

**Nota van Uitgangspunten,
Bestemmingsplannen Kernen**



BügelHajema

Plek voor ideeën

Nota van Uitgangspunten, Bestemmingsplannen Kernen

Inhoud

Rapport

3 april 2012

Projectnummer 199.00.02.80.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
	1.1 Aanleiding	7
2	Hoofduitgangspunten van het bestemmingsplan	9
3	Begrippen	11
4	De bestemmingen	21
5	Algemene en bijzondere regelingen	25

Inleiding



1.1

Aanleiding

In de gemeente Rhenen zijn veel, ruim 70, deels verouderde, bestemmingsplannen van kracht die uiteenlopende ruimtelijke mogelijkheden bieden, dan wel beperkingen opleggen. Bovendien verschillen zij in opzet en methodiek, waardoor er van eenduidigheid geen sprake is. Dat leidt tot rechtsongelijkheid en bemoeilijkt de handhaving. Daarnaast is sprake van een wettelijke verplichting om op 1 juli 2013 te beschikken over actuele digitale bestemmingsplannen.

Dit heeft ertoe geleid dat de gemeente Rhenen een actualisatieplan heeft opgesteld voor haar bestemmingsplannen. Om tot een eenduidig en helder actualisatieproces te komen is in mei 2008 een Handboek voor de herziening van bestemmingsplannen opgesteld. Dit handboek omvat globaal de wijze waarop de bestemmingsplannen vorm moeten krijgen. Het Handboek heeft vooral een rol gespeeld voor het inmiddels opgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'.

Nu wordt gewerkt aan het actualiseren van de bestemmingsplannen voor de kernen binnen de gemeente. Hoewel het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' ook voor deze bestemmingsplannen een leidraad is, zijn er grote verschillen met het buitengebied die om specifieke bestemmingen en regelingen vragen. Daarnaast is sinds 2008 nieuwe wet- en regelgeving geïntroduceerd, waarbij met name de Wabo van belang is.

Dit heeft de behoefte doen ontstaan om helder en beknopt een nieuw 'afsprakenkader' op te stellen ten behoeve van het opstellen van de bestemmingsplannen voor de kernen Rhenen, Achterberg en Elst.

Doel

Het doel van deze Nota van Uitgangspunten is het bieden van een richtinggevend kader waarbinnen de opstelling van de bestemmingsplannen Rhenen, Achterberg en Elst kan plaatsvinden. Hiermee wordt de opstelling en de beoordeling van de bestemmingsplannen versoepeld. Daarnaast leidt het tot een (zoveel mogelijk) eenduidige en gelijklopende planregeling voor de bewoners in de kernen van de gemeente Rhenen.

In de Nota van Uitgangspunten worden op hoofdlijnen uitspraken gedaan over de volgende onderwerpen:

- Hoofduitgangspunten van het bestemmingsplan.
- De belangrijkste begrippen.
- De bestemmingen.
- De algemene en bijzondere regelingen.

In de volgende hoofdstukken wordt elk van deze punten besproken.

Hoofdpijngspun- ten van het be- stemmingsplan

2

Conserverend bestemmingsplan

De bestemmingsplan voor de kernen worden conserverende bestemmingsplannen. Dit betekent dat de bestaande situatie wordt bestemd conform de vigerende rechten. Dit betekent ook dat verleende vrijstellingen, ontheffingen en afwijkingen worden meegenomen. Wel zullen de regelingen hiervoor worden opgenomen in lijn met de RO-standaarden 2012.

Nieuwe ontwikkelingen worden niet in het bestemmingsplan opgenomen. Voor deze ontwikkelingen zal een afzonderlijke procedure moeten worden gevoerd. In het bestemmingsplan zullen de te ontwikkelen gebieden ofwel volgens de vigerende situatie worden bestemd, ofwel buiten de plangrens worden gehouden.

Gemeente dekkende planologische regeling

Binnen de gemeente Rhenen zullen na de actualisering van de bestemmingsplannen voor de kernen voor nagenoeg het gehele gemeentelijke grondgebied de bestemmingsplannen zijn geactualiseerd.

Uniforme regeling

De bestemmingsplanregeling luidt voor elk van de te actualiseren bestemmingsplannen gelijk. De doelstelling is om voor elke bewoner van de kernen in de gemeente Rhenen een gelijkklidende regeling op te stellen, zodat voor een ieder rechtsgelijkheid geldt.

Enkel voor bijzondere locatie-specifieke gevallen zal een specifieke op het gebied gerichte regeling worden opgenomen. Dit ten behoud van specifieke kwaliteiten of een specifiek gebruik.

De uitvoerbaarheid

In het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal de uitvoerbaarheid moeten worden aangetoond. Dit betekent dat in ieder geval ten aanzien van een aantal onderwerpen in beeld moet worden gebracht hoe de situatie ter plaatse is, of dit tot belemmeringen of beperkingen leidt voor de uitvoerbaarheid en zo ja, welke maatregelen moeten worden genomen om deze belemmeringen of beperkingen uit de weg te nemen. Het gaat om de volgende onderwerpen:

1. bodem;
2. geluid;
3. lucht;

4. externe veiligheid;
5. natuur;
6. cultuurhistorie (waaronder archeologie);
7. water.

In het geval van conserverende plannen zullen de eerste vijf onderwerpen niet tot nauwelijks aandacht behoeven. De laatste drie onderwerpen behoeven wel aandacht in de zin dat de huidige situatie goed zal moeten worden beschreven. Dit betekent het volgende:

Natuur

Een beschrijving van de aanwezige natuurgebieden binnen het plangebied en/of de ligging ten opzichte van natuurgebieden in de omgeving. Het gaat dan om gebieden die onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur en/of gebieden die onderdeel uitmaken van de Natura 2000-gebieden.

Cultuurhistorie

In beeld moet worden gebracht wat de archeologische verwachtingswaarden zijn binnen het plangebied. Zijn deze hoog of middelhoog, dan dienen deze middels een dubbelbestemming op de verbeelding te worden aangegeven.

Wat betreft de andere cultuurhistorische waarden, te weten historische geografie en historische bouwkunde, moet worden bepaald welke gebieden een bijzondere cultuurhistorische waarden hebben. Het gaat dan bijvoorbeeld om de historische (wederopbouw) kern van de stad Rhenen en mogelijk historische linten en bebouwingsstructuren in de overige kernen. Voor de oude kern van Rhenen zal daarbij rekening worden gehouden met de Visie Erfgoed en Ruimte, hoofdstuk wederopbouw.

Deze waarden worden vervolgens in het bestemmingsplan beschermd middels een op maat toegesneden regeling. In deze regeling kunnen vervolgens nadere bouw- en gebruiksregels worden gesteld ten aanzien van de te beschermen gebieden, gebouwen en structuren.

Water

De bestaande situatie wordt beschreven wat betreft water, watergangen en waterpartijen. Aanwezige waterbelangen krijgen een plek op de verbeelding en in de regels. Het gaat dan met name om waterstaatsbelangen, zoals de waterkeringsfunctie van de rivierdijk. Verder wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan het waterschap ten behoeve van de watertoets.

B e g r i p p e n 3

Algemene begripsbepalingen

- plan:
het bestemmingsplan ... van de gemeente Rhenen;
- bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand ... met de bijbehorende regels en bijlagen;
- 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;
- aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- achtergevel:
gevel aan de achterkant van een gebouw;
- agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van agrarische producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
- ambachtelijke bedrijvigheid:
een bedrijf omvattende de vervaardiging en/of bewerking van goederen, uitgezonderd massaproductie, dan wel de verrichting van aanleg- en/of onderhoudswerkzaamheden met de daarbij behorende, dienstbare en ondergeschikte verkoopruimten, zoals bijvoorbeeld het schoenherstellersbedrijf en de kleermakerij, dan wel bijvoorbeeld het glazenwassersbedrijf;
- ambulante handel:
de verkoop en het te koop aanbieden, alsmede de uitstalling daarvan, waren aan consumenten buiten vestigingen. Onder ambulante handel wordt mede verstaan (week)markten, standplaatsen buiten de markten en het venten;
- bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

- bebouwingspercentage:
een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de oppervlakte van het deel van een bestemmings- of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen;
- bed and breakfast:
een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, waarbij de bed and breakfast ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;
- bedrijf:
het bedrijfsmatig vervaardigen, repareren of opslaan van goederen, dan wel het verrichten van diensten;
- bedrijfsgebouw:
een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;
- bedrijfswoning/dienstwoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;
- bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf, een dienstverlenende instelling en detailhandelsbedrijf, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
- bedrijf aan huis:
het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende bedrijfsactiviteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie;
- beroep aan huis:
de uitoefening van een beroep aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, alsmede een beroep op het terrein van persoonlijke verzorging, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt;
- bestaand:
 1. ten aanzien van bebouwing:
bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

2. ten aanzien van gebruik:
het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het
tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

- bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
- bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op
hetzelfde bouwperceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan
niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk,
met een dak;
- bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of verande-
ren en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeelte-
lijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;
- bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstan-
dige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
- bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar in-
gevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen
zijnde zijn toegelaten;
- bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander mate-
riaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij di-
rect of indirect steun vindt in of op de grond;
- 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 en aan de verkoop verbonden reparatie; onder detailhandel wordt ook gerekend een gedeeltelijke verkoop via internet waarbij de goederen ter plaatse worden opgeslagen en afgegeven;

- dienstverlenend bedrijf:
een 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;
- extensief recreatief medegebruik:
vorm van recreatief gebruik ondergeschikt aan de bestemming, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals fiets-, voet-, en ruitersporen, picknickplaatsen, parkeerplaatsen, speelweiden, watersport en naar aard, omvang en schaal daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- grondgebonden agrarisch bedrijf:
een agrarisch bedrijf dat overwegend afhankelijk is van de bij het bedrijf behorende gronden als agrarisch productiemiddel;
- hoofdgebouw:
een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een bouwperceel en, indien meer gebouwen op het bouwperceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- huishouden:
de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:
 1. een woongroep van mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking;
 2. de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal vier personen die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning;
- inwoning:
twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meer voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

- maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- mantelzorg:
tijdelijke zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;
- nutsvoorziening:
een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;
- opslag:
het opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen, niet zijnde puin, afvalstoffen en aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, vaar-, vlieg-, en voertuigen, dan wel onderdelen daarvan;
- peil:
 1. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 2. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
de hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld ter hoogte van het hoofdgebouw en waar geen sprake is van een hoofdgebouw de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld ter hoogte van het bouwwerk.
- voorgevel:
de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt of de gevel die is voorzien van de aanduiding 'gevellijn';
- voorste bouwgrens:
de aan een weg of openbaar gebied gelegen bouwgrens, met dien verstande dat indien een bouwvlak gericht is op meerdere wegen of is gericht op meerdere openbare ruimtes, de bouwgrens die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

- waarden:
de aan een bouwwerk, gebied of specifiek element in een gebied toegekende kenmerkende waarde op het gebied van cultuurhistorie, archeologie, geografie, aardkunde, natuur en/of ecologie;
- woning:
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- de 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;
- de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- de 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 bouwwerk;
- de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

Achtererf en zijerf

Met de komst van de Wabo is mede middels de begrippen achtererf en zijerf bepaald waar vergunningvrije en niet-vergunningvrije bouwwerken kunnen worden gebouwd. Hier wil de gemeente voor wat betreft de bijbehorende bouwwerken bij aansluiten. Dit betekent dat wordt aangesloten bij de defini-

ties zoals deze in de Wabo worden gehanteerd ten aanzien van het bepalen van het achtererf en het zijerf.

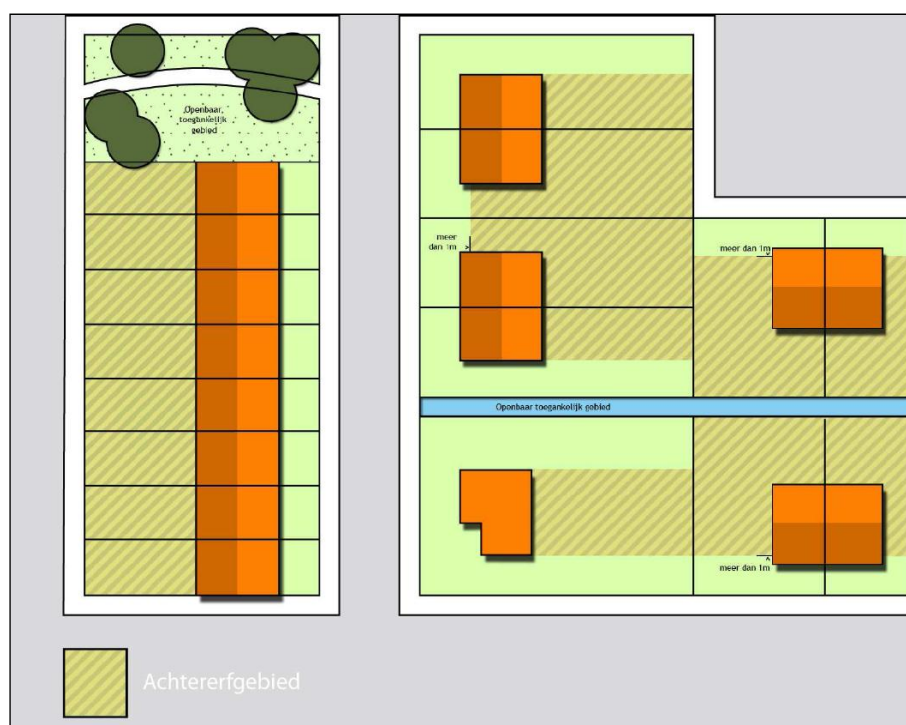
Het achtererfgebied

Erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw.

Het openbaar toegankelijk gebied betreft:

- openbaar groen: parken, plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor publiek algemeen toegankelijk zijn;
- openbare wegen: alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;
- openbaar water: water (bijvoorbeeld een sloot, gracht, kanaal, rivier of vijver) dat voor enig gebruik open staat voor publiek. Hierbij valt te denken aan bevaarbaar water voor zowel beroeps- en pleziervaart, maar ook wateren waar het is toegestaan te zwemmen of te vissen en dergelijke.

De volgende voorbeelden verduidelijken wat als achtererfgebied wordt gezien.



De voorgevel

Voor de bepaling van het achtererfgebied is ook het bepalen van de voorgevel (voorkant van het gebouw) van belang. De voorgevel wordt gedefinieerd als de naar de weg of openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of naar de openbare ruim-

te gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangerekend.

Onduidelijkheid kan soms in hoeksituaties optreden. In dat geval zal worden gekeken naar het stedenbouwkundige patroon in de betreffende straat (of buurt), waarbij in het geval van een gelijke bouwwijze wordt aangesloten bij het hoofdritme in de straat. Bij de gebouwen die mogelijk vraagpunten opleveren ten aanzien van de voorgevel, wordt deze expliciet aangegeven op de verbeelding.

Het zijerf

Van een zijerf wordt in de Wabo niet expliciet gesproken. Wel is er sprake van een al dan niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant. Deze zijkant betreft zowel het gebied naast het hoofdgebouw (wel vanaf 1 m achter de voorgevel) als het gebied in het verlengde hiervan tot de achterzijde van het bouwperceel.

Dit gebied mag worden bebouwd als het niet aan een openbaar toegankelijk gebied grenst. Is dat wel het geval, dan mag er niet worden gebouwd. Om die gevallen waar dat in het verleden wel heeft plaatsgevonden niet weg te bestemmen wordt een algemene bouwregel toegevoegd die afwijkende maatvoeringen toelaat in het geval de bestaande situatie afwijkt van de in de plan geregelde situatie. Wel geldt hiervoor dat deze bebouwing in het verleden legaal is gebouwd.

De bestemmingen

4

In dit hoofdstuk worden de hoofduitgangspunten van de belangrijkste bestemmingen die voorkomen in de kernen besproken.

Bedrijf

In de bestemming 'Bedrijf' worden bedrijfsactiviteiten, zoals genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Bestaande bedrijfsactiviteiten die buiten deze categorieën vallen, worden expliciet opgenomen middels een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf'.

Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan daar waar aangeduid.

Bedrijf-Nutsvoorziening

Deze bestemming wordt enkel toegepast voor gebouwen die een inhoud hebben van meer dan 60 m³ en een bouwhoogte van meer dan 4 m of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met een oppervlakte van meer dan 10 m² en een bouwhoogte van meer dan 4 m.

Centrum

Deze bestemming wordt enkel toegepast in het stads- of dorpscentrum van een kern. Deze bestemming regelt een flexibel gebruik van de gronden, waarbij de insteek is dat wonen enkel op de verdieping is toegestaan, zodat de centrumfuncties op de begane grondlaag kunnen worden uitgeoefend. Voor bestaande woningen op de begane grond is een algemene bepaling opgenomen die afwijkend gebruik toestaat.

Al naar gelang het type gebied en de gewenste functies kunnen er meerdere type bestemmingen 'Centrum' worden gemaakt (zoals 'Centrum - 1', 'Centrum - 2', et cetera).

Detailhandel

Deze bestemming wordt gebruikt voor solitaire detailhandelsvestigingen in de bebouwde kom. Zij maken daarmee niet deel uit van het centrumgebied of andere winkelgebieden.

Gemengd

Deze bestemming wordt toegepast voor gebieden waarin een flexibel gebruik van de gronden is gewenst. Het kan dan gaan om winkelcentra, gebieden rondom het centrumgebied of woon-werkgebieden. Het zijn levendige gebieden waarbinnen de bewoners en gebruikers van de gronden ook een zekere (geringe) mate van overlast dienen te accepteren als gevolg van de verschillende activiteiten.

Al naar gelang het type gebied en de gewenste functies kunnen er meerdere type bestemmingen 'Gemengd' worden gemaakt (zoals 'Gemengd - 1', 'Gemengd - 2', et cetera).

Groen

De bestemming 'Groen' wordt enkel gebruikt voor structurele groengebieden in de bebouwde kom. 'Groen' binnen wegprofielen van doorgaande wegen behoort hier niet toe. Het gaat om aaneengesloten voor de buurt of kern belangwekkende groengebieden binnen of tussen de woonbuurten en langs de hoofdinfrastructuur.

Horeca

De bestemming 'Horeca' wordt gebruikt voor solitaire horecavestigingen die niet deel uitmaken van het centrumgebied of een ander gemengd gebied met horecamogelijkheden. Binnen de bestemming is horeca in de categorieën 1,2 en 3 van de Staat van horeca-activiteiten toegestaan. 'Horeca' in de categorie 4 (discotheek, bar-dancing, nachtclub, en dergelijke) is enkel toegestaan daar waar specifiek aangeduid.

Eén bedrijfswoning is in de bestemming toegestaan, tenzij dat middels een aanduiding is uitgesloten.

Maatschappelijk

In de bestemming 'Maatschappelijk' vallen alle voorzieningen op het terrein van onderwijs, zorg, sport, levensbeschouwing, cultuur en daarmee gelijk te stellen voorzieningen. Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan daar waar aangeduid.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen ten behoeve van volkstuincomplexen en voor grotendeels niet-openbare, niet woninggerelateerde tuinen. Deze gronden dienen overwegend onbebouwd te blijven en vrij van verkeer en parkeren. Ze onderscheiden zich van de bestemming 'Groen', omdat het gaat om (grotendeels) niet openbare terreinen.

Andere functies en bijzondere gebouwen of bouwwerken zijn, daar waar ze voorkomen, middels een specifieke aanduiding mogelijk gemaakt.

Verkeer

De doorgaande wegen binnen de bebouwde kom die een ontsluitende functie hebben, krijgen de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, bruggen en nutsvoorzieningen toegestaan met daaraan gerelateerde bouwwerken. Verder zijn er terrassen in relatie tot aangegane horeca mogelijk.

Verkeer - Verblijfsgebied

Alle overige wegen in de bebouwde kom en niet structurele groengebieden en overige openbare verblijfsgebieden, krijgen de bestemming 'Verkeer -

Verblijfsgebied'. In afwijking van de bestemming 'Verkeer' zijn in deze bestemming ook speelvoorzieningen toegestaan.

Wonen

De bestemming 'Wonen' betreft de woningen in het gebied, met uitzondering van de bedrijfswoningen. In het geval er ook specifieke andere functies mogelijk zijn, zoals bijvoorbeeld detailhandel, dan wordt dat middels een aanduiding weergegeven.

De positie van het hoofdgebouw wordt middels een bouwvlak binnen de bestemming vastgelegd. Deze bouwvlak variëren in diepte al naar gelang het type woning. Voor vrijstaande woningen bedraagt de diepte 15 m, voor half-vrijstaande woningen 12 m en voor aan-een-gebouwde woningen 10 m. Is in de bestaande situatie sprake van een afwijkende bouwdiepte, dan wordt het bouwvlak aan deze afwijkende diepte aangepast.

Voor de goothoogte van hoofdgebouwen wordt minimaal 3,50 m opgenomen. Ook als in de bestaande situatie de goothoogte lager is.

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd op het achtererf, zoals gedefinieerd in de Wabo. Door deze definitie wordt geen gebruik gemaakt van de aanduiding 'erf' om het erf waarop gebouwd mag worden aan te duiden. Om onduidelijkheden te voorkomen, wordt in bijzondere stedenbouwkundige situaties wel de voorgevel aangeduid.

De regeling betreffende de bijbehorende bouwwerken is in lijn met de 'Beleidsregels Omgevingsvergunning 2010' van de gemeente Rhenen. Dit betekent onder andere dat maximaal 25% van de bij de woning behorende kadastrale percelen mag worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken met een maximum van 125 m². In afwijking van de Beleidsregels Omgevingsvergunning 2010 mag de goothoogte van bijbehorende bouwwerken maximaal 3,20 m bedragen, de bouwhoogte maximaal 4,50 m.

Beroep en bedrijf aan huis

Er wordt de mogelijkheid gegeven van beroep en bedrijf aan huis. Hieraan worden nader te bepalen voorwaarden verbonden in relatie tot het maximaal te gebruiken oppervlak en in relatie tot de mogelijke hinder voor de directe omgeving.

Bed & Breakfast

Er wordt de mogelijkheid gegeven voor het uitoefenen van een Bed & Breakfast in de woning. Hieraan worden nader te bepalen voorwaarden verbonden die onder andere in gaan op het maximum aantal slaappleatsen en de mogelijkheden tot parkeren.

Algemene en bijzondere rege- lingen

5

Bepalingen voor afwijkende maatvoeringen en afwijkend gebruik

Het bestemmingsplan geeft regels ten aanzien van het gebruik en het bouwen. In de nieuwe actuele bestemmingsplannen worden niet zelden vele vigerende bestemmingsplannen samengebracht. Deze oudere plannen kennen verschillende regelingen en verschillende methodieken. Nu gaan deze regelingen over naar één nieuwe omvattende regeling, waarbij, zover mogelijk, gebruik wordt gemaakt van de RO-standaarden 2012.

Hoewel zoveel mogelijk zal worden gebleven bij de vigerende rechten, valt niet te ontkomen aan het feit dat in enkele gevallen de nieuwe methodiek en regeling betekent dat bestaande gebouwen of bouwwerken en bestaand gebruik niet overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan kunnen worden bestemd. Voor deze gevallen worden specifieke bepalingen opgenomen. Hiermee wordt bepaald dat bestaand legaal gebruik of bestaande legale bouwwerken kunnen blijven bestaan in afwijking van hetgeen in het bestemmingsplan wordt geregeld. Het moet dan wel gaan om ten tijde van vaststelling gelegaliseerd gebruik en gelegaliseerde bouwwerken.

Algemene afwijkingsregel ten behoeve van verkeersvoorzieningen

In de algemene afwijkingsregel zal mogelijk worden gemaakt dat mits geen afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en dergelijke, de aanleg van paden, wegen, parkeerplaatsen, bushaltes, en dergelijke is toegestaan.

Op deze wijze kan op een flexibele wijze invulling worden gegeven aan herinrichtingen van wegen en voorzieningen ten behoeve van bijvoorbeeld het openbaar vervoer. Deze kunnen middels een afwijking nu ook in andere bestemmingen dan in 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' worden gerealiseerd. De procedure hiervoor is korter en sneller dan van een herziening van het bestemmingsplan.

Strijdig gebruik standplaatsen en evenementen

Standplaatsen, weekmarkten, festiviteiten en dergelijke kennen een ruimtelijke component. Het is vaak ondoenlijk om voor een periode van 10 jaar de exacte locaties van deze activiteiten te kennen. Het is dus lastig om deze activiteiten in die zin exact aan te duiden op de verbeelding. Het koppelen aan bepaalde bestemmingen is ook lastig, want deze kunnen wel eens te beperkt

zijn of ook in gebieden voorkomen waar deze activiteiten juist niet gewenst zijn. Om dit op te lossen worden in principe deze activiteiten tot het strijdig gebruik gerekend.

Om de activiteiten toch mogelijk te maken wordt een uitzondering op het strijdig gebruik gemaakt en wel voor weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten, manifestaties, standplaatsen voor verkoopactiviteiten en horecaterrein, mits hiervoor een vergunning of ontheffing is verleend.

Mantelzorg

De laatste tijd neemt de roep om meer mogelijkheden voor mantelzorg bij huis toe. De gemeente wil hieraan gehoor geven, maar wel op een wijze die voorkomt dat er verkapte nieuwe woonbebouwing wordt toegevoegd. Dit betekent dat een regeling zal worden opgenomen om bij afwijking een tijdelijke woonunit kan worden geplaatst en gebouwd of een bijbehorend bouwwerk als tijdelijke woonunit kan worden aangewezen. Dit onder nader te bepalen voorwaarden.

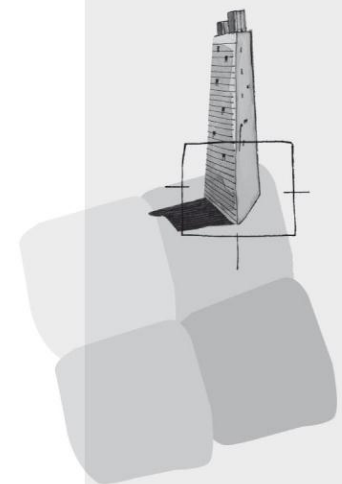
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Rhenen

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
De heer drs. R. Raat
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
199.00.02.80.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Utrechtseweg 7
Postbus 2153
3800 CD Amersfoort
T 033 465 65 45
F 033 461 14 11
E amersfoort@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort