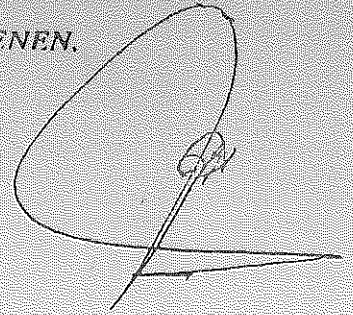


Bevoort bij raadsbesluit
van ... 27 ... OKT ... 1999 ...
Nr. ... 4 ... 1 ...
De secretaris van RHENEN.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a long horizontal stroke.

GEMEENTE RHENEN

**Bestemmingsplan watertorenterrein
Koerheuvel**

heidemij

Adviesbureau

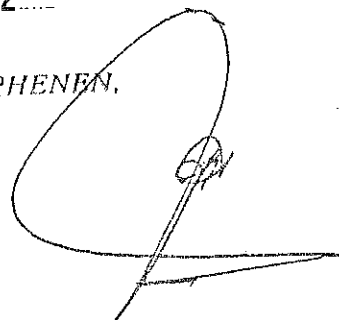
GEMEENTE RHENEN

**Bestemmingsplan watertorenterrein
Koerheuvel
Voorschriften**

Behoort bij raadsbesluit
van 27 OKT. 1992

Nr. 6/1

De secretaris van RHENEN,



oktober 1992
687/BA92/A534/58320

heidemij

Adviesbureau

Inhoud

| | | |
|--------------------------------------|---|----|
| HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN | | |
| Artikel 1 | Begripsbepalingen | 3 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 5 |
| Artikel 3 | Dubbeltelbepaling | 6 |
| HOOFDSTUK II BESTEMMINGSBEPALINGEN | | |
| Artikel 4 | Woondoeleinden | 7 |
| Artikel 5 | Groenvoorzieningen | 9 |
| Artikel 6 | Verkeersvoorzieningen | 10 |
| HOOFDSTUK III AANVULLENDE BEPALINGEN | | |
| Artikel 7 | Gebruiksbepalings | 11 |
| Artikel 8 | Algemene vrijstellingsbevoegdheid | 12 |
| Artikel 9 | Overgangsbepalingen voor het bestaande gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan | 13 |
| Artikel 10 | Overgangsbepalingen voor bestaande bouwwerken die afwijken van het plan | 14 |
| HOOFDSTUK IV SLOTBEPALINGEN | | |
| Artikel 11 | Strafbepaling | 15 |
| Artikel 12 | Citeertitel | 16 |

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 - Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. plan: het bestemmingsplan "watertorenterrein Koerheuvel", vervat in de onder b. bedoelde kaart en de onderhavige voorschriften;
- b. kaart: de van het plan deel uitmakend en als zodanig gewaarmerkte kaart;
- c. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, het zij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- d. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt;
- e. ander bouwwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- f. ander werk: een werk, geen bouwwerk zijnde;
- g. bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- h. 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;
- i. bestemmingsgrens: de grenslijn van de bestemmingen, zoals die op de kaart is aangegeven;
- j. bouwgrens: de grenslijnen van de bouwvlakken, die behoudens toegelaten afwijkingen krachtens deze voorschriften door gebouwen aan de wegzijde (voorgevelbouwgrens) of aan de van de weg afgekeerde zijde (achtergevelbouwgrens) of zijdelings niet mogen worden overschreden;
- k. bouwlijn:
de grenslijn van een bouwzone binnen een bouwvlak;
- l. bouwvlak: een door bouwgrenzen op de kaart aangegeven vlak, waarbinnen krachtens deze voorschriften gebouwen mogen worden gebouwd;
- m. bouwzone:
een door bouwlijnen en/of bouwgrenzen begrensd gedeelte van een bouwvlak, waarbinnen krachtens deze voorschriften gebouwen mogen worden gebouwd;

- n. begane grondvloer: de vloer op het niveau van de (hoofd)ingang;
- o. hoofdgebouw: een gebouw, dat krachtens de bepalingen van het plan zelfstandig kan worden gebouwd;
- p. bijgebouw: een vrijstaand of aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw, dat ondergeschikt en dienstbaar is aan een hoofdgebouw, zoals bijvoorbeeld garages, bergingen, hobbyruimten 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;
- q. woonvertrek: een ruimte, die blijkens haar aard en indeling bestemd is voor bewoning, daaronder mede begrepen een keuken en/of werkkamer;
- r. woning: een complex van ruimten, dat blijkens zijn aard en indeling bestemd is voor de huisvesting van één gezin of van één of meer personen;
- s. aan huis gebonden beroepsuitoefening: 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 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.
- t. woongebruik in ruime zin: woondoeleinden alsmede aan huis gebonden beroepsuitoefening;
- u. bestaand bouwwerk: een bouwwerk, dat ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan bestaat, in uitvoering is of in uitvoering kan worden genomen krachtens een reeds verleende bouwvergunning, danwel in uitvoering kan worden genomen indien de bouwvergunning, hoewel nog niet afgegeven, krachtens de wet verleend moet worden;

Artikel 2 - Wijze van meten

1. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
 - a. de goothoogte: vanaf de bovenkant van de goot tot de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de aansluitende gevel;
 - b. de bouwhoogte van een gebouw: vanaf het hoogste punt - geringe bouwdelen zoals schoorstenen en antennes niet meegerekend - tot de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van het gebouw, zulks gezien in samenhang met de aangrenzende percelen en de aanwezige (of de geprojecteerde) verkeers- en groenvoorzieningen;
 - c. de (grond)oppervlakte van een gebouw: buitenwerks c.q. tot aan de harten van de scheidingsmuren en boven de begane grondvloer;
 - d. de inhoud van een gebouw: buitenwerks c.q. tot aan de harten van de scheidingsmuren en boven de begane grondvloer;
 - e. de breedte van een gebouw: van en tot de buitenkant van een zijgevel, danwel 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: buitenwerks c.q. tot aan de harten van scheidingsmuren en boven de begane grondvloer, met dien verstande dat de grondoppervlakten 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 1,00 m boven de begane grondvloer en haaks op de perceelgrens.
2. De in lid 2 gegeven bepalingen zijn niet van toepassing op: goot-en kroonlijsten, dorpels, plinten, regenpijpen, pilasters, stoeptreden, kozijnen en dergelijke ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 3 - Dubbeltelbepaling

Grond, welke 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 buiten beschouwing.

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSBEPALINGEN**Artikel 4 Woondoeleinden****Doeleinden**

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - behoud van silhouet en visueel karakter van de voormalige watertoren;
 - de huisvesting van huishoudens in woningen en voor woongebruik van zowel de bebouwde als de niet-bebouwde grond, waarbij de bebouwde grond tevens is bestemd voor woongebruik in ruime zin;
 - verkeers- en parkeervoorzieningen ten behoeve van de woningen.

Beschrijving in hoofdlijnen

2. De wijze waarop met het plan de in lid 1 omschreven doeleinden worden nagestreefd, kan in hoofdlijnen als volgt worden omschreven:
 - a. het silhouet van de voormalige watertoren dient behouden te blijven en behoud van het karakter van de gevels van de toren dient uitgangspunt te zijn bij de inrichting van woningen in het gebouw;
 - b. het aantal woningen bedraagt ten hoogste 23, met deels gestapelde woningen en deels eengezinswoningen;
 - c. twee op de kaart aangegeven bomen dienen behouden te blijven, andere te verwijderen beplanting dient gecompenseerd te worden door nieuwe aanplant; een en ander kan plaatsvinden binnen de onderhavige bestemming, c.q. binnen de bestemming Groenvoorzieningen, zoal bedoeld in artikel 5;
 - d. binnen de plangrenzen dienen 1,35 parkeerplaatsen c.q. autostallingsruimten per woning gerealiseerd te worden.
 - e. de uitoefening van het aan huis gebonden beroep is toegestaan voorzover dit geen hinder veroorzaakt voor omwonenden, en tot een maximaal vloeroppervlak van 60 m² per bouwperceel.

Voorschriften omtrent bebouwing

3. Voor woningen geldt:
 - a. woningen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken, c.q. bouwzones worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte en goothoogte mogen niet meer bedragen dan in de betreffende bouwzone is aangegeven.
4. Voor bijgebouwen geldt:
 - a. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;

- b. het gezamenlijke oppervlak van bijgebouwen per woning mag niet meer dan 50 m² bedragen;
 - c. de goothoogte mag niet meer dan 3,00 m bedragen;
 - d. de bouwhoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen.
5. Voor andere bouwwerken geldt:
- a. binnen de bouwvlakken mag de bouwhoogte niet meer dan 3,00 m bedragen, met dien verstande dat:
 - de bouwhoogte van masten niet meer dan 6,00 m mag bedragen;
 - de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 1,50 m mag bedragen;
 - b. buiten de bouwvlakken mag de bouwhoogte niet meer dan 1,00 m bedragen, behoudens lichtmasten met een bouwhoogte van niet meer dan 6,00 m.

Artikel 5 - Groenvoorzleningen

Doeleinden

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - plantsoenen, gazons, beplantingen, paden en speelplaatsen;
 - behoud van bestaande landschappelijk waardevolle beplanting, in het bijzonder twee bestaande, als zodanig op de kaart aangegeven bomen; het bepaalde in artikel 4, lid 2 onder c is van overeenkomstige toepassing.

Voorschriften omtrent bebouwing

2. Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3,00 m mag bedragen.

Artikel 6 - Verkeersvoorzieningen

Doeleinden

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van het verkeer, zoals wegen, fietspaden, voet- en wandelpaden, bermstroken en beplantingen en parkeerplaatsen, zulks met de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de verkeersafwikkeling, -regeling en veiligheid, met dien verstande dat de gronden die op de kaart zijn aangeduid als "voetpad" slechts daarvoor gebruikt mogen worden, een en ander met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

Voorschriften omtrent bebouwing

2. Op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,00 m tenzij het betreft lichtmasten en voorzieningen ten behoeve van de verkeersgeleiding en de verkeersregeling, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 12,00 mag bedragen.

HOOFDSTUK III AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 7 - Gebruiksbepalingen

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.
3. Een dringende reden als bedoeld onder 2 wordt in ieder geval geacht aanwezig te zijn, indien het betreft het gebruik van de gronden:
 - a. als standplaats voor wagens geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel ter plaatse;
 - b. voor het aanwezig zijn of het opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, tenzij het betreft parkeren in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
 - c. als opslag-, stort-, lozings-, of bergplaats van andere onbruikbare, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of produkten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is, in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 8 - Algemene vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:
 - a. Van de bepalingen van het plan om de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes en schakelhuisjes mogelijk te maken, voorzover de oppervlakte van deze gebouwtjes niet meer dan 10 m² en de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m zal bedragen.
 - b. 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.
 - c. Om van de bepalingen van het plan af te wijken, hetzij om enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens, een bouwgrens, een weg of dergelijke nader te bepalen, hetzij om ten behoeve van de uitvoering van een bouwplan de vorm van het bouwterrein aan te passen, indien bij definitieve uitzetting en verkaveling blijkt dat deze nodig zijn in verband met afwijkingen en onnauwkeurigheden van de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie, danwel indien deze nodig zijn in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan, mits de hier bedoelde wijzigingen ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven niet meer dan 5,00 m bedragen.
2. De in lid 2 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 9 - Overgangsbepalingen voor het bestaande gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan

1. Het op het tijdstip van het van kracht worden van het plan bestaande -en in enigerlei opzicht van het plan afwijkende-gebruik van gronden en bouwwerken mag worden voortgezet, doch het is verboden dit gebruik te wijzigen, tenzij hierdoor de afwijking ten opzichte van het plan naar de aard niet wordt vergroot.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder 1 vervatte verbod, indien strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10 - Overgangsbepaling voor bestaande bouwwerken die afwijken van het plan

1. Bestaande bouwwerken (volgens artikel 1 onder u.) die afwijken van het plan, mogen behoudens onteigening overeenkomstig de onteigeningswet:
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd en tot 15% van de inhoud worden uitgebreid;
 - in geval van verwoesting door calamiteit geheel worden vernieuwd en tot 15% van de inhoud worden uitgebreid zoodat met 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 worden vergroot;
 - b. het aantal woningen niet wordt vergroot;
 - c. bij uitbreiding de bouwhoogte van de bouwwerken niet hoger wordt dan voorheen, behoudens geringe vergroting van de hoogte, voorzover dit noodzakelijk is ter voldoening aan bouwtechnische voorschriften.

2. De reden tot weigering van de bouwvergunning als bedoeld in lid 1, aanhef vervalt, wanneer de gemeenteraad niet binnen één jaar na de datum van het weigeringsbesluit een onteigeningsplan definitief heeft vastgesteld.

HOOFDSTUK IV SLOTBEPALINGEN

Artikel 11 - Strafbebepaling

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 12 - Citeertitel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:
"Voorschriften bestemmingsplan watertorenterrein Koerheuvel"