

Bestemmingsplan Van de Waalstraat

Gemeente Rhenen

29 februari 2000
110631/CE0/042/000002

Bestemmingsplan Van de Waalstraat

Gemeente Rhenen

Voorschriften

29 februari 2000
110631/CE0/042/000002

Inhoud

1	Inleidende voorschriften	3
	Artikel 1 Begripsomschrijvingen (Alfabetische volgorde)	3
	Artikel 2 Wijze van meten	5
2	Bestemmingsbepalingen	6
	Artikel 3 Meergezinshuizen Wm	6
	Artikel 4 Parkeervoorzieningen	7
	Artikel 5 Verkeersdoeleinden	8
	Artikel 6 Groenvoorzieningen	9
3	Aanvullende bepalingen	10
	Artikel 7 Gebruiksbeplanning	10
	Artikel 8 Algemene vrijstellingsbevoegdheden	11
	Artikel 9 Overgangsbepalingen	12
4	Slotbepalingen	13
	Artikel 10 Strafbepaling	13
	Artikel 11 Titel	14

1 Inleidende voorschriften

Artikel 1 Begripsomschrijvingen (Alfabetische volgorde)

1. **Bebouwing**
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde.
2. **Bestemmingsvlak**
Een op de kaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming.
3. **Bestemmingsgrens**
Een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
4. **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.
5. **Bouwen**
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
6. **Bouwlaag**
Een voor mensen toegankelijk doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren en balken is begrensd, met een hoogte van maximaal 3 m; een en ander met uitsluiting van onderbouw en zolder.
7. **Bouwgrens**
Een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.
8. **Bouwperceel**
Een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing van één gebouw of bij elkaar behorende gebouwen is toegestaan.
9. **Bouwvlak**
Een op de kaart aangegeven vlak dat door bouwgrenzen omsloten is, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

10. 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.

11. Gebouw

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

12. Hoofdgebouw

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

13. Kaart

De plankaart van het bestemmingsplan Van de Waalstraat van de gemeente Rhenen.

14. Plan

Het bestemmingsplan Van de Waalstraat van de gemeente Rhenen.

15. 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 de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de gevel, met dien verstande dat de goothoogte aan de aan de weg gelegen zijde van een woning 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 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 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 op 1 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 Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Meergezinshuizen Wm

Doeleinden

1. De gronden op de kaart aangewezen voor meergezinshuizen Wm zijn bestemd voor:
 - het wonen in meergezinshuizen;
 - bijgebouwen en parkeergarages ten behoeve van de meergezinshuizen.

Voorschriften omtrent bebouwing

2. Voor meergezinshuizen geldt:
 - a. meergezinshuizen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak;
 - b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse op de kaart aangegeven;
 - c. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse aangegeven.
3. Voor bijgebouwen en parkeergarages geldt:
 - a. bijgebouwen en parkeergarages ten behoeve van de meergezinshuizen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak c.q. de zone voor bijgebouwen;
 - b. de bouwhoogte in de zone voor bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 1 m, door toepassing van een ten opzichte van het terrein en het hoofdgebouw verdiepte ligging.
4. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de bouwhoogte van parkeergarages en bijgebouwen, alsmede de afwerking van het dak daarvan met groenvoorzieningen, met het oog op het uitzicht vanuit de woningen in het hoofdgebouw.

Artikel 4 Parkeervoorzieningen

Doeleinden

1. De gronden op de kaart aangewezen voor parkeervoorzieningen zijn bestemd voor parkeergelegenheid in de vorm van een overdekt parkeerterrein, alsmede een parkeerterrein op het dak daarvan.

Voorschriften omtrent bebouwing

2. a. de bouwhoogte van het overdekte parkeerterrein mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 m, gemeten van de bovenzijde van het overdekte parkeerterrein, zulks met uitzondering van verlichtingsarmaturen, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, gemeten vanaf de bovenzijde van het overdekte parkeerterrein.

Nadere eisen

3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de bouwhoogte van het overdekte parkeerterrein, in samenhang met de hoogteverschillen in het terrein, met het oog op het uitzicht vanuit de meergezinshuizen, zoals bedoeld in artikel 3 van deze voorschriften, danwel met het oog op de aansluiting aan de gronden ten noorden van de bestemming.

Artikel 5 Verkeersdoeleinden

Doeleinden

1. De gronden op de kaart aangewezen gronden voor Verkeersdoeleinden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van het verkeer, zoals wegen en paden, beplantingen en parkeerplaatsen, één en ander met de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de verkeersafwikkeling, de verkeersregeling en de verkeersveiligheid.
Verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan.

Voorschriften omtrent bebouwing

2. Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m, tenzij het betreft lichtmasten en voorzieningen ten behoeve van de verkeersafwikkeling en de verkeersregeling, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 12 m mag bedragen.

Artikel 6 Groenvoorzieningen

Doeleinden

1. De gronden op de kaart aangewezen voor groenvoorzieningen zijn bestemd voor beplantingen, met mede een afschermende functie.

Voorschriften omtrent bebouwing

2. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht.

3 Aanvullende bepalingen

Artikel 7 Gebruiksbeplating

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 8 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 1,5 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 m bedraagt;
 - c. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals telefooncellen,abri's, gasreducerstations en schakelhuisjes, voor zover de oppervlakte van deze gebouwtjes niet meer dan 10 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 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.
3. Bij het verlenen van een vrijstelling als bedoeld onder 1, wordt de procedure gevolgd die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 9 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 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, dan wel een reeds gedane melding, 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 zo nodig met een overschrijding van ter plaatse geldende bouwgrenzen, op voorwaarde dat de aanvraag om bouwvergunning, dan wel de melding van een meldingsplichtig bouwwerk 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, 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 10 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 7, lid 1;
- artikel 9, lid 1;

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

Artikel 11 Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:

"Voorschriften bestemmingsplan van de Waalstraat".