

Gemeente Rhenen

Bestemmingsplan Bergweg-Oost

Behoort bij raadsbesluit
van 17 DEC. 1996
Nr. 42
De secretaris van RHENEN,

december 1996
674/CE96/1314/12007

Behoort bij besluit van gedeputeerde staten
van Utrecht van 15-9-97, ovd. RO, nr.
7340157/2965. De griffier der staten.

Gemeente Rhenen

Bestemmingsplan Bergweg-Oost

Voorschriften

december 1996
674/CE96/1314/12007

Inhoud

1	Inleidende voorschriften	4
Artikel 1	Begripsomschrijvingen (alfabetische volgorde)	4
Artikel 2	Wijze van meten	7
2	Bestemmingsvoorschriften	8
Artikel 3	Beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk voor alle bestemmingen	8
Artikel 4	Woondoeleinden W	9
Artikel 5	Verblijfsgebied	11
Artikel 6	Groenvoorzieningen	12
Artikel 7	Nutsvoorzieningen	13
3	Aanvullende bepalingen	14
Artikel 8	Gebruiksbeplanning	14
Artikel 9	Algemene vrijstellingsbevoegdheden	15
Artikel 10	Overgangsbepalingen	16
4	Slotbepalingen	17
Artikel 11	Strafbepaling	17
Artikel 12	Titel	18

1 Inleidende voorschriften

Artikel 1 Begripsomschrijvingen (alfabetische volgorde)

1. **Aan huis gebonden beroep:**
De uitoefening aan huis van bedrijvigheid op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein alsmede produktiegerichte ambachtelijke bedrijvigheid, die door hun beperkte omvang in de woning met daarbij behorende gebouwen van de beoefenaar van het betreffende beroep, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.
2. **Ambachtelijke bedrijfsvoering:**
Het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen, geheel of overwegend door middel van handwerk, alsook - in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang - het verkopen en/of leveren van goederen.
3. **Bebouwing:**
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde.
4. **Bebouwingspercentage:**
De som van de grondoppervlakte van alle gebouwen op een in de voorschriften nader aangeduid gebied, uitgedrukt in procenten van het totale oppervlak van dat gebied.
6. **Bestemmingsvlak:**
Een op de kaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming.
7. **Bestemmingsgrens:**
Een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
8. **Bijgebouw:**
Een vrijstaand of een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw, dat ondergeschikt en dienstbaar is aan een hoofdgebouw, zoals bijvoorbeeld garages, bergingen, hobbyruimten, hokken voor kleine huisdieren en plantenkassen en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen, die slechts kunnen worden gebouwd in samenhang met een hoofdgebouw. Hierin zijn niet begrepen gebouwen die blijkens hun aard en indeling zijn bestemd voor woonvertrek.
9. **Bouwen:**
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

10. **Bouwgrens:**
Een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.
11. **Bouwperceel:**
Een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing van één gebouw of bij elkaar behorende gebouwen is toegestaan.
12. **Bouwvlak:**
Een op de kaart aangegeven vlak dat door bouwgrenzen omsloten is, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.
13. **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.
14. **Gebouw:**
Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
15. **Hoofdgebouw:**
Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
16. **Kaart:**
De plankaart van bestemmingsplan Bergweg-oost van de gemeente Rhenen.
17. **Plan:**
Bestemmingsplan Bergweg-oost van de gemeente Rhenen.
18. **Uitbouw:**
Een vergroting van de eerste bouwlaag ten behoeve van als woonvertrek bedoelde ruimten, daaronder mede begrepen een keuken en/of werkkamer, waarbij hoger gelegen bouwlagen niet worden uitgebreid en dat slechts kan worden gebouwd in samenhang met het hoofdgebouw.
19. **Woning:**
Een (gedeelte van) een gebouw dat dient voor zelfstandige huisvesting van een huishouden.
20. **Woongebruik in ruime zin:**
Wonen met inbegrip van aan-huis-gebonden beroep.

Artikel 2 Wijze van meten

1. Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
 - a. de goothoogte van een gevel: vanaf de bovenkant van de goot tot de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de gevel, met dien verstande dat de goothoogte wordt gemeten vanaf de bovenkant van dakkapellen indien de breedte van dakkapellen meer dan 50% van de gevelbreedte bedraagt;
 - b. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het hoogste punt -geringe bouwdelen zoals schoorstenen en antennes niet meegerekend- tot de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van een bouwwerk na voltooiing van de bouw;
 - c. de (grond)oppervlakte van een gebouw: buitenwerks c.q. tot aan de harten van scheidingsmuren en 1,00 m boven de begane grondvloer;
 - d. de inhoud van een gebouw: buitenwerks c.q. tot aan de harten van scheidingsmuren en boven de begane grondvloer;
 - e. de breedte van een gebouw: van en tot de buitenkant van de zijgevel, dan wel tot het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt opgeteld;
 - f. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel/bouwvlak: buitenwerks c.q. tot aan de harten van scheidingsmuren en 1,00 m boven de begane grondvloer, met dien verstande dat de grondoppervlakte van alle op het betrokken terrein gelegen gebouwen wordt opgeteld;
 - g. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens: vanaf het dichtst bij de perceelgrens gelegen punt van een gebouw 1,00 m boven de begane grondvloer en haaks op de perceelgrens.
2. De in lid 1 gegeven bepalingen zijn niet van toepassing op: goot- en kroonlijsten, dorpels, plinten, regenpijpen, pilasters, stoep treden, kozijnen en dergelijke ondergeschikte bouwdelen.

Dubbeltelbepaling

3. Grond welke, ter bepaling van het bebouwingspercentage, eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van een andere aanvraag om bouwvergunning buiten beschouwing.

2 Bestemmingsvoorschriften

Artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk voor alle bestemmingen

In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het plan de doeleinden worden nagestreefd die zijn toegekend aan de gronden binnen het plan.

1. Het plan omvat in hoofdzaak een woongebied met ten hoogste 24 woningen, waarvan 1 woning ten tijde van de tervisie legging van het plan reeds bestond.
2. Het plangebied ligt tegen de helling van de Utrechtse heuvelrug, op de overgang van stedelijk gebied naar buitengebied. Het aanzien van de bebouwing, gezien vanuit het noorden, dient kwalitatief hoogwaardig te zijn. De kwaliteit van het aanzien wordt versterkt door samenhang in de opzet van de bebouwing, per op de plankaart aangegeven bouwvlak. Met name dient gestreefd te worden naar dezelfde nokrichting bij alle woningen binnen een bouwvlak. Waar op de kaart een nokrichting is aangegeven dient deze te worden aangehouden.
3. Ten zuiden van het plangebied liggen woningen aan de Ribeslaan, van waaruit men over het gebied heen kijkt. Om dit bestaande uitzicht zo min mogelijk aan te tasten, worden bij de bestemmingsbepalingen strenge eisen gesteld aan de bebouwing in het plangebied. De bouwhoogte van de woningen in het plangebied mag nergens meer dan 31,00 m boven NAP bedragen. In aanvulling daarop kunnen nadere eisen gesteld worden aan dakvorm en nokrichting van woningen en bijgebouwen.
4. In verband met geluidhinder, veroorzaakt door Bergweg en Lijnweg, dient bij de woningen in de bouwstroken die naar deze wegen gekeerd zijn, rekening te worden gehouden met het bepaalde in de Wet Geluidhinder.
6. In het plangebied is een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning aan te houden, ten dele is dit mogelijk door parkeren op eigen erf. Garages tellen daarbij maximaal als 0,5 parkeerplaats.

Artikel 4 Woondoeleinden W

Doeleinden

1. De op de kaart voor Woondoeleinden W aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in ruime zin, met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis gebonden beroep is beperkt tot maximaal 50 m² vloeroppervlak per bouwperceel.

Voorschriften omtrent bebouwing

2. Overeenkomstig de aanduiding bebouwingscategorie mogen als woningen uitsluitend gebouwd worden binnen de als zodanig aangeduide bouwvlakken:
 Wv: vrijstaande eengezinswoningen;
 Whv: vrijstaande of tot twee aangebouwde eengezinswoningen.
 Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het binnen het bouwvlak aangegeven aantal.
3. Voor eengezinswoningen Wv geldt:
 - a. de woningen mogen uitsluitend vrijstaand gebouwd worden;
 - b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 2,50 m bedragen;
 - c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan op de kaart binnen het betreffende bouwvlak is aangegeven.
4. Voor eengezinswoningen Whv geldt:
 - a. de woningen mogen uitsluitend vrijstaand of in een blok van twee aaneen worden gebouwd;
 - b. de perceelsbreedte mag niet minder dan 9,00 m bedragen;
 - c. de afstand tot de zijdelingse onbebouwde perceelsgrens mag niet minder dan 2,50 m bedragen;
 - d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan op de kaart binnen het betreffende bouwvlak is aangegeven.
5. Voor bijgebouwen en uitbouwen geldt:
 - a. bijgebouwen en uitbouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken c.q. zones voor bijgebouwen worden gebouwd;
 - b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
 - c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,50 m;
 - d. het bebouwingspercentage van een zone voor bijgebouwen mag, gemeten per bouwperceel, niet meer dan 50% bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en uitbouwen per bouwperceel niet meer dan 50 m² mag bedragen;
6. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt:
 - a. binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken c.q. zones voor bijgebouwen mag de bouwhoogte, met uitzondering van erfafscheidingen en masten, niet meer bedragen dan 3,00 m;

- b. binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken, c.q. bouwzones mag de hoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2,00 m bedragen;
- c. buiten de op de kaart aangegeven bouwvlakken c.q. zones voor bijgebouwen mag de bouwhoogte, met uitzondering van masten, niet meer bedragen dan 1,00 m;
- d. de bouwhoogte van masten mag niet meer bedragen dan 17,00 m.

Nadere eisen

- 7. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:
 - a. aan de bouwhoogte, de kapvorm en de nokrichting van gebouwen, op grond van het bepaalde in artikel 3, lid 2 en 3;
 - b. aan de uitvoering van gevels en de indeling van woningen in verband met de vermindering van optredende geluidhinder, op grond van het bepaalde in artikel 3, lid 4;
 - c. ten behoeve van het inrichten van ten hoogste één parkeerplaats of autostallingsruimte per bouwperceel, op grond van het bepaalde in artikel 3, lid 5.

Vrijstelling

- 8. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, onder c, tot een goothoogte van maximaal 5 m, mits door de hogere goothoogte het aanzicht vanuit de woningen aan de Ribeslaan niet negatief wordt beïnvloed, en in samenhang hiermee de bouwhoogte nergens het peil van 31,00 m boven NAP overschrijdt.

Artikel 5 Verblifsgebied

Doeleinden

1. De op de kaart voor Verblifsgebied aangegeven gronden, zijn bestemd voor:
 - a. wegen met een functie voor verblijf alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden;
 - b. groen-, speel- en parkeervoorzieningen.

Voorschriften omtrent bebouwing

2.
 - a. Op deze gronden mogen uitsluitend kleine gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de bestemming worden opgericht, zoals bijvoorbeeld een telefooncel;
 - b. de oppervlakte van een gebouwtje mag ten hoogste 5,00 m² bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 3,00 m;
 - c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 3,00 m bedragen, behoudens verlichtingsarmaturen en masten, waarvan de bouwhoogte 6,00 m bedragen mag.

Artikel 6 Groenvoorzieningen

Doeleinden

1. De op de kaart voor Groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en speel- en wandelgelegenheid.

Voorschriften omtrent bebouwing

2. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de bestemming worden opgericht, met een bouwhoogte van ten hoogste 3,00 m, behoudens verlichtingsarmaturen en masten, waarvan de bouwhoogte maximaal 6,00 m bedragen mag.

Artikel 7 Nutsvoorzieningen

Doeleinden

1. De op de kaart voor Nutsvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor een retentiebekken voor de opvang van regenwater.

Voorschriften omtrent bebouwing

2. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

3 Aanvullende bepalingen

Artikel 8 Gebruiksbeplanning

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan die gronden gegeven bestemming.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 9 Algemene vrijstellingsbevoegdheden

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan ten behoeve van:
 - a. het overschrijden van de bouwgrenzen door erkers, balkons, luifels, bordessen en pergola's, met niet meer dan 1,50 m;
 - b. het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats en richting van straten en de begrenzingen der bestemmingen, mits deze nodig zijn in verband met afwijkingen en onnauwkeurigheden van de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie, dan wel nodig zijn in verband met een betere indeling van openbare en uit te geven ruimten, of een juiste situering van de gebouwen binnen de bestemming, een en ander mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven niet meer dan 10,00 m bedraagt;
 - c. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals telefooncellen,abri's, gasreducerstations en schakelhuisjes, voorzover de oppervlakte van deze gebouwtjes niet meer dan 10 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3,00 m bedraagt en de plaatsing ervan zodanig zal geschieden dat zij geen belemmering vormen voor het verkeer;
 - d. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken, de bebouwde oppervlakte, het bebouwingspercentage en de overige maten en percentages, mits deze afwijkingen beperkt blijven tot 10% van de in het plan genoemde maten en percentages, en mits de bouwhoogte van gebouwen in het plan het niveau van 31,00 m boven NAP niet overschrijdt.
2. De in lid 1 bedoelde vrijstellingen kunnen niet worden verleend, indien enig aangrenzend terrein of gebouw in een toestand wordt gebracht, die de verwerkelijking van de bestemming volgens dit plan of de handhaving van de verwerkelijkte bestemming overeenkomstig dit plan onmogelijk maakt, terwijl dit niet door het stellen van voorwaarden aan deze vrijstelling kan worden voorkomen.

Artikel 10 Overgangsbepalingen

1. Overgangsbepalingen voor het bestaande gebruik van de gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan:
 1. op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan bestaand gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat met de in het plan aangewezen bestemming in strijd is, mag worden voortgezet;
 2. het is verboden een met het plan strijdig gebruik te wijzigen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij hierdoor de afwijking ten opzichte van het plan naar de aard niet wordt vergroot.
2. Overgangsbepalingen voor bestaande bouwwerken, die afwijken van het plan:
 1. Bouwwerken, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn, dan wel na dat tijdstip nog gebouwd kunnen worden krachtens een reeds verleende of nog te verlenen bouwvergunning en welke afwijken van het plan, mogen:
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd en tot 15% van de inhoud worden uitgebreid;
 - in geval van verwoesting door een calamiteit geheel worden vernieuwd en tot 15% van de inhoud worden uitgebreid zonodig met een overschrijding van ter plaatse geldende bouwgrenzen, op voorwaarde dat de aanvraag om bouwvergunning binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend, een en ander mits:
 - a. de afwijking ten opzichte van het plan -behoudens genoemde uitbreidingen- naar de aard niet wordt vergroot;
 - b. het aantal woningen niet wordt vergroot;
 - c. bij uitbreiding de bouwhoogte van de bouwwerken niet groter wordt dan voorheen, behoudens geringe vergroting van de hoogte, voorzover dit noodzakelijk is ter voldoening aan bouwtechnische voorschriften.
 2. Het gestelde onder 1 is niet van toepassing indien de gemeente een onteigeningsbesluit heeft genomen.

4 Slotbepalingen

Artikel 11 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 8, lid 1;
- artikel 10, lid 1, onder 2;

is een strafbaar feit bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 12 Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "voorschriften bestemmingsplan Bergweg-oost".