

bestemmingsplan
Landelijk gebied,
Westerringweg 11 te Creil
Gemeente Noordoostpolder

stedenbouw
ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+ ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0171.BP00717-ON01

Datum: 2022-08-22

Contactpersoon Buro SRO: dhr. R. van der Made

Kenmerk Buro SRO: SR200209

Opdrachtgever: HBC Planontwikkeling

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	8
2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Groen - Erfsingel	9
Artikel 4 Wonen - Huisvesting arbeidsmigranten	10
3 Algemene regels	11
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel.....	11
Artikel 6 Algemene gebruiksregels.....	11
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	12
4 Overgangs- en slotregels.....	13
Artikel 8 Overgangsrecht.....	13
Artikel 9 Slotregel.....	13

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Landelijk gebied, Westerringweg 11 te Creil met identificatienummer NL.IMRO.0171.BP00717-ON01 van de gemeente Houten;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.6 arbeidsmigrant

economisch actieve migrant wiens doel het is arbeid en inkomen te verwerven, met een hoofdverblijf elders, en op eigen initiatief en vrijwillige basis;

1.7 bebouwing

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

1.8 bebouwingspercentage

de oppervlakte van gebouwen uitgedrukt in procenten van de nader aangegeven gronden;

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 bouwvergunning, 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 bouwen

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

1.13 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwperceel

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

1.15 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak

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

1.17 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.18 gebouw

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

1.19 kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd op opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en geen bouwwerk is waarvoor een omgevingsvergunning is vereist;

1.20 kap

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

1.21 logiesgebouw

een logiesgebouw is een (bedrijfs)gebouw of een gedeelte van een (bedrijfs)gebouw, in welk gebouw of welk gedeelte twee of meer logiesverblijven zijn gelegen die zijn te bereiken door een of meer gemeenschappelijke verkeersruimten ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten;

1.22 omgevingsvergunning

vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.23 prostitutie

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

1.24 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang als zij het bedrijfsmatig, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische- of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.25 voorgevel

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

1.26 voorgevelrooilijn

de lijn in het verlengde van de voorgevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 goothoogte van een bouwwerk

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

2.2 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.3 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;

2.4 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het object.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - Erfsingel

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Erfsingel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. opgaande afschermende beplanting;
- b. een bebouwingsvrije onderhoudsstrook;
- c. erfsloten;

met daaraan ondergeschikt:

- d. tuinen, erven en paden;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Binnen de bestemming als bedoeld in artikel 3 lid 1 mag niet gebouwd worden.

Artikel 4 Wonen - Huisvesting arbeidsmigranten

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Huisvesting arbeidsmigranten' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de huisvesting van ten hoogste 150 arbeidsmigranten;
- b. de huisvesting van een beheerder en diens huishouden;

met de daarbij behorende:

- c. logiesgebouwen;
- d. gebouwen en terreinen ten behoeve van recreatie en ontspanning;
- e. andere bouwwerken;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterlopen en -partijen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing zoals bedoeld in lid artikel 4 lid 1 gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer dan 50% bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van recreatie en ontspanning mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- d. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen en de bouwhoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan zoals hierna is aangegeven:

Bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte
logiesgebouwen	6 m	11 m
overige gebouwen	7 m	11 m
erf- en terreinafscheidingen		2 m
overige andere bouwwerken		4 m
kunstobjecten		5 m

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor permanente bewoning, behoudens de bewoning als bedoeld in artikel 4 lid 1 sub b;
- b. het huisvesten van meer dan 150 arbeidsmigranten;
- c. het gebruik als gronden voor buitenopslag;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 4 lid 1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder dat er voldaan wordt aan de parkeernorm van minimaal 0,75 parkeerplaatsen per te huisvesten arbeidsmigrant.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld artikel 4 lid 1 sub a is uitsluitend toegestaan, indien binnen 3 jaar na inwerkingtreding van het plan binnen de bestemming 'Groen - Erfsingel' een erfsingel met opgaande afschermdende beplanting aangeplant is en die onderhouden en in stand gehouden wordt.

3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

Grond die 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.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Gebruik

Het parkeren ten behoeve van de bestemming dient te allen tijde plaats te vinden binnen het betreffende bestemmingsvlak.

6.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming, wordt in ieder geval gerekend, het gebruiken of laten gebruiken van gronden:

- a. als seksinrichting;
- b. als standplaats;
- c. als ligplaats voor woonboten of -schepen, drijvende recreatiewoningen en andere drijvende woongelegenheden;
- d. als stand- of ligplaats van kampeermiddelen, demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor detailhandel in etenswaren en/of dranken, en andere onderkomens;
- e. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;
- f. voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport;
- g. voor militaire oefeningen met rups- en andere zware voertuigen;
- h. voor het ophogen van gronden buiten het erf ten behoeve van permanente bollenteelt.

een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden of het gebruik uitdrukkelijk is toegestaan.

6.3 Toegestaan gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval niet gerekend, het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van:

- a. kabels en leidingen, niet zijnde hoofd(transport)leidingen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat dit niet geldt voor bijbehorende bouwwerken;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast;
- c. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte daarvan wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van kunstwerken en zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10 m² bedraagt;
 2. de totale hoogte niet meer dan 125 % van de toegestane (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- g. de eis dat bij een aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt gerealiseerd, indien op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht 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, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan als ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sub met maximaal 10%.
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht 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 sub 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 sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sub 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 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Westerringweg 11 te Creil' van de Gemeente Noordoostpolder.