

Bestemmingsplan

Schoutenboomgaardweg

Gemeente Rhenen

1999-03-01  
1999-03-01  
1999-03-01  
\* Vastgesteld door Raad  
d.d. 25 mei 1999  
\* 99k door b.s.  
d.d. 11-01-2000  
nr. 1999 REG 604(32)  
\* B.P. ontwerpplan  
d.d. 30-03-2000

# **Bestemmingsplan Schoutenboomgaardweg**

**Gemeente Rhenen**

**Voorschriften**

december 1998  
674/CE97/2152/13291

# Inhoud

1	Inleidende voorschriften	3
	Artikel 1 Begripsomschrijvingen <sup>1</sup>	3
	Artikel 2 Wijze van meten	5
2	Bestemmingsbepalingen	6
	Artikel 3 Woondoeleinden W(v)	6
	Artikel 4 Verblijfsgebied	8
3	Aanvullende bepalingen	9
	Artikel 5 Gebruiksbepalinge	9
	Artikel 6 Algemene vrijstellingsbevoegdheid	10
	Artikel 7 Overgangsbepalingen	11
4	Slotbepalingen	12
	Artikel 8 Strafbepaling	12
	Artikel 9 Titel	13

# 1 Inleidende voorschriften

## Artikel I Begripsomschrijvingen<sup>1</sup>

1. **Aan huis gebonden beroep**  
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiernmee 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. **Bebouwing**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde.
3. **Bebouwingspercentage**  
een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
4. **Bestemmingsvlak**  
een op de kaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming.
5. **Bestemmingsgrens**  
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
6. **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.
7. **Bouwen**  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
8. **Bouwgrens**  
een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.

---

<sup>1</sup> Alfabetische volgorde

9. **Bouwperceel**  
een aangesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing van één gebouw of bij elkaar behorende gebouwen is toegestaan;
10. **Bouwvlak**  
een op de kaart aangegeven vlak dat door bouwgrenzen omsloten is, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
11. **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;
12. **Gebouw**  
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
13. **Hoofdgebouw**  
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
14. **Kaart**  
de plankaart van het bestemmingsplan "Schoutenboomgaardweg" van de gemeente Rhenen;
15. **Peil**  
Het niveau van 10,80 m boven NAP, overeenkomend met een hoogwatervrije ligging ten opzichte van het rivierpeil van de Rijn.
16. **Plan**  
het bestemmingsplan "Schoutenboomgaardweg" van de gemeente Rhenen;
17. **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;
18. **Woning**  
een (gedeelte van) een gebouw dat dient voor zelfstandige huisvesting van een huishouden.

## 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 het peil, 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 het peil;
  - 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 genomen van de kleinste en de grootste breedte;
  - f. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel/bouwvlak/bouwzone: 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 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 op 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, stoeptreden, 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 als nog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van een andere aanvraag om bouwvergunning buiten beschouwing.

## 2 Bestemmingsbepalingen

### Artikel 3 Woondoeleinden W(v)

#### **Doeleinden**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woondoeleinden W(v) zijn bestemd voor het wonen, met inbegrip van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep voor zover omvang daarvan is beperkt tot maximaal 50 m<sup>2</sup> vloeroppervlak per bouwperceel.

#### **Beschrijving in hoofdlijnen**

2. De wijze waarop met het plan de in lid 1 omschreven doeleinden worden nagestreefd, kan in hoofdlijnen als volgt omschreven worden:
  - a. ten hoogste 4 vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
  - b. bij het bouwen dient rekening te worden gehouden met de hoogteverschillen in de omgeving van het plan en met het uitzicht vanaf het Cunerabergje en de woningen aan de Cuneralaan, in verband hiermee mag de bouwhoogte nergens hoger zijn dan de op de plankaart, op profiel 1, aangegeven zichtlijn;
  - c. het aanzicht van de bebouwing van Rheuen vanaf de zijde van de Rijn wordt gekenmerkt door bouwblokken met een nokrichting evenwijdig aan de hoogtelijnen van de heuvelrug. Van de Rijn af gezien hebben de gebouwen een met pannen gedekt dakvlak. De woningen in deze bestemming dienen bij dit karakter aan te sluiten. In dit verband behoort een lessenaardak tot de mogelijkheden, zowel uitgevoerd als pannendak als in de vorm van een grasdak;
  - d. de bebouwing dient zodanig gesitueerd te worden, dat het uitzicht op Rijn en uiterwaarden vanaf de Herenstraat niet belemmerd wordt;
  - e. woningen en bijgebouwen dienen zodanig gebouwd te worden dat drooglegging bij hoogwater van de Rijn verzekerd is. In dit verband dient een peil voor het bouwen van 10,80 m boven NAP aangehouden te worden.
  - f. gestreefd wordt naar duurzaam en aanpasbaar bouwen;
  - g. het aantal parkeerplaatsen en stallingsruimten voor auto's mag niet minder dan 1,5 per woning bedragen.

#### **Voorschriften omtrent bebouwing**

3. Voor woningen W(v) geldt:
  - a. woningen mogen uitsluitend binnen op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
  - b. woningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
  - c. de minimale breedte van een bouwperceel bedraagt 16,00 m;
  - d. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer dan 40% bedragen;
  - e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3,00 m bedragen;

- f. de goothoogte mag niet meer dan 6,00 m bedragen;
  - g. de bouwhoogte mag niet meer dan 8,00 m bedragen, met inachtneming van het bepaalde in lid 2, onder b.
4. Voor bijgebouwen en uitbouwen geldt:
- a. bijgebouwen en uitbouwen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen op de kaart aangegeven bouwvlakken en/of zones voor bijgebouwen;
  - b. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen en uitbouwen per woning mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen mits het bebouwingspercentage per bouwperceel, genoemd onder 3d, niet overschreden wordt;
  - d. de goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk ten hoogste 3,00 m en 4,50 m bedragen.
5. Voor bouwwerken geen gebouw zijnde geldt:
- a. binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken, en/of zones bijgebouwen mag de bouwhoogte maximaal 3,00 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen en masten;
  - b. buiten de op de kaart aangegeven bouwvlakken en/of zones bijgebouwen mag de bouwhoogte maximaal 2,00 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen en masten;
  - c. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m, voor zover gelegen voor de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en niet meer dan 2,00 m voor zover daarachter gelegen;
  - d. de bouwhoogte van masten mag niet meer dan 8,00 m bedragen.

#### Nadere eisen

6. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:
- a. aan de situering en de bouwhoogte van gebouwen en de hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde in verband met het gestelde in lid 2, onder b;
  - b. aan dakvorm, goothoogte en materiaalgebruik van de naar de Rijnzijde gekeerde gevels, in verband met het gestelde in lid 2, onder c;
  - c. aan de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
  - d. ten behoeve van het aanbrengen van parkeervoorzieningen, op eigen erf of openbaar terrein, in verband met het gestelde in lid 2, onder g.

#### Vrijstellingen

7. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het bepaalde in lid 3, onder f, voor een overschrijding van de voorgescreven goothoogte, met dien verstande dat:
- a. de zichtlijn, zoals aangegeven op profiel 1, niet overschreden wordt;
  - b. rekening wordt gehouden met het bepaalde in lid 2, onder c.



#### Artikel 4 Verblijfsgebied

##### **Doeleinden**

1. De op de kaart voor Verblijfsgebied 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; met dien verstande dat de gronden nader aangeduid als:
    - langzaamverkeersverbinding, uitsluitend bestemd zijn voor voet- en fietspaden met bijbehorende groenvoorzieningen.

##### **Voorschriften omtrent bebouwing**

2.
  - a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de bestemming worden opgericht;
  - b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 3,00 m bedragen, behoudens verlichtingsarmaturen en masten, waarvan de bouwhoogte 9,00 m bedragen mag.

### 3 Aanvullende bepalingen

#### Artikel 5 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 6 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 1,50 m;
  - 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 op generlei wijze afbreuk doen aan de in artikel 3 van deze voorschriften beschreven hoofdlijnen en 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 10,00 m<sup>2</sup> 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.
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 7 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.
  3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 2, indien strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmattige 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 zonedig met een overschrijding van ter plaatse geldende bouwgrenzen, op voorwaarde dat de aanvraag om 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. het aantal woningen niet wordt vergroot;
    - c. 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 van dit lid is niet van toepassing indien de gemeente een onteigeningsbesluit heeft genomen.

## 4 Slotbepalingen

### Artikel 8 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 5, lid 1;
- artikel 7, lid 1, onder 2;

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

Artikel 9 Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:

"Voorschriften bestemmingsplan Schoutenboomgaardweg"