

Regels, behorende  
bij de beheerverordening Buitengebied en Schonauwenseweg  
van gemeente Houten

## **Inhoudsopgave**

### Paragraaf I

|           |                            |
|-----------|----------------------------|
| Artikel 1 | <u>Algemene bepalingen</u> |
| Artikel 2 | Begripsbepalingen          |
| Artikel 3 | Wijze van meten            |
|           | Antidubbeltelbepaling      |

### Paragraaf II

|           |                                                               |
|-----------|---------------------------------------------------------------|
|           | <u>Regels</u>                                                 |
| Artikel 4 | Bedrijfsdoeleinden                                            |
| Artikel 5 | Landschappelijk en natuurwetenschappelijk<br>waardevol gebied |
| Artikel 6 | Verkeersdoeleinden perifere weg                               |
| Artikel 7 | Verkeersdoeleinden                                            |
| Artikel 8 | Spoorwegdoeleinden                                            |
| Artikel 9 | Waterstaatsdoeleinden                                         |

### Paragraaf II.C.

|            |                                     |
|------------|-------------------------------------|
| Artikel 10 | <u>Regeling bestaande bebouwing</u> |
|            | Regeling bestaande bebouwing        |

### Paragraaf III

|            |                                                                      |
|------------|----------------------------------------------------------------------|
| Artikel 11 | <u>Gebruiksregels en vergunning voor werken en<br/>werkzaamheden</u> |
|            | Gebruik van gronden en bouwwerken                                    |

### Paragraaf V

|            |                                |
|------------|--------------------------------|
| Artikel 13 | <u>Bijzondere bepalingen</u>   |
| Artikel 14 | Algemene afwijkingsbevoegdheid |
|            | Overgangsbepalingen            |

### Paragraaf VI

|            |                          |
|------------|--------------------------|
| Artikel 15 | <u>Slotbepalingen</u>    |
|            | Titel van de verordening |

Staat van bedrijfsactiviteiten

## **Paragraaf I     Algemene bepalingen**

### Artikel 1

#### Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a.    De verordening  
de beheersverordening Buitengebied en Schonauwenseweg van de gemeente Houten.
- b.    De plankaart  
de kaart bestaande uit 2 bladen met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in de verordening begrepen gronden zijn aangewezen, zoals opgenomen in bijlage 6 bij het digitale bestand met de code NL.IMRO.0321.002BVBUITENGEBIED-VAST.
- c.    Bebouwing  
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- d.    Bebouwingsvlak  
Een op de kaart als zodanig aangegeven vlak, dat niet door gebouwen mag worden overschreden, tenzij die overschrijding krachtens deze regels is of kan worden toegestaan.
- e.    Bedrijfswoning  
Een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die dient ter huisvesting voor een persoon (en diens gezin) wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk of gewenst is.
- f.    Bestemmingsgrens  
Een op de kaart als zodanig aangegeven lijn, welke twee of meer bestemmingen scheidt.
- g.    Bouwperceel  
De aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond, behorende bij een krachtens het plan bestaand of op te richten bouwwerk, of complex van bouwwerken.
- h.    Bouwwerk  
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, het zij direct, hetzij indirect steun vindt in of op de grond.
- i.    Bijgebouw  
Een niet voor bewoning bestemd vrijstaand gebouw in één bouwlaag, zoals een schuurtje of een autoberging, alsmede een al dan niet voor bewoning

bestemde aanbouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

- j. Carport  
Een bouwwerk, bestaande uit een dak en één of ten hoogste twee wanden, geschikt en bestemd voor het stallen van een voertuig.
- k. Detailhandel  
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- L Eengezinshuis  
Een gebouw, dat één woning omvat.
- m. Gebouw  
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- n. Gebruiken  
Gebruiken, doen gebruiken of laten gebruiken.
- o. Meergezinshuis  
Een gebouw, dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat.
- p. Onderkomens  
Voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, arken, woonwagens, kampeerauto's en caravans, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, als ook tenten.
- q. Perceelsgrens  
Een grens tussen twee (bouw)percelen.
- r. Straatmeubilair  
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, zitbanken, bloemen- en plantenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting of bewegwijzering; verkooppunten voor motorbrandstoffen worden niet begrepen onder straatmeubilair.
- s. Voorgevelrooilijn  
Een lijn, die, behoudens toegelaten uitzonderingen, bij het bouwen aan de wegzijde niet mag worden overschreden.

t. Vrij beroep

Het in de woning van de beroepsuitoefenaar uitoefenen van een beroep of de beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, waarbij de voor de beroepsuitoefening gebruikte ruimte niet overheersend is ten opzichte van de voor bewoning gebruikte ruimte.

u. Woning

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

v. Horeca

Lichte horeca (criterium: in beginsel alleen overdag en 's avonds open), onder te verdelen in :

- aan detailhandel verwante horeca, zoals automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, snackbar, tearoom, traiteur;
- overige lichte horeca, zoals bistro, restaurant, hotel;
- horecabedrijven met grote verkeersaantrekkende werking, zoals hiervoor genoemde bedrijven met een oppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup>;

Middelzware horeca (criterium: ook 's nachts geopend), zoals bar, bierhuis, biljartcentrum, café, proeflokaal, zalenverhuur;

Zware horeca (criterium: 's nachts geopend en groot aantal bezoekers), zoals dancing, discotheek, nachtclub, partycentrum.

w. Waarden

1. Archeologische: de aan een gebied toegekende waarde in verband met kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit de oude tijden.
2. Cultuur-historische: de waarden die een gebied ontleent aan zijn door vroegere cultuur-, bodembewerkings- of levenspatronen ontstane verschijningsvorm of eigenschappen, of in of op de bodem voorkomende overblijfselen van die patronen.
3. Landschappelijke: de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet levende natuur.
4. Natuurwetenschappelijke: de aan een gebied toegekende waarde in verband met de geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, voorkomende in dat gebied.

x. Grondgebonden veehouderij

Agrarische bedrijfsactiviteit, die is gericht op het voortbrengen van produkten door het houden van dieren op een zodanige wijze, dat het bedrijf voor het voeden van deze dieren in overwegende mate afhankelijk is van de produktie van de bij het bedrijf behorende gronden (graasdierhouderij, melkveehouderij, schapenhouderij, geitenhouderij e.d.)

y. Bedrijfsmatige agrarische produktie

Agrarische produktie die plaatsvindt primair voor het verwerven van een inkomen.

z. Volwaardig agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf dat aan tenminste één volwaardige arbeidskracht zowel volledige werkgelegenheid biedt als een aanvaardbaar inkomen.

aa. Perifere detailhandel

Detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en de detailhandel in auto's, boten, caravans, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woninginrichting w.o. meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling.

1. *detailhandel in auto's*

detailhandel in automobielen en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen.

2. *detailhandel in boten*

detailhandel in boten en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen.

3. *detailhandel in caravans en tenten*

detailhandel in caravans en tenten en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals specifieke onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen en campingbenodigdheden voor zover daar speciaal voor vervaardigd.

4. *detailhandel in grove bouwmaterialen*

detailhandel in materialen voor de ruwbouw van gebouwen e.d., zoals stenen zand,, beton, bestratingsmateriaal, hout.

5. *detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen*

detailhandel in goederen welke naar hun aard zodanig brandgevaar en/of explosiegevaar kunnen opleveren dat uitstalling ter verkoop in een winkelgebied niet verantwoord is, zoals olie, benzine, gas.

6. *detailhandel in keukens, badkamers en sanitair*

detailhandel in keukens, badkamers en sanitair en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen.

Bij rechtstreeks samenhangende artikelen kan gedacht worden aan inbouwapparatuur en tegels.

7. *Bouwmarkt*

detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak van minimaal 1000 m<sup>2</sup>, waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelf producten uit voorraad aan zowel vakman als particulier op basis van zelfbediening wordt aangeboden.

8. *Tuincentrum*

detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak, waarop artikelen voor de inrichting en het onderhoud van particuliere tuinen en de daarmee rechtstreeks samenhangend artikelen worden aangeboden.

9. *Detailhandel in woninginrichting waaronder meubels*

detailhandel in meubelen en/of vloerbedekking, woningtextiel (samen minimaal 90 % van de bedrijfsvloeroppervlakte) alsmede artikelen in woondecoratie, inclusief verlichtingsartikelen, met een minimale oppervlakte van 1500 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak.

10. *Woonwarenhuis*

detailhandel in meubelen en/of vloerbedekking, woningtextiel (samen minimaal 90 % van de bedrijfsvloeroppervlakte) alsmede artikelen in woondecoratie, met een minimale oppervlakte van 1500 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak. Voor ondergeschikte nevenassortimenten, gerelateerd aan woninginrichting, kan maximaal 10 % van de bedrijfsvloeroppervlakte, met een maximum van 500 m<sup>2</sup>, worden toegestaan.

bb. Bebouwingsdichtheid

Indien het bestemmingen betreft voor woondoeleinden, de dichtheid der bebouwing uitgedrukt in een aantal woningen per ha van het betreffende bestemmingsoppervlak, inclusief alle binnen de betreffende bestemming behorende voorzieningen.

Bij de overige bestemmingen wordt onder dichtheid der bebouwing verstaan het in % uitgedrukte bebouwingspercentage, gemeten over het bestemmingsoppervlak van de betreffende bestemming.

cc. Biologische productiemethode

Een duurzame productiemethode, gebaseerd op:

- het produceren van voedingsmiddelen, die voedingsfysiologisch hoogwaardig zijn, in een voldoende hoeveelheid, zonder residuen van stoffen die de gezondheid van mens en dier kunnen schaden;
- het behoud of herstel van een optimale bodemvruchtbaarheid;
- het behoud of herstel van natuur en landschap;
- het behoud van de genetische diversiteit;
- het vermijden van handelingen die het milieu belasten of tot verarming daarvan bijdragen;
- een minimaal gebruik van eindige grondstoffen;
- een veelzijdige bedrijfsstructuur met een zoveel mogelijk gesloten kringloopstelsel;

- het houden van landbouwhuisdieren op een zodanige wijze dat deze hun belangrijkste soorteigen gedragingen kunnen uiten.



---

## Artikel 2

### Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels 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. Goothoogte van een gebouw  
Van bovenkant goot, boeiboord of druiplijn, tot aan het gemiddeld maaiveldpeil van het aansluitend afgewerkt terrein; uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis, zoals liftschachten, trappenhuizen, antennes, schoorstenen, borstweringen en geringe verhogingen worden daarbij niet meegerekend.
- d. Hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde  
Van het hoogste punt tot aan het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitend afgewerkt terrein.
- e. Inhoud van een gebouw  
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten der gemeenschappelijke scheidsmuren, buitenwerkse dakvlakken en de bovenkant van het begane grondvloeroppervlak.

### Artikel 3

#### Antidubbeltelbepaling

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

---

## Paragraaf II                      Regels

### Artikel 4

#### Bedrijfsdoeleinden

1. Gronden, aangewezen voor bedrijfsdoeleinden zijn bestemd voor:
  - doeleinden van handel en bedrijf, geen detailhandel zijnde, in de vorm van:
    - een houtbe- en verwerkingsbedrijf, ter plaatse waar op de plankaart de desbetreffende aanduiding voorkomt;
    - een opslagterrein, ter plaatse waar op de plankaart de desbetreffende aanduiding voorkomt;
    - waar op de plankaart de desbetreffende aanduiding voorkomt;met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen.

#### Bebouwing

2. Op de tot bedrijfsdoeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:
  - a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 10 m mag bedragen;
  - b. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het op de plankaart aangeduide bestemmingsvlak, nader aangeduid met “houtbe- en verwerkingsbedrijf” tot maximaal 50 % van het bestemmingsvlak;
  - c. in afwijking van het bepaalde onder b. mogen gebouwen, indien binnen het bestemmingsvlak een bebouwingsvlak aangegeven staat, uitsluitend worden gebouwd binnen het als zodanig aangegeven bebouwingsvlak;
  - d. de goothoogte van gebouwen ten hoogste 6 m mag bedragen;
  - e. ten hoogste 2 bedrijfswoningen bij het houtbe- en verwerkingsbedrijf zijn toegestaan met een inhoud van ten hoogste 750m<sup>3</sup> per bedrijfswoning;

#### Afwijkingsbevoegdheid

- 3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder 1., voor zover het betreft de bestemmingsvlakken bedrijfsdoeleinden, welke voorkomen op blad 509-014, voor de realisering van bedrijfsdoeleinden in de vorm van doeleinden van handel en bedrijf, geen detailhandel zijnde, behorend tot de in bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten genoemde categorieën 1 en 2, met dien verstande dat:
  - a. de afwijkingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast, indien sprake is van bedrijfsbeëindiging c.q. bedrijfsverplaatsing;
  - b. de omgeving niet onevenredig wordt aangetast.
- 3.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder 1., voor zover het betreft het bestemmingsvlak, nader aangeduid met “houtbe- en verwerkingsbedrijf”, voor de realisering van bedrijfsdoeleinden in de vorm van doeleinden van handel en bedrijf, geen detailhandel zijnde, behorend tot de in bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten genoemde

categorieën 1 tot en met 3, met dien verstande dat:

- a. de afwijkingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast, indien sprake is van bedrijfsbeëindiging c.q. bedrijfsverplaatsing;
- b. de omgeving niet onevenredig wordt aangetast.

## Artikel 5

### Landschappelijk en natuurwetenschappelijk waardevol gebied

1. Gronden, aangewezen voor landschappelijk en natuurwetenschappelijk waardevol gebied, zijn bestemd voor:
  - het behoud en herstel van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden;
  - agrarische bedrijfsdoeleinden in de vorm van agrarische bedrijfsactiviteiten, gebaseerd op de biologische productiemethode, zoals opgenomen in artikel 1.cc., met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen;
  - waterzuiveringsdoeleinden in de vorm van biezenvelden met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen;
  - recreatief medegebruik in de vorm van wandelen, fietsen en vissen met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen;
  - verkeersdoeleinden, waaronder mede begrepen een langzaam verkeersverbinding met bijbehorende bebouwing en voorzieningen, zoals een brug over het Amsterdam-Rijnkanaal;

### Bebouwing

2. Op de tot landschappelijk en natuurwetenschappelijk waardevol gebied bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:
  - a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - b. de goothoogte van gebouwen ten hoogste 3 m mag bedragen;
  - c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 10 m mag bedragen; in afwijking hiervan mag de hoogte van een bouwwerk ten behoeve van een brug over het Amsterdam-Rijnkanaal ten hoogste 30 m bedragen;
  - e. gebouwen mogen niet worden gerealiseerd binnen een afstand van tenminste 30 m, gemeten uit de zuidwestelijke grens van de beheersverordening, grenzend aan het Amsterdam-Rijnkanaal;
  - f. voor zover gebouwd wordt binnen de aanduiding “archeologisch monument” de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed wordt gehoord.

---

Artikel 6

Verkeersdoeleinden perifere weg

1. Gronden aangewezen voor verkeersdoeleinden perifere weg zijn bestemd voor:
  - verkeersdoeleinden in de vorm van een perifere weg met bijbehorende ontsluitingen ten behoeve van naastliggende woon-, werk- en recreatiegebieden met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen, waaronder onder meer zijn begrepen geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen en water;
  - structurele langzaam verkeersroutes met de daarbij behorende voorzieningen, zoals fietstunnels en viaducten.

Bebouwing

2. Op de tot verkeersdoeleinden perifere weg bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, evenwel met uitzondering van motorbrandstofverkooppunten.

---

## Artikel 7

### Verkeersdoeleinden

1. Gronden aangewezen voor verkeersdoeleinden zijn bestemd voor:
  - verkeersdoeleinden in de vorm van een hoofdontsluitingsweg met bijbehorende ontsluitingen ten behoeve van naastliggende woon-, werk- en recreatiegebieden, met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen, waarin onder meer zijn begrepen geluidwerende voorzieningen;
  - structurele langzaam verkeersroutes met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen, zoals fietstunnels en viaducten;een en ander met bijbehorende groenvoorzieningen;

### Bebouwing

2. Op de tot verkeersdoeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.

---

Artikel 8

Spoorwegdoeleinden

1. Gronden aangewezen voor spoorwegdoeleinden zijn bestemd voor:
  - spoorwegdoeleinden met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen;
  - verkeersdoeleinden in de vorm van langzaam verkeersroutes met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen in de vorm van viaducten.

Bebouwing

2. Op de tot spoorwegdoeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:
  - a. de hoogte der bebouwing ten behoeve van spoorwegdoeleinden ten hoogste 10 m bedraagt;
  - b. de hoogte en oppervlakte per gebouw ten behoeve van spoorwegdoeleinden mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 7 m en 200 m<sup>2</sup>.



---

Artikel 9

Waterstaatsdoeleinden

1. Gronden, aangewezen voor waterstaatsdoeleinden zijn primair bestemd voor:
  - a. waterhuishouding en waterbeheer;
  - b. verkeer te water;
  - c. waterkeringsdoeleinden;alsmede secundair voor de volgende bestemmingen:
  - e. woondoeleinden
  - f. recreatief medegebruik in de vorm van fiets-, wandel- en ruiterspaden en picknickplaatsen;
  - g. verkeersdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen;
  - h. waterhuishoudkundige doeleinden;met de daarbij behorende behorende bebouwing en voorzieningen.

Bebouwing

2. Op de tot waterstaatsdoeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:
  - a. de hoogte van bouwwerken ten hoogste bedraagt 10 m; in afwijking hiervan mag de hoogte van een bouwwerk ten behoeve van een brug over het Amsterdam-Rijnkanaal ten hoogste 30 m bedragen;
  - b. in afwijking van het bepaalde onder a. de hoogte van afscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 m;
  - c. bouwen overeenkomstig de secundaire bestemming van de gronden, als bedoeld in lid 1, uitsluitend mag geschieden:
    1. indien de belangen , zoals genoemd in lid 1 dat gedogen;
    2. nadat de desbetreffende beheerder is gehoord.

---

Paragraaf II.C. Regeling bestaande bebouwing

Artikel 10

Regeling bestaande bebouwing

3. ten aanzien van woondoeleinden is de navolgende aan- en bijgebouwenregeling van toepassing:
  - a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en bijgebouwen bij woningen, waaronder tevens begrepen carports en overkappingen, mag per woning ten hoogste bedragen 50 m<sup>2</sup>, met een goothoogte van maximaal 3 m, mits een bouwperceel naast en achter de woning gelegen voor ten hoogste 1/3 gedeelte bebouwd wordt ;  
in afwijking van het hiervoor bepaalde mag, ten behoeve van lichamelijke gehandicapten, het totale oppervlak aan bijgebouwen per woning, buiten het bebouwingsvlak, ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen, mits een bouwperceel, voor zover gelegen naast en achter de woning voor ten hoogste 50 % bebouwd wordt;  
indien op de plankaart op een bouwperceel een grotere oppervlakte aan aan- en bijgebouwen staat aangegeven, is deze grotere oppervlaktemaat als maximum van toepassing.
  - b. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen woningen en aan- en bijgebouwen worden gebouwd en gebruikt voor vrije beroepen, als bedoeld in artikel 1. sub t, alsmede, na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders voor andere dan vrije beroepen, als bedoeld onder artikel 1 sub t, mits:
    1. het totale oppervlak aan bijgebouwen per woning, buiten het bebouwingsvlak, ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedraagt, mits een bouwperceel, voor zover gelegen naast en achter de woning voor ten hoogste 50 % bebouwd wordt;
    2. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
    3. de aan- en bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn van de woning worden gesitueerd;
    4. voldoende parkeergelegenheid is verzekerd op het perceel, dan wel in de omgeving en de verkeersaantrekkende werking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de normale afwikkeling van het verkeer;
    5. geen detailhandel mag plaatsvinden;
    6. geen overlast voor de omgeving mag ontstaan.
- 4.

### **Paragraaf III      Gebruiksbepalingen en vergunningsregels voor werken en werkzaamheden**

#### **Artikel 11**

##### Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de bestemming. Onder het verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan:
  - a. het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
  - b. het gebruik als opslagplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
  - c. de plaatsing van toer- en stacaravans, tenthuisjes en soortgelijke verblijfsmiddelen en andere onderkomens.

##### Afwijkingsbevoegdheid

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder 1 ten behoeve van het gebruik van woningen, als opgenomen in de artikelen 5 van deze regels, voor de beroepsuitoefening aan huis van een ander beroep dan een vrij beroep, als vermeld in artikel 1 onder t., met dien verstande dat:
  - a. bedoeld gebruik ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis op aantoonbaar ondergeschikte wijze ten opzichte van de woonfunctie plaatsvindt;
  - b. voldoende parkeergelegenheid is verzekerd op het perceel dan wel in de omgeving en de verkeersaantrekkende werking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de normale afwikkeling van het verkeer;
  - c. geen detailhandel plaatsvindt;
  - d. geen overlast voor de omgeving ontstaat.

##### Afwijking

3. Burgemeester en wethouders wijken met een omgevingsvergunning af van het bepaalde onder 1, indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Paragraaf V      Bijzondere bepalingen**

### Artikel 13

#### Algemene afwijkingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, om met een omgevingsvergunning af te wijken van:
  - a. maximale en minimale hoogte-, breedte-, oppervlakte- en inhoudsmaten voor bebouwing als aangegeven op de kaart, dan wel omschreven in de regels, alsmede van in de regels aangegeven woningdichtheden, mits:
    1. de afwijking van enige maat ten hoogste 10 % bedraagt;
    2. de bestemmingsgrens, dan wel het bebouwingsvlak aan de wegzijde niet wordt overschreden;
  - b. de plaats en de richting van de bestemmingsgrenzen, teneinde geringe veranderingen aan te brengen, indien dit door afwijkingen of onnauwkeurigheden in de plankaart, noodzakelijk is voor een juiste aanpassing van het plan aan de werkelijke toestand van het terrein;
  - c. de in paragraaf II omschreven regels voor de oprichting van bouwwerken, ten behoeve van openbare nutsdoeleinden, zoals trafohuisjes, glasbakken, wachthokjes, abri's, afvalinzamelpunten en dergelijke, mits:
    1. de hoogte ten hoogste 4 m bedraagt;
    2. de oppervlakte ten hoogste 35 m<sup>2</sup> bedraagt.

### Artikel 14

#### Overgangsbepalingen

1. Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de vaststelling van de verordening, dan wel in uitvoering zijn of mogen worden opgericht krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen en die afwijken van het plan, mogen:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot;
  - b. met in achtneming van de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens, tenzij zulks onmogelijk is, geheel worden vernieuwd indien het bouwwerk door een calamiteit is verwoest, één en ander behoudens oteigening overeenkomstig de wet en mits de bouwaanvraag binnen twee jaren na de calamiteit is ingediend.
2. Het gebruik van grond en opstallen, strijdig met de verordening op het tijdstip van het van kracht worden daarvan, mag worden gehandhaafd, met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende bestemmingsplan.
3. Wijziging van het onder 2 bedoelde gebruik van gronden en opstallen is verboden, tenzij door deze wijziging van het gebruik de afwijking van de verordening niet wordt vergroot.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder 3, indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt

gerechtvaardigd.

## **Paragraaf VI      Slotbepaling**

Artikel 15

### Titel van de verordening

De verordening kan worden aangehaald onder de naam 'beheersverordening Buitengebied en Schonauwenseweg' van de gemeente Houten.

## **Staat van Bedrijfsactiviteiten**





## Bijlage 2. Staat van bedrijven

| SBI           | OMSCHRIJVING                                                          | CATEGORIE |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| 01            | LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW                        |           |
| 0111, 0113    | Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)                            | 2         |
| 0112          | Tuinbouw:                                                             |           |
| 0112          | - bedrijfsgebouwen                                                    | 2         |
| 0112          | - kassen zonder verwarming                                            | 2         |
| 0112          | - kassen met gasverwarming                                            | 2         |
| 0112          | - champignonkwekerijen (algemeen)                                     | 2         |
| 0112          | - bloembollendroog- en prepareerbedrijven                             | 2         |
| 0125          | Fokken en houden van overige dieren:                                  |           |
| 0125          | - bijen                                                               | 2         |
| 0125          | - overige dieren                                                      | 2         |
| 0141.1        | hoveniersbedrijven                                                    | 1         |
| 15            | VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN                         |           |
| 1581          | Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:                           |           |
| 1581          | met een verwerkingscapaciteit < 2500 kg meel/week                     | 2         |
| 1593 t/m 1595 | Vervaardiging van wijn, cider e.d.                                    | 2         |
| 18            | VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN<br>VERVEN VAN BONT             |           |
| 182           | Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)             | 2         |
| 20            | HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING<br>ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D. |           |
| 205           | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken                              | 2         |
| 22            | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE<br>VAN OPGENOMEN MEDIA       |           |
| 221           | Uitgeverijen (kantoren)                                               | 1         |
| 2222.6        | Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen                             | 2         |
| 2223          | Grafische afwerking                                                   | 1         |
| 2223          | Binderijen                                                            | 2         |
| 2224          | Grafische reproductie en zetten                                       | 2         |
| 2225          | Overige grafische activiteiten                                        | 2         |
| 223           | Reproductiebedrijven opgenomen media                                  | 1         |
| 2442          | Farmaceutische productenfabrieken:                                    |           |
| 2442          | Verbandmiddelenfabrieken                                              | 2         |

|               |                                                                                  |   |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------|---|
| 2851          | Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:                                          |   |
| 2851          | Galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)                 | 2 |
| 33            | Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.               | 2 |
| 36            | VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.                             |   |
| 362           | Fabricage van munten, sieraden e.d.                                              | 2 |
| 363           | Muziekinstrumentenfabrieken                                                      | 2 |
| 40            | PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER                   |   |
| 40            | Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen kleiner dan 10 MVA |   |
| 40            | Gasdistributiebedrijven:                                                         |   |
| 40            | - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C                 | 2 |
| 40            | Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:                                     |   |
| 40            | - blokverwarming                                                                 | 2 |
| 41            | WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER                                                  |   |
| 41            | Waterdistributiebedrijven met pompvermogen kleiner dan 1 MW                      |   |
| 50            | HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS                |   |
| 501, 502, 504 | Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven                 | 2 |
| 5020.4        | Autobekleiderijen                                                                | 1 |
| 5020.5        | Autowasserijen                                                                   | 2 |
| 503, 504      | Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires                          | 2 |
| 505           | Benzineservisestations zonder LPG                                                |   |
| 51            | GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING                                                |   |
| 511           | Handelsbemiddeling (kantoren)                                                    | 1 |
| 5121          | Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders                                         | 2 |
| 5122          | Grth in bloemen en planten                                                       | 2 |
| 5125, 5131    | Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen                    | 2 |
| 5132, 5133    | Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijssoliën                  | 2 |
| 5134          | Grth in dranken                                                                  | 2 |
| 5135          | Grth in tabaksprodukten                                                          | 2 |
| 5136          | Grth in suiker, chocolade en suikerwerk                                          | 2 |
| 5137          | Grth in koffie, thee, cacao en specerijen                                        | 2 |
| 5138, 5139    | Grth in overige voedings- en genotmiddelen                                       | 2 |
| 514           | Grth in overige consumentenartikelen                                             | 2 |
| 5156          | Grth in overige intermediaire goederen                                           | 2 |
| 5162          | Grth in machines en apparaten                                                    | 2 |

|            |                                                                   |   |
|------------|-------------------------------------------------------------------|---|
| 517        | Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)  | 2 |
| 60         | VERVOER OVER LAND                                                 |   |
| 6022       | Taxibedrijven, taxistandplaatsen                                  | 2 |
| 61, 62     | VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT                                |   |
| 61, 62     | Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)                          | 1 |
| 63         | DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER                                |   |
| 6321       | Autoparkeerterreinen, parkeergarages                              | 2 |
| 6322, 6323 | Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)                 | 1 |
| 633        | Reisorganisaties                                                  | 1 |
| 634        | Expeditieus, cargadoors (kantoren)                                | 1 |
| 64         | POST EN TELECOMMUNICATIE                                          |   |
| 641        | Post- en koeriersdiensten                                         | 2 |
| 642        | Telecommunicatiebedrijven                                         | 1 |
| 642        | TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)      | 2 |
| 65, 66, 67 | FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN                      |   |
| 65, 66, 67 | Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen                            | 2 |
| 70         | VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED                           |   |
| 70         | Verhuur van en handel in onroerend goed                           | 1 |
| 71         | VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN |   |
| 711        | Personenautoverhuurbedrijven                                      | 2 |
| 714        | Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.                    | 2 |
| 72         | Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.           | 1 |
| 73         | SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK                                       |   |
| 731        | Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk                | 2 |
| 732        | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek                | 1 |
| 74         | OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING                                 |   |
| 74         | Overige zakelijke dienstverlening: kantoren                       | 1 |
| 7481.3     | Foto- en filmontwikkelcentrales                                   | 2 |
| 7484.4     | Veilingen voor huisraad, kunst e.d.                               | 1 |
| 75         | Openbaar bestuur (kantoren e.d.)                                  | 2 |
| 80         | ONDERWIJS                                                         |   |

|            |                                                            |   |
|------------|------------------------------------------------------------|---|
| 801, 802   | Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs       | 2 |
| 803, 804   | Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs           | 2 |
| 85         | <b>GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG</b>                        |   |
| 8511       | Ziekenhuizen                                               | 2 |
| 8512, 8513 | Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven               | 1 |
| 8514, 8515 | Consultatiebureaus                                         | 1 |
| 853        | Verpleeghuizen                                             | 2 |
| 90         | <b>MILIEUDIENSTVERLENING</b>                               |   |
| 9000.3     | - verwerking fotochemisch en galvano-afval                 | 2 |
| 91         | <b>DIVERSE ORGANISATIES</b>                                |   |
| 9111       | Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)             | 2 |
| 9131       | Kerkgebouwen e.d.                                          | 2 |
| 92         | <b>CULTUUR, SPORT EN RECREATIE</b>                         |   |
| 921, 922   | Studio's (film, TV, radio, geluid)                         | 2 |
| 9213       | Bioscopen                                                  | 2 |
| 9232       | Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen | 2 |
| 9234       | Muziek- en balletscholen                                   | 2 |
| 9234.1     | Dansscholen                                                | 2 |
| 9251, 9252 | Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.                        | 1 |
| 9261.2     | Bowlingcentra                                              | 2 |
| 9261.2     | Golfbanen                                                  | 1 |
| 9261.2     | Kunstslibanen                                              | 2 |
| 9262       | Schietinrichtingen:                                        |   |
| 9262       | - binnenbanen: boogbanen                                   | 1 |
| 9262       | - buitenbanen met voorzieningen: boogbanen                 | 2 |
| 9262       | Sportscholen, gymnastiekzalen                              | 2 |
| 9271       | Casino's                                                   | 2 |
| 9272.1     | Amusementshallen                                           | 2 |
|            | <b>PERSOONLIJKE DIENSTVERLENING</b>                        |   |
| 9301.2     | Chemische wasserijen en ververijen                         | 2 |
| 9301.3     | Wasverzendinrichtingen                                     | 2 |
| 9301.3     | Wasserettes, wassalons                                     | 1 |
| 9302       | Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten                  | 1 |
| 9303       | Begraafondernemingen:                                      |   |
| 9303       | - uitvaartcentra                                           | 1 |
| 9303       | - begraafplaatsen                                          | 1 |
| 9304       | Badhuizen en sauna-baden                                   | 2 |
| 9305       | Overige persoonlijke dienstverlening                       | 1 |