

Voorschriften, behorende bij
het bestemmingsplan "Castellum"
der gemeente Houten

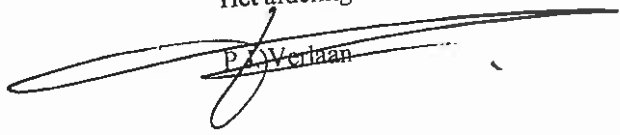
Behoort bij besluit van de raad d.d.
29 januari 2008


De gemeentesecretaris

Opdrachtgever:
het college van
burgemeester en wethouders
der gemeente Houten

Behoort bij besluit van gedeputeerde staten van Utrecht d.d. 28
april 2008, afdeling Ruimte, nr. 2008INT221060

Het afdelingshoofd Ruimte, namens deze,


P.J. Verlaan

Derks stedenbouw b.v.
bureau voor stedenbouw, ruimtelijke ordening en advies

Raadsbesluit de dato 29 januari 2008

Inhoudsopgave voorschriften

Paragraaf I	Algemene bepalingen	5
Artikel 1	Begripsbepalingen	5
Artikel 2	Wijze van meten	9
Artikel 3	Antidubbelbepaling	10
Artikel 4	Verwijzing naar andere wetten en regelingen	10
Artikel 5	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	10
 Paragraaf II	 Bestemmingsvoorschriften	 11
Artikel 6	Centrum - C	11
Artikel 7	Groen - G	13
Artikel 8	Railverkeer - VR	14
Artikel 9	Water - WA	15
Artikel 10	Wegverkeer - V	16
Artikel 11	Wonen - W	17
 Paragraaf III	 Bijzondere bepalingen	 20
Artikel 12	Wijzigingsbevoegdheid	20
Artikel 13	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	21
 Paragraaf IV	 Gebruiksbepalingen	 22
Artikel 14	Algemene gebruiksbepalingen	22
 Paragraaf V	 Overgangs-, straf-, en slotbepalingen	 23
Artikel 15	Bestaand gebruik van gronden en opstallen	23
Artikel 16	Vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing	23
Artikel 17	Strafbaarstelling	23
Artikel 18	Titel van het plan	24
 <i>bijlage 1</i>	 <i>Staat van Horeca-activiteiten</i>	

Paragraaf I Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan
Het bestemmingsplan "Castellum" van de gemeente Houten, bestaande uit deze voorschriften met bijlage(n) en de plankaart;
2. de plankaart
De kaart van het bestemmingsplan "Castellum", bestaande uit de kaart met tekeningnummer 509-1244;
3. aanbouw
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
4. aan-huis-verbonden beroep
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
5. bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
6. bebouwingspercentage
een in de voorschriften of op de plankaart aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
7. begane grond
de op maaiveldniveau gelegen bouwlaag;
8. bestemmingsgrens
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak ;
9. bestemmingsvlak
een op de kaart door middel van bestemmingsgrenzen aangegeven vlak met dezelfde bestemming;

10. bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
11. bouwgrens
een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bouwvlak;
12. bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
13. bouwvlak
een op de plankaart door middel van bouwgrenzen aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
14. bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct, hetzij indirect steun vindt in of op de grond;
15. bijgebouw
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
16. detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
17. dienstverlening
bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;
18. gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
19. hoofdgebouw
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn functie en constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

20. horeca
een bedrijfstaking in het algemeen is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie;
21. kantoor
een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi-)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;
22. maatschappelijke voorzieningen
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
23. openbare ruimte
de voor een ieder vrij toegankelijke ruimte, zoals straten, wegen, pleinen en paden;
24. peil
a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst
de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
25. prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
26. prostitutiebedrijf
prostitutie in een daarvoor ingerichte ruimte en in dienstverband (seksclub, bordelen, privéhuizen) niet zijnde sekswinkels, seksbioscopen, seks theaters en daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen;
27. uitbouw
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

28. woning

een gebouw of gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. **breedte van een gebouw**
tussen de buitenwerkse zijgevelvlakken en/of de harten der gemeenschappelijke scheidsmuren;
- b. **oppervlakte van een gebouw**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de gemeenschappelijke scheidsmuren van de begane grondvloer;
- c. **bruto vloeroppervlakte b.v.o.**
de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen (NEN 2580, pt 4.2.);
- d. **de goothoogte van een gebouw**
vanaf het peil tot de snijlijn van het buitenwerkse gevelvlak en het buitenwerkse dakvlak;
- e. **hoogte van een gebouw**
het hoogste punt van een gebouw, tot aan het peil. Uitstekende bouwdelen, zoals markante verhogingen, liftschachten, technische ruimten, trappenhuizen, antennes, schoorstenen en borstweringen worden daarbij niet meegerekend.
- f. **hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde**
van het hoogste punt tot aan het oorspronkelijke maaiveldpeil ter plaatse van het bouwwerk.
- g. **inhoud van een gebouw**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten der gemeenschappelijke scheidingsmuren, buitenwerkse dakvlakken en de bovenkant van het begane grondvloeroppervlak.

Artikel 3 **Antidubbeltelbepaling**

Grond, welke eenmaal in aanmerking is genomen bij de verlening van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 4 **Verwijzing naar andere wetten en regelingen**

Waar in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar andere wetten en regelingen wordt daarmee de wet of de regeling bedoeld zoals die gold op het moment van ter visielegging van het ontwerp van dit plan.

Artikel 5 **Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Paragraaf II Bestemmingsvoorschriften

Artikel 6 Centrum - C

Bestemmingsomschrijving

1. Gronden op de plankaart aangewezen voor Centrum - C zijn bestemd voor:
 - a. detailhandel;
 - b. dienstverlening;
 - c. horeca;
 - d. wonen;
 - e. maatschappelijke voorzieningen;
 - f. kantoren;
 - g. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - h. parkeervoorzieningen;
 - i. openbare nutsvoorzieningen;
 met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen, met dien verstande dat:
 1. detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en kantoren uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond;
 2. horeca uitsluitend is toegestaan, mits vestiging plaatsvindt:
 - op de begane grond
 - in de categorieën H2, H4, H4a, H4b en H5 van de Staat van Horeca-activiteiten;
 3. wonen uitsluitend is toegestaan op de eerste en de daar boven gelegen verdiepingen.

Bebouwingsvoorschriften

2. Woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen mogen, indien deze gesitueerd worden in een geluidszone behorende bij de weg of de spoorweg, uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de krachtens de Wet geluidhinder geldende of vastgestelde ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. op de gronden mag uitsluitend ten behoeve van de in het eerste lid bedoelde doeleinden worden gebouwd;
 - b. de vloeroppervlakte voor detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen en kantoren mag niet meer bedragen dan 8.800 m² b.v.o., waarvan:
 - de vloeroppervlakte van kantoren ten hoogste 1.000 m² b.v.o. mag beslaan;
 - de vloeroppervlakte voor horeca ten hoogste 1.250 m² b.v.o. mag beslaan, met dien verstande dat de vloeroppervlakte van bedrijven behorende tot categorie H2 ten hoogste 250 m² per vestiging mag beslaan;
 - c. de minimum en de maximum goothoogte van hoofdgebouwen mogen niet minder, respectievelijk niet meer bedragen dan de op de plankaart ingeschreven hoogtematen, met dien verstande dat:

1. de minimum goothoogte geldt voor de voorgevel van hoofdgebouwen, tenzij deze hoogtemaat blijkt de aanpijling op de plankaart voor één of meer andere gevels van het hoofdgebouw geldt;
2. waar deze hoogtemaat niet is ingeschreven geen minimum goothoogte geldt;
- d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 12 m;
- e. ter plaatse van de op de plankaart aangeduide "onderdoorgang" mag ten behoeve van een vrije doorgang voor voetgangers en fietsers de hoogte van de verkeersruimte niet lager zijn dan 4,5 m en de breedte niet minder zijn dan 5 m.;
- f. binnen de gronden op de plankaart aangeduid met "begrenzing parkeerkelder" zijn ondergrondse parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en bergingen toegestaan;
- g. de oppervlakte en hoogte van gebouwen ten behoeve van de in het eerste lid onder i. genoemde nutsvoorzieningen mogen per gebouw niet meer bedragen dan respectievelijk 20 m² en 3 m.

Vrijstellingsbevoegdheid

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het eerste lid onder 1 en 2 voor detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen en kantoren op de eerste verdieping. Deze vrijstelling mag alleen worden verleend indien:
 - a. het horecagebruik behoort tot de categorieën H2, H4 en H4a van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - b. de maximum vloeroppervlakten als bedoeld in lid 3 onder b. niet worden overschreden;
 - c. het gebruik een positieve bijdrage levert aan het functioneren van het centrum en niet leidt tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.
5. Bij het uitvoering geven aan de vrijstellingsbevoegdheid, als bedoeld in lid 4, is het bepaalde in artikel 13 lid 2 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 7 **Groen - G**

Bestemmingsomschrijving

1. Gronden op de plankaart aangewezen voor Groen - G zijn bestemd voor:
 - a. groenvoorzieningen;
 - b. speel- en verblijfsvoorzieningen;
 - c. voet- en fietspaden;
 - d. water en waterhuishouding;
 - e. geluidwerende voorzieningen;
 - f. openbare nutsvoorzieningen;met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen, met dien verstande dat :
 - een parkeerterrein is toegestaan ter plaatse van de op de plankaart als "parkeerterrein" aangeduide gronden.

Bebouwingsvoorschriften

2. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de in het eerste lid bedoelde doeleinden worden gebouwd;
 - b. de hoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 6 m;
 - c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m;
 - d. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen worden opgericht ten behoeve van de in het eerste lid onder f. genoemde nutsvoorzieningen; de oppervlakte en hoogte van gebouwen mogen per gebouw niet meer bedragen dan respectievelijk 20 m² en 3 m.

Artikel 8 **Railverkeer - VR**

Bestemmingsomschrijving

1. Gronden op de plankaart aangewezen voor Railverkeer - VR zijn bestemd voor:

- a. spoorwegen;
- b. een station;
- c. een onderdoorgang ten behoeve van kruisend wegverkeer;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishouding;
- g. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen, met dien verstande dat een station is toegestaan ter plaatse van de op de plankaart als "station" aangeduide gronden.

Bebouwingsvoorschriften

2. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op de gronden mag uitsluitend ten behoeve van de in het eerste lid bedoelde doeleinden worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 400 m²;
- c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m;
- d. de hoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e. de hoogte van andere bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 12 m;
- f. ter plaatse van de op de plankaart aangeduide "onderdoorgang" mag ten behoeve van een vrije doorgang voor het wegverkeer de hoogte van de verkeersruimte niet minder bedragen dan 3 m en de breedte niet minder zijn dan 15 m;
- g. de oppervlakte en hoogte van gebouwen ten behoeve van de in het eerste lid onder g. genoemde nutsvoorzieningen mogen per gebouw niet meer bedragen dan respectievelijk 20 m² en 3 m.

Artikel 9 **Water - WA**

Bestemmingsomschrijving

1. Gronden op de plankaart aangewezen voor Water - WA zijn bestemd voor:
 - a. water en waterhuishouding;
 - b. groenvoorzieningen, bermen en taluds;
 - c. kruisingen ten behoeve van verkeersdoeleinden
 - d. voet- en fietspaden;
 - e. openbare nutsvoorzieningen;met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen..

Bebouwingsvoorschriften

2. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de in het eerste lid bedoelde doeleinden worden gebouwd, met dien verstande dat de bouw van steigers, vlonders en daarmee vergelijkbare bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van aangrenzende woonfuncties niet is toegestaan;
 - b. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 10 m;
 - c. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen worden opgericht ten behoeve van de in het eerste lid onder e. genoemde nutsvoorzieningen; de oppervlakte en hoogte van gebouwen mogen per gebouw niet meer bedragen dan respectievelijk 20 m² en 3 m.

Vrijstellingsbevoegdheid

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het tweede lid om ter plaatse van de op de plankaart aangeduide "zone erkers en balkons" de bouw van erkers en balkons aangebouwd aan de aangrenzende woningen toe te staan mits:
 - a. de diepte niet meer bedraagt dan 1,80m, gerekend vanuit de woninggevel waaraan wordt aangebouwd;
 - b. de breedte niet meer bedraagt dan 2/3 van de breedte van de betreffende woning;
 - c. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke structuur en de karakteristiek van de bebouwingswand en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende opstallen.
4. Bij het uitvoering geven aan de vrijstellingsbevoegdheid, als bedoeld in lid 3, is het bepaalde in artikel 13, lid 2 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 10 Wegverkeer - V

Bestemmingsomschrijving

1. Gronden op de plankaart aangewezen voor Wegverkeer - V zijn bestemd voor:
 - a. verkeer en verblijf;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. groen- en speelvoorzieningen;
 - d. water en waterhuishouding;
 - e. openbare nutsvoorzieningen;
 - f. stallingsmogelijkheden voor fietsen en winkelwagens;
 - g. voorzieningen voor het opslaan van huishoudelijk afval;met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen.

Bebouwingsvoorschriften

2. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de in het eerste lid bedoelde doeleinden worden gebouwd;
 - b. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m;
 - c. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen worden opgericht ten behoeve van de in het eerste lid onder e. genoemde nutsvoorzieningen; de oppervlakte en hoogte van gebouwen mogen per gebouw niet meer bedragen dan respectievelijk 20 m² en 3 m;
 - d. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn binnen de gronden op de plankaart aangeduid met "begrenzing parkeerkelder" onder het maaiveld gebouwde parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en bergingen toegestaan;
 - e. in afwijking van het bepaalde onder a. mag binnen de gronden op de plankaart aangeduid met 'begrenzing parkeerkelder' een gebouw worden opgericht ten behoeve van de bereikbaarheid van de parkeergarage; de oppervlakte en hoogte van dit gebouw mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 20m² en 3m.

Vrijstellingsbevoegdheid

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2:
 - a. voor het toestaan van een kiosk of paviljoen, zowel aan de westzijde als aan de oostzijde van de spoorlijn, ten behoeve van een horecabedrijf behorende tot categorie H4a van de Staat van Horeca-activiteiten, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte per kiosk of paviljoen niet meer dan 125 m² b.v.o mag bedragen;
 2. de goothoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.
 - b. voor het toestaan van geluidwerende voorzieningen waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 m een en ander mits de milieusituatie daartoe aanleiding geeft.
4. Bij het uitvoering geven aan de vrijstellingsbevoegdheid, als bedoeld in lid 3 is het bepaalde in artikel 13, lid 2 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 11 Wonen - W

Bestemmingsomschrijving

1. Gronden op de plankaart aangewezen voor Wonen - W zijn bestemd voor:
 - a. wonen
 - b. openbare nutsvoorzieningen
 alsmede ter plaatse van de op de plankaart aangegeven nadere aanduiding :
 - c. emc - voor maatschappelijke voorzieningen zoals een Eerstelijns Medisch Centrum, alsmede voor dienstverlening en kantoren
 - d. fs - voor een fietsenstalling en fietsenmaker/fietsenwinkel
 met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen, met dien verstande dat de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep uitsluitend is toegestaan in niet gestapelde woningen.

Bebouwingsvoorschriften

2. Woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen mogen, indien deze gesitueerd worden in een geluidszone behorende bij de weg of de spoorweg, uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de krachtens de Wet geluidhinder geldende of vastgestelde ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel.
3. Op de gronden mag uitsluitend ten behoeve van de in het eerste lid bedoelde doeleinden worden gebouwd.
4. De oppervlakte en hoogte van gebouwen ten behoeve van de in het eerste lid onder b. genoemde nutsvoorzieningen mogen per gebouw niet meer bedragen dan respectievelijk 20 m² en 3 m.
5. Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven bouwvlakken zijn toegestaan hoofdgebouwen, alsmede aan- en bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, waarvoor de volgende regels gelden:
 - a. de vloeroppervlakte van de bestemming genoemd in het eerste lid onder c. mag niet meer bedragen dan 1.500 m² b.v.o.;
 - b. de vloeroppervlakte van de functie fietsenmaker/fietsenwinkel genoemd in het eerste lid onder d. mag niet meer bedragen dan 400 m² b.v.o.;
 - c. ter plaatse van de op de plankaart vermelde aanduiding "verplichte bouwgrens" mag de begane grondverdieping van hoofdgebouwen uitsluitend in de bouwgrens worden opgericht;
 - d. de minimum en de maximum goothoogte van hoofdgebouwen mogen niet minder, respectievelijk niet meer bedragen dan de op de plankaart ingeschreven hoogtematen, met dien verstande dat:
 1. de minimum goothoogte geldt voor de voorgevel van hoofdgebouwen, tenzij deze hoogtemaat blijkt de aanpijling op de plankaart voor één of meer andere gevels van het hoofdgebouw geldt;
 2. waar deze niet is ingeschreven geen minimum goothoogte geldt;

- e. het ingeschreven percentage geeft aan welk deel van het betreffende bouwvlak mag worden bebouwd; Indien geen percentage is ingeschreven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
 - f. de hoogte van aan- en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 3,30 m.;
 - g. ter plaatse van of binnen een afstand van 25m. van de op de plankaart aangeduide "ontsluiting parkeerhof" mag ten behoeve van een vrije doorgang voor auto's de hoogte van de verkeersruimte niet minder bedragen dan 3 m en de breedte niet minder zijn dan 3 m;
 - h. ter plaatse van de op de plankaart aangeduide "onderdoorgang" mag ten behoeve van een vrije doorgang voor wegverkeer de hoogte van de verkeersruimte niet lager zijn dan 4,5 m en de breedte niet minder zijn dan 5 m.
 - i. ter plaatse van de gronden op de plankaart aangeduid met "begane grond bebouwingsvrij" mag op de begane grond geen bebouwing worden opgericht.
6. Ter plaatse van de op de plankaart als "erf" aangeduide gronden gelden de volgende regels:
- a. de gezamenlijk oppervlakte van aan- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het bij een woning behorende erf naast en achter de woning, met dien verstande dat waar op de plankaart een "zone aan- en bijgebouwen" is aangeduid, aan- en bijgebouwen uitsluitend binnen die zone zijn toegestaan;
 - b. de hoogte van aan- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,30 m;
 - c. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - d. ter plaatse van de op de plankaart aangeduide "zone parkeren op eigen terrein":
 - 1. worden gronden zodanig ingericht dat per woning twee auto's kunnen worden geparkeerd;
 - 2. zijn uitsluitend erfafscheidingen toegestaan met een hoogte van niet meer dan 1m, alsmede andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, met een hoogte van maximaal 2,5m.

Gebruiksbeoordeling

7. Het is verboden de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als "zone parkeren op eigen terrein" voor andere doeleinden te gebruiken, zodanig dat deze gronden ongeschikt en/of ontoegankelijk zijn voor het in lid 6 onder d. bedoelde gebruik.

Vrijstellingsbevoegdheid

8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:
- a. van het bepaalde in lid 5 onder d. voor het toestaan van een lagere goothoogte, met dien verstande dat:
 - 1. de minimum goothoogte niet minder bedraagt dan 75% van de minimum goothoogte zoals aangegeven op de kaart;
 - 2. de afwijking niet meer bedraagt dan 20% van de lengte van de betreffende aaneengesloten gevelwand;
 - 3. geen afwijking is toegestaan bij hoekpanden;
 - 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke structuur en de karakteristiek van de bebouwingswand en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende opstallen.

- b. van het bepaalde in lid 5 onder e. om af te wijken van het op de plankaart ingetekende percentage, met dien verstande dat:
 - 1. afwijking uitsluitend is toegestaan voor het bouwen van verdiepte of halfverdiepte parkeervoorzieningen onder het woongebouw;
 - 2. het bouwvlak volledig mag worden bebouwd.
9. Bij het uitvoering geven aan de vrijstellingsbevoegdheid, als bedoeld in lid 8 is het bepaalde in artikel 13, lid 2 van overeenkomstige toepassing.

Paragraaf III Bijzondere bepalingen

Artikel 12 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemmingen van gronden als volgt te wijzigen:
 - a. ter plaatse van de aanduiding "Wijzigingsbevoegdheid I", ten behoeve van detailhandel, dienstverlening, kantoren, horeca en maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat:
 1. detailhandel, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond en eerste verdieping;
 2. horeca uitsluitend is toegestaan, mits vestiging plaatsvindt:
 - op de begane grond
 - in de categorieën H2, H4, H4a, H4b en H5 van de Staat van Horeca-activiteiten;
 3. de minimum en de maximum goothoogte van hoofdgebouwen mogen niet minder dan 7,5m, respectievelijk niet meer bedragen dan 13m;
 4. de vloeroppervlakte voor detailhandel, dienstverlening, kantoren, horeca en maatschappelijke voorzieningen niet meer mag bedragen dan 2.000 m²;
 5. binnen het plangebied kan worden voorzien in de extra parkeerbehoefte.
 6. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke structuur en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en opstallen.
 - b. ter plaatse van de aanduiding "Wijzigingsbevoegdheid II", ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en kantoren, met dien verstande dat:
 1. de genoemde bestemmingen uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond;
 2. de totale vloeroppervlakte voor maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en kantoren niet meer mag bedragen dan 2000 m² b.v.o.;
 3. de vloeroppervlakte per vestiging niet meer mag bedragen dan 250 m² b.v.o.;
 4. binnen het plangebied kan worden voorzien in de extra parkeerbehoefte;
 5. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke structuur en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en opstallen.
2. Op de voorbereiding van een besluit omtrent een wijziging van het bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 13 **Algemene vrijstellingsbevoegdheid**

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
 - a. de op de plankaart of in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10 % van die maten, afmetingen en percentages;
 - b. de plaats en richting van bouwgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m;
 - c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
 - d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil op de kaart of in het terrein daartoe aanleiding geeft;
 - e. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat openbare nutsgebouwen,abri's voor het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje ten hoogste 50 m³ zal bedragen;
 2. de (bouw)hoogte van de gebouwtjes ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend- en/of ontvangstmasten wordt vergroot tot ten hoogste 40 m.
2. Op de voorbereiding van een besluit omtrent een vrijstelling is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat in afwijking van artikel 3:11 lid 4 van die wet de periode van ter inzage legging ten minste twee weken duurt.
3. De in het eerste lid bedoelde vrijstellingen worden slechts verleend indien daardoor geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke structuur en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en opstallen.

Paragraaf IV Gebruiksbepalingen

Artikel 14 Algemene gebruiksbepalingen

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze in strijd met de daaraan bij het plan gegeven bestemming.

2. Onder een strijdig gebruik als bedoeld in het eerste lid wordt in ieder geval verstaan, voor zover niet rechtstreeks dienend voor het normale gebruik overeenkomstig de bestemming:
 - a. het gebruik van onbebouwde gronden of het gebruik van bouwwerken ten behoeve van doeleinden van opslag, stort of lozing;
 - b. het gebruik van onbebouwde gronden of het gebruik van bouwwerken ten behoeve van doeleinden van handel of bedrijf, een prostitutiebedrijf daaronder mede begrepen;
 - c. het gebruik van onbebouwde gronden of het gebruik van bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatie;
 - d. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.

Vrijstellingsbevoegdheid

3. Burgemeester en wethouders verlenen van het bepaalde in het eerste lid vrijstelling, indien strikte toepassing van dat voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Paragraaf V Overgangs- straf- en slotbepalingen

Artikel 15 Bestaand gebruik van gronden en opstallen

1. Het ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande en met het plan strijdige gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.
2. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op gebruik als daar bedoeld, dat reeds in strijd was met het tot het daar genoemde tijdstip ter plaatse geldende bestemmingsplan en dat tot op 3 maanden voor dat tijdstip nog niet bestond.

Artikel 16 Vernieuwing of verandering bestaande bebouwing

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van terzieslegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, dan wel een bouwmelding heeft plaatsgevonden, en dat afwijkt van het in dit plan bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing mag, mits de bestaande afwijkingen ook naar hun aard niet worden vergroot en behoudens onteigening, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het bouwwerk tot gevolg heeft.
2. In geval van verwoesting door een calamiteit mag een bouwwerk geheel worden veranderd of vernieuwd, mits de afwijking van het plan niet wordt vergroot en mits binnen twee jaar na de datum van verwoesting een aanvraag om bouwvergunning zal zijn ingediend.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde bouwwerken vrijstelling te verlenen voor het vergroten van maximaal 15% van de bestaande inhoud, mits daarbij de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot.

Artikel 17 Strafbaarstelling

Overtreding van de artikelen 11, lid 7 en 14 lid 1 van deze voorschriften wordt aangemerkt als een strafbaar feit en daarmee als een economisch delict als bedoeld in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 18 **Titel van het plan**

Het plan kan worden aangehaald als "Bestemmingsplan Castellum".

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Houten in zijn vergadering van:

de secretaris,

de voorzitter,

Staat van Horeca-activiteiten in de gemeente Houten (2007)

In de gemeente Houten wordt onder horeca verstaan "een bedrijfstak, die in het algemeen is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren in principe voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie". Teneinde tot een verantwoorde spreiding en diversiteit van horecabedrijven over het grondgebied van de gemeente te komen wordt door de gemeente in ruimtelijke plannen onderscheid gemaakt naar de volgende vormen van Horeca:

Categorie H1	Hotel een horecabedrijf, dat zich in hoofdzaak richt op het verstrekken van nachtverblijf en eventueel het exploiteren van zaalaccommodatie, waarbij het verstrekken van voedsel en dranken voor het gebruik ter plaatse (daaraan) ondergeschikt is.
Categorie H1a	Penslon een bedrijf, dat zich in hoofdzaak richt op het verstrekken van nachtverblijf als nevenactiviteit bij de hoofdfunctie van een gebouw, waarbij het verstrekken van eenvoudige maaltijden / consumpties (daaraan) ondergeschikt is, de vorm Bed & Breakfast of vergelijkbaar daaronder mede begrepen.
Categorie H2	Restaurant / eetcafé een horecabedrijf, dat zich in hoofdzaak richt op het verstrekken van maaltijden voor het gebruik ter plaatse, waarbij het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is.
Categorie H3	Zaalaccommodatie een horecabedrijf, dat zich in hoofdzaak richt op het bieden van gelegenheid tot het houden van congressen, conferenties, feesten en partijen en andere vergaderingen, waarbij het verstrekken van voedsel en dranken voor het gebruik ter plaatse (daaraan) ondergeschikt is.
Categorie H4	Café /bar een zelfstandig bestaand horecabedrijf, niet geheel of gedeeltelijk deel uitmakend van één der categorieën H1, H2 en/of H3, niet zijnde een discotheek, dat zich in hoofdzaak richt op het verstrekken van dranken voor het gebruik ter plaatse, waarbij het verstrekken van maaltijden (daaraan) ondergeschikt is.
Categorie H4a	Detailhandelondersteunende Horeca een horecabedrijf, dat zich qua vestigingsplaats en openingstijden in hoofdzaak richt op concentraties van detailhandelsbedrijven en zich met verstrekkingen in hoofdzaak richt op het winkelen publiek, zoals een dagcafé, lunchroom, koffiecorner, thee- en ijssalon.
Categorie H4b	Cafetaria / snackbar een horecabedrijf, dat zich in hoofdzaak richt op het verstrekken van, al dan niet ter plaatse bereide, kleine etenswaren, welke al dan niet ter plaatse kunnen worden genuttigd.

Categorie H5**Afhaalcentrum / afhaalrestaurant**

een zelfstandig bestaand horecabedrijf, niet geheel of gedeeltelijk deel uitmakend van één der categorieën H1, H2 en/of H3, dat zich in hoofdzaak richt op het verstrekken van, al dan niet ter plaatse bereide, maaltijden, welke in principe niet ter plaatse kunnen worden genuttigd, maar door de gebruiker ter plaatse wordt afgehaald.

Ter completering van het voorgaande onderscheid wordt hierna gewezen op een vorm van horeca-activiteit die primair ondergeschikt is aan een ter plaatse toegewezen functioneel ruimtegebruik, maar in sommige verschijningsvormen de neiging vertoont zich te verzelfstandigen. Aangezien dit veelal onbedoeld, danwel op grond van een goede ruimtelijke ordening ongewenst is, verdient het soms de voorkeur deze ondergeschikte horeca als zodanig in een doeleindenbeschrijving bij een bestemming te benoemen.

Ondergeschikte Horeca / kantine

een horeca-activiteit, die zich als nevenactiviteit bij de hoofdfunctie van een locatie, in verband met de krachtens de bestemming daar toegelaten activiteiten, richt op het verstrekken van, al dan niet ter plaatse bereide, kleine etenswaren en dranken, voor het gebruik ter plaatse.