

Gemeente Rhenen

Bestemmingsplan Rhenendael

Voorschriften

oktober 1999

00004027.d98

Inhoud

1 Inleidende voorschriften

- Artikel 1 Begripsomschrijvingen
- Artikel 2 Wijze van meten
- Artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen

2 Bestemmingsvoorschriften

- Artikel 4 Woon-zorg-complex (Wzc)
- Artikel 5 Natuurgebied (N)

3 Aanvullende bepalingen

- Artikel 6 Gebruiksbeplanning
- Artikel 7 Algemene vrijstellingsbevoegdheid
- Artikel 8 Overgangsbepalingen

4 Slotbepalingen

- Artikel 9 Strafbepaling
- Artikel 10 Titel

1. Inleidende voorschriften

Artikel 1 BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

1. Aan huis gebonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, die door de 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. Appartement

een woning in een appartementencomplex dat bestaat uit meerdere boven elkaar gelegen woningen.

3. Bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4. Bebouwingspercentage

een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

5. Bestemmingsvlak

een op de kaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming.

6. Bestemmingsgrens

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

7. 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.

8. Bouwen

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

9. bouwgrens

een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.

10. Bouwperceel

een aangesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing van één gebouw of bij elkaar behorende gebouwen is toegestaan.

11. **Bouwvlak**

een op de kaart aangegeven vlak dat door bouwgrenzen omsloten is, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;

12. **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 in direct steun vindt in of op de grond;

~~13. **Centrale voorzieningen**~~

~~ruimten die uitsluitend bedoeld zijn voor alle bewoners in de vorm van een (therapeutisch) zwembad, behandelkamers, ruimten voor onderzoek en opslag, sauna en daarmee gelijk te stellen (para)medisch en therapeutisch en/of recreatief gebruik.~~

G.O.

14. **Gebouw**

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

15. **Grondgebonden woning**

een woning in één of twee bouwlagen met bijbehorende tuin of erf.

16. **Hoofdgebouw**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

17. **Kaart**

de plankaart van het bestemmingsplan "Rhenendael" van de gemeente Rhenen;

18. **Kap**

afdekking van een gebouw met ten minste twee hellende dakvlakken per gebouw mits de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 75° bedraagt.

19. **Plan**

het bestemmingsplan "Rhenendael" van de gemeente Rhenen;

20. **Woning**

een (gedeelte van) een gebouw dat dient voor zelfstandige huisvesting van een huishouden.

21. **Zorgvoorziening:**

Vormen van dienstverlening in (para)medisch, sociaal, maatschappelijk, administratief en/of functiegebonden recreatief opzicht uitsluitend of in overwegende mate ten behoeve van de bewoners van de in dit plan begrepen woningen met dien verstande, dat:

a. deze dienstverlening in hoofdzaak plaats vindt in één centraal gebouw of gebouwencomplex;

b. binnen deze gebouwen ruimten aanwezig zijn voor (para)medisch onderzoek, voor fysiotherapie of daarmee gelijk te stellen behandelwijzen alsmede voor recreatiebeoefening met een

gezondheidsbevorderend oogmerk zoals sauna en zwembad
alsmede strikt functiegebonden detailhandel

c. een zorgcoördinator beschikbaar is;

d. deze dienstverlening geacht wordt deel uit te maken van en te
behoren bij de woonfunctie.

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 2.50m 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 verspringingen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;

- f. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel/bouwvlak: buitenwerks c.q. tot aan de harten van scheidingsmuren en 2.50m boven de begane grondvloer, met dien verstande dat de grondoppervlakte van alle op het terrein gelegen gebouwen wordt opgeteld;

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.

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 als nog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van een andere aanvraag om bouwvergunning buiten beschouwing.

Artikel 3 BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

Artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen

Het bestemmingsplan is gericht op het tot stand brengen van een onderling samenhangend complex van woningen en centrale zorg- en andere voorzieningen in een parkachtige omgeving alsmede op het bieden van een planologisch kader in verband met de exploitatie met dien verstande, dat:

de woonfunctie slechts uitgeoefend mag worden in combinatie met de totstandkoming en de beschikbaarheid van de ~~centrale voorzieningen en~~ zorgvoorzieningen overeenkomstig de begripsbepalingen als bedoeld in artikel 1 onder ~~13 en~~ 21;

de grondoppervlakken van het gebouw of de gebouwen ten dienste van de zorgvoorzieningen ten minste 7m² per woning (grondgebonden woning en woning in een appartementencomplex) zal bedragen met een minimum van 500m²;

de terreininrichting een groen karakter zal hebben, overeenkomstig hetgeen is weergegeven op de afbeelding 10 van de toelichting;

— G.O.

— G.O.

2. Bestemmingsvoorschriften

Artikel 4 WOON-ZORG-COMPLEX (Wzc)

1. Doeleinden

De op de kaart voor "Woon-zorg-complex (Wzc)" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. bosgebied;
- b. park in samenhang met de onder c. bedoelde bebouwing en aansluitend op het bosgebied;
- c. bijzondere woondoeleinden in de vorm van appartementen en/of grondgebonden woningen en bijgebouwen en de daaraan ~~onlosmakelijk gekoppelde centrale voorzieningen en ruimten~~ *-G.O.* voor zorgvoorziening alsmede andere dienstruimten, bergingen, dienstwoning en parkeervoorzieningen onder gebouwen; een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.
- d. een kinderdagverblijf annex gebouw voor naschoolse opvang * ~~met een oppervlakte van maximaal 350m²;~~ *- G.O.*
- e. de bij deze bestemming behorende ontsluitingen, wegen, paden, parkeerplaatsen, waterpartijen, functiegebonden recreatieve voorzieningen en groenvoorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- g. rioolwaterpersleiding ter plaatse waar op de kaart de desbetreffende aanduiding voorkomt.

2. Bouwregeling

- a. op en in de onder 1. bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de aldaar bedoelde bestemming;
- b. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de kaart aangeduide en door bouwgrenzen bepaalde bouwvlak;
- c. de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 17m binnen de op de kaart als zodanig door een scheidingslijn hoogte begrensde gedeelten;
- d. buiten de onder c. bedoelde gedeelten mag de hoogte van de gebouwen niet meer dan 7.50m bedragen;
- e. de bebouwde oppervlakte van de gebouwen ten opzichte van het bouwvlak als bedoeld onder b. mag niet meer bedragen dan het op de kaart vermelde bebouwingspercentage;
- f. de gebouwen mogen plat afgedekt worden in welk geval de hoogte gelijk is aan de totale hoogte, dan wel voorzien worden van één of meer kappen in welk geval de totale hoogte maximaal 3.50m meer mag bedragen dan de goothoogte;
- g. het aantal woningen in appartementsgebouwen mag niet meer bedragen dan 134;
- h. het aantal grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 31;

* volgens de plankkaart ca. 250m²

- i. de inhoud van een woning in appartementsgebouwen, van een grondgebonden woning of van een dienstwoning mag niet meer bedragen dan 600m³;
- j. de woningen mogen slechts worden gebouwd indien ~~ongeveer~~ ter plaatse waar op de kaart de aanduiding "geluidwerende muur" voorkomt een geluidwerende voorziening is gebouwd met een lengte van tenminste 53m met een hoogte van minimaal 1.80m.
- k. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak maximaal 5m en buiten het bouwvlak maximaal 2.50m bedragen;
- l. binnen een strook ter breedte van 3m gemeten ter weerszijden van de op de kaart aangeduide rioolwaterpersleiding mogen geen gebouwen worden opgericht;
- m. een kinderdagverblijf annex gebouw voor naschoolse opvang uitsluitend mag worden gebouwd ter plaats waar op de kaart de aanduiding KD voorkomt.

G.O.

3. Inrichting

- a. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer mag uitsluitend gerealiseerd worden ~~ongeveer~~ ter plaatse waar op de kaart de aanduiding "ontsluiting autoverkeer" voorkomt; met dien verstande dat de ontsluiting via de Oude Veense grindweg uitsluitend ingeval van calamiteiten voor autoverkeer gebruikt mag worden.
- b. voorzieningen voor geconcentreerd parkeren, anders dan onder gebouwen mogen uitsluitend worden aangelegd ~~ongeveer~~ ter plaatse waar op de kaart de aanduiding "parkeervoorziening" voorkomt;

G.O.

G.O.

- c. de bomen die op de kaart zijn aangeduid als "bestaande, zo mogelijk te handhaven bomen" komen voor verzorging en behoud in aanmerking, met dien verstande, dat:
 - 1. binnen de kroonprojectie geen gebouwen of delen daarvan zullen worden gebouwd;
 - 2. onder de kroonprojectie geen gesloten verharding zal worden aangebracht;
 - 3. verplaatsing en/of verwijderen slechts is toegestaan als de uitvoering van compenserende maatregelen verzekerd is.
- d. het als bosgebied te beschouwen gedeelte heeft een oppervlakte van tenminste 18.362 m². Deze oppervlakte mag niet worden verkleind.
- e. ten minste één waterpartij zal worden opgenomen ~~ongeveer~~ ter plaatse waar op de kaart de aanduiding "water" voorkomt met een oppervlakte van minimaal 200m²;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e. mag deze waterpartij ook elders binnen het bouwvlak worden gerealiseerd mits de oppervlakte met niet meer dan 10% wordt verkleind.
- g. in appartementen en grondgebonden woningen mogen aan huisgebonden beroepen worden uitgeoefend met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte niet meer dan 50m² mag bedragen
 - 2. geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking.

G.O.

4. Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverharding- en onder de kroonprojectie van de bomen die op

de kaart zijn aangeduid als “bestaande, zo mogelijk te handhaven bomen”

2. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, het aanleggen van parkeerterreinen en wegen behoudens indien een en ander past binnen het op afbeelding 10 van de toelichting weergegeven bouwplan.
 3. het wijzigen van het bestaande reliëf met meer dan 0.50m behoudens ter uitvoering van het op afbeelding 10 van de toelichting weergegeven bouwplan.
- b. De onder a. bedoelde aanlegvergunningen mogen slechts worden verleend indien de natuur- en landschapswaarden van het bos- en parkgebied niet in onevenredige mate zullen worden aangetast.

5. vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 onder g. en h. ten behoeve van een onderlinge uitwisseling van woningen in appartementsgebouwen en grondgebonden woningen, mits het aantal woningen in appartementsgebouwen niet minder dan 120 en niet meer dan 155 en het aantal grondgebonden woningen niet meer dan 45 en niet minder dan 20 zal bedragen, met dien verstande, dat het totaal aantal woningen niet meer dan 165 mag bedragen.

Artikel 5 NATUURGEBIED

1. Doeleinden

De op de kaart voor “Natuurgebied” (N) aangegeven gronden zijn bestemd voor het behoud en de versterking van de aldaar aanwezige natuur- en landschapswaarden.

2. Bouwregeling

Op de onder 1. bedoelde gronden mogen uitsluitend afrasteringen en daarmee gelijk te stellen bouwwerken -geen gebouwen zijnde- worden gebouwd met een hoogte van maximaal 2m.

3. Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden en parkeergelegenheden;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het wijzigen van het bestaande reliëf
- d. het aanbrengen van onder- of bovengrondse kabels en

leidingen;

- e. het verwijderen van struikgewas en/of ondergroei.

- 4. De onder 3. bedoelde aanlegvergunningen mogen slechts worden verleend indien de natuur- en landschapswaarden van het natuurgebied niet in onevenredige mate zullen worden aangetast

3. Aanvullende bepalingen

artikel 6 GEBRUIKSBEPALING

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. Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik voor woondoeleinde van de in dit plan begrepen gebouwen indien de zorgvoorzieningen en de centrale ruimten als bedoeld in artikel 1, 3 en 4 niet aanwezig danwel niet overeenkomstig de bestemming in gebruik zijn.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1 en 2, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 7 ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID

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 1,50m;
 - b. het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats en de 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 wijzigingen ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven niet meer dan 10,00m 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 10,00m² en de bouwhoogte niet meer dan 3,00m 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 aantallen, maten en

percentages, mits deze afwijkingen beperkt blijven tot 10% van de in het plan genoemde aantallen, maten en percentages.

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 overeenkomstig dit plan onmogelijk maakt, terwijl dit niet door het stellen van voorwaarden aan deze vrijstelling kan worden voorkomen.

Artikel 8 OVERGANGSBEPALINGEN

1. Overgangsbepalingen voor het bestaande gebruik van de gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan.

- a. 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.
- b. 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.
- c. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder b, indien strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

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 zondig met een overschrijding van ter plaatse geldende bouwvergunning binnen 2 jaar na de calamiteit worden ingediend, een en ander mits:
 - a. de afwijking ten opzichte van het plan -behoudens genoemde uitbreidingen- naar de aard niet wordt vergroot;
 - b. bij uitbreiding de bouwhoogte van de bouwwerken niet groter worden dan voorheen, behoudens geringe vergroting van de hoogte, voor zover 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 9 SLOTBEPALINGEN

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 4 lid 4 onder a,
- artikel 5 lid 3,
- artikel 6 lid 1 en 2,
- artikel 8 lid 1 onder b

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

Artikel 10 TITEL

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:

“Voorschriften bestemmingsplan Rhenendael”.