bouwgrenzen, aanduidingen of bestemmingsgrenzen door gebouwen, overschreden worden voor zover de overschrijding ten behoeve van de isolatie van het betreffende gebouw geschiedt en de overschrijding maximaal 0,25 m betreft;

### 6.2 Parkeren

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw geldt dat:

a. voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd op de betreffende locatie of in de directe omgeving daarvan;
b. 'voldoende', zoals bedoeld onder a betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de “Nota Parkeernormen Houten” (2014) en;
c. indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

### 6.3 Bestaande afstanden en andere maten

#### 6.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingswet, op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### 6.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingswet, op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan, minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### 6.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 6 lid 3.1 en artikel 6 lid 3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats mits dit niet strijdig is met de geldende (dubbel)bestemming.

### 6.4 Wet- en regelgeving

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen cq. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van vaststelling van het plan, tenzij anders bepaald.

## Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met de bestemmingen wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijven;
b. zelfstandige bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
c. een seksinrichting, (raam- en/of straat)prostitutie en/of escortbedrijf;
d. een coffeeshop;
e. de uitoefening van beroepen en bedrijven aan huis in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
f. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten.

## Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

### 8.1 Maten en bouwgrenzen

Tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels voor:

a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot,

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

### 9.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
b. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

# 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 10 Overgangsrecht

### 10.1 Overgangsrecht voor bouwwerken

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

### 10.2 Overgangsrecht voor gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. Het bepaalde in lid 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van bestemmingsplan Heemsteedseweg in Houten van de Gemeente Houten.