bestemmingsplan

Bloesemtuin 15, Houten

Gemeente Houten

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0321.0820Bloesemtuin15-VSBP*
Datum:	*2023-11-28*
Contactpersoon Buro SRO:	*Dhr. T. Wilde | Dhr. K. Lodewijks*
Kenmerk Buro SRO:	*SR220250*
Opdrachtgever:	*Dhr. Van Wijk*

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 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels 5
Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 10
2 Bestemmingsregels 11
Artikel 3 Tuin - Voortuin 11
Artikel 4 Wonen - Vrijstaand 12
3 Algemene regels 14
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 14
Artikel 6 Algemene bouwregels 14
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 15
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 15
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels 16
4 Overgangs- en slotregels 17
Artikel 10 Overgangsrecht 17
Artikel 11 Slotregel 17

Bijlagen
Bijlage 1.Beeldkwaliteitsplan Bloesemtuin 15

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Bloesemtuin 15, Houten met identificatienummer NL.IMRO.0321.0820Bloesemtuin15-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 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 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.6 bebouwing

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

1.7 bebouwingspercentage

een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel (danwel bouwvlak of bestemmingsvlak) dat is of mag worden bebouwd;

1.8 beroep en bedrijf aan huis

beroep of bedrijf dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie verenigbaar is; hieronder wordt in ieder geval niet verstaan het voeren van een:

- horecabedrijf,
- prostitutiebedrijf, en
- detailhandelsvestiging, m.u.v. een webwinkel en/of verkoop van behandeling gerelateerde producten gelijktijdig bij een behandeling;

1.9 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 is ingediend;
b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal bestaat;

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw

een gebouw dat zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een hoofdgebouw;

1.13 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;

1.14 bodemingreep/bodemverstoring

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

1.15 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en gedeeltelijke ondergrondse bouwdelen, maar met uitsluiting van geheel ondergrondse bouwdelen en zolders die niet gebruikt worden t.b.v. een verblijfsfunctie;

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak

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

1.21 bouwwerk

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

1.22 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;

1.23 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.24 erfbebouwing

bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.25 gebouw

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

1.26 gevellijn

de als zodanig aangegeven lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd;

1.27 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;

1.28 huishouden

een of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke c.q. gezamenlijke huishouding voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;

1.29 kamerverhuur

woonvorm waarbij een pand door meerdere personen die geen gezamenlijk huishouden vormen wordt bewoond, en waarbij sprake is van woonruimtes waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die woonruimte;

1.30 kantoor

een voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.31 kap

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

1.32 maaiveld

- 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.

1.33 onzelfstandige woonruimte

woonruimte met een eigen toegang die door een huishouden kan worden bewoond, waarbij het huishouden afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;

1.34 nutsvoorziening

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

1.35 overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct hetzij indirect duurzaam met de aarde is verbonden;

1.36 overkapping

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

1.37 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.38 peil

a. niveau van het maaiveld;

of

b. voor zover blijkt uit de betreffende bestemmingsregeling;

1.39 perceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.40 prostitutie

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

1.41 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;

1.42 voorgevel

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

1.43 voorgevelrooilijn

de lijn in het verlengde van de voorgevel dan wel een op de verbeelding opgenomen gevellijn;

1.44 webwinkel

een detailhandelsvestiging waar goederen via het internet of via de telefoon worden besteld en betaald;

1.45 woning

een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één zelfstandig huishouden;

1.46 woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.47 zelfstandig wonen

het bewonen van een zelfstandige woonruimte;

1.48 zelfstandige woonruimte

woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Meetmethode

2.1.1 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;

2.1.2 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;

2.1.3 de inhoud 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;

2.1.4 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

afstand tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of het de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

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 Tuin - Voortuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - Voortuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voortuinen, erven en verhardingen;
b. erkers, voordeurluifels of kliko-ombouw behorende bij het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming;
c. parkeren;
d. inritten ten behoeve van parkeren;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van infiltratie en waterberging, waaronder wadi's en infiltratiegebieden.

3.2 Bouwregels

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

a. erkers, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw krijgt;
    2. de diepte maximaal 1,2 meter bedraagt;
    3. de breedte maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming bedraagt;
    4. de erker buiten de hoek van 45 graden van de gevel van de naastgelegen woning blijft (de vrije uitzichthoek wordt uitgezet vanuit het snijpunt van voorgevel en erfgrens).
b. voordeurluifels, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw krijgt;
    2. de oppervlakte maximaal 2 m² bedraagt.
c. kliko-ombouwen, met dien verstande dat:
    1. de oppervlakte en de bouwhoogte maximaal 2 m² respectievelijk 1,4 meter bedraagt;
    2. per woning maximaal 1 kliko-ombouw gerealiseerd mag worden.
d. erfafscheidingen, met dien verstande de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt.

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

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor (permanente) buitenopslag van goederen en materialen.

Artikel 4 Wonen - Vrijstaand

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. zelfstandig wonen;
b. beroepen- en bedrijven-aan-huis;
c. tuinen, erven en terreinen;

met de bijbehorende:

d. groen- en speelvoorzieningen;
e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder parkeren;
f. nutsvoorzieningen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van infiltratie en waterberging.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. hoofdgebouwen moeten in vrijstaande vorm worden gebouwd;
c. het aantal woningen bedraagt per bouwvlak maximaal 1;
d. de goothoogte bedraagt maximaal de hoogte die is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)';
e. de bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte die is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.

4.2.2 bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd achter en naast de woning op minimaal 1 meter achter de voorgevel, met uitzondering van een erker en een voordeurluifel;
b. de oppervlakte bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het onder a. genoemde gebied, met een maximum van 50 m^2;
c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,2 meter;
d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Uitsluitend de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan:

a. speelvoorzieningen tot een maximum hoogte van 5 meter;
b. erf- en terreinafscheidingen tot een maximum hoogte van 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn en buiten het bouwvlak maximaal 1 meter bedraagt;
c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een maximum hoogte van 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 brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Beroepen en bedrijven aan huis

Voor de uitoefening van beroepen en bedrijven aan huis zoals genoemd in lid 7.1, gelden de volgende regels:

a. uitsluitend zijn toegestaan bedrijfsactiviteiten voor zover deze behoren tot categorie 1, zoals deze zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 bij de regels;
b. de woonfunctie zal in overwegende mate behouden moeten blijven, met dien verstande dat uitsluitend minder dan 1/3 van het woonoppervlak, met een maximum van 100 m², met inbegrip van de maximaal te realiseren aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gebruikt mag worden;
c. het gebruik mag niet plaatsvinden in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, met uitzondering van kleinschalige kinderopvang;
d. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van:
    1. behandeling gerelateerde producten gelijktijdig bij een behandeling;
    2. webwinkels, waarbij de goederen niet ter plaatse worden opgehaald en met een maximale oppervlakte van 20 m² aan opslag en distributie van de te verhandelen goederen;
e. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
f. ieder beroep of bedrijf aan huis dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
g. ieder beroep of bedrijf aan huis dient uitgeoefend te worden door één bewoner zelf en maximaal één personeelslid;
h. er zijn maximaal twee beroepen en/of bedrijven aan huis toegestaan per woning.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteitsplan

Het oprichten van bouwwerken en het gebruik van gronden en bouwwerken op de gronden als bedoeld in artikel 4 lid 1 is uitsluitend toegestaan indien uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de beeldkwaliteitsrichtlijnen van het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 1 bij de regels is gevoegd.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Hoofdgebouwen zoals bedoeld artikel 4 lid 1 kunnen niet eerder in gebruik genomen worden dan dat de benodigde waterberging zoals beschreven in de plantoelichting is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

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 Algemene regels m.b.t. ondergronds bouwen

6.1.1 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil, vermeerderd met 30 m²;
c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m onder peil.

6.2 Bestaande afstanden en andere maten

6.2.1 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.

6.2.2 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.

6.2.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 6 lid 2.1 en artikel 6 lid 2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats mits dit niet strijdig is met de geldende (dubbel)bestemming.

6.3 Overschrijding bouwgrenzen

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

6.4 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Algemeen

a. Als verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan:
    1. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
    2. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandig recreatief onderkomen of als zelfstandige woning is niet toegestaan, tenzij anders bepaald in hoofdstuk 2.
    3. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.
    4. het gebruik van gronden in strijd met het bepaalde over parkeren in artikel 7 lid 2 .
b. Indien de bestemming aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren en voor het laden of lossen van goederen, moet volgens de parkeernormen van deze regels in deze behoefte zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

7.2 Parkeren

a. Voor het parkeren van motorvoertuigen en/of fietsen dienen voldoende voorzieningen te worden getroffen op het betreffende bouwperceel, tenzij hierin op een andere wijze wordt voorzien;
b. Bij de beoordeling van de benodigde voorzieningen wordt de gemeentelijke parkeernota gehanteerd en aanvullend, voor zowel maatvoering als normering, de ASVV van CROW (2018).

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 stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van het plan, zoals in bijlage 1 van de bijlagen bij de regels weergegeven;
- de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

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 omgevingsvergunning 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 Bloesemtuin 15, Houten van de Gemeente Houten.