



Besluit van burgemeester en wethouders van Rhenen tot vaststelling van het ontwerp-uitwerkingsplan Woudweg-Christinastraat (behorende bij het bestemmingsplan "Kern Elst", vastgesteld d.d. 25 juni 1991, voor dit gedeelte onherroepelijk goedgekeurd d.d. 11 februari 1992).

#### Verzoek

P.L.A.N. (Planontwikkelingsmaatschappij voor Architectuur Nederland), Veenendaalsestraatweg 10a te Elst (U), heeft bij monde van haar eigenaar, de heer G.H. Fortuyn, verzocht medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van het grotendeels braakliggende terrein aan de Christinastraat/hoek Woudweg. Het betreffende terrein is in het inmiddels van kracht zijnde bestemmingsplan "Kern Elst" bestemd als "Uit te werken woondoeleinden, UW".

P.L.A.N. heeft een bouwplan ingediend dat de realisering behelst van 11 vrije sector-koopwoningen in een tweetal woningtypen. Het gaat om 5 patio-woningen, aansluitend op de bebouwing langs de Christinastraat, en 6 geschakelde woningen. Van het plan maakt deel uit de aanleg van een ontsluitingsweg tussen de Christinastraat en de Woudweg.

#### Uitwerkingsplicht

Op grond van artikel 4 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Kern Elst", heeft ons college een uitwerkingsplicht voor het bestemmingsplan "Kern Elst".

Krachtens artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening werken Burgemeester en Wethouders de bestemming uit, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. met betrekking tot de woningdifferentiatie geldt dat zowel woningen in geschakelde, half-open als vrijstaande bebouwing mogen worden gebouwd;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van woningen mogen niet meer dan 6,00 m respectievelijk 9,00 m bedragen;
- c. het aantal woningen mag maximaal 12 bedragen;
- d. het aantal parkeerplaatsen per woning moet tenminste het in het navolgende schema gestelde aantal bedragen:

woningcategorie	aantal parkeerplaatsen totaal	aantal parkeer- plaatsen op eigen terrein
vrijstaand	1,5	1
half-vrijstaand	1,5	1
geschakeld	1,3	-

e. bij de uitwerking is het bepaalde in artikel 3 in lid 3, 4, 6, 7, 9, 11 en 12 zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing.

Het door P.L.A.N. ingediende bouwplan is in het kader van deze uitwerkingsplicht te beschouwen. Het uitwerkingsplan maakt de realisering van dit bouwplan mogelijk, alsmede de aanleg van een ontsluitingsweg binnen het plangebied.

### Procedure

Conform de procedurevoorschriften, zoals vervat in artikel 17 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Kern Elst", heeft het ontwerp-uitwerkingsplan Woudweg-Christinastraat van 2 april 1992 tot en met 15 april 1992 ter inzage gelegen op het gemeentekantoor, afdeling Algemene Zaken. Op dit ontwerp is gedurende voornoemde periode één bezwaarschrift ingediend, t.w. door de heer W. Bakker, Christinastraat 3 te Elst, in de hoedanigheid als omwonende. Samenvatting van en commentaar op dit bezwaar treft u hieronder aan.

### Bezwaarschriften tegen het ontwerp-uitwerkingsplan Woudweg-Christinastraat

#### Ontvankelijkheid

Gedurende de periode van terzieslegging van het ontwerp-uitwerkingsplan, te weten van 2 april 1992 tot en met 15 april 1992, bestond de gelegenheid bezwaren in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. In totaal is één bezwaarschrift binnengekomen, van de heer W. Bakker, Christinastraat 3 te Elst, omwonende.

Het bezwaarschrift is tijdig en bij de juiste instantie ingediend. Reclamant kan in zijn bezwaar worden ontvangen.

#### Samenvatting van het bezwaarschrift en commentaar

##### Bezwaar:

- a. Het bouwblok voor de geschakelde patiowoningen is tot aan de stoep van de Christinastraat getskend. Het bezwaar richt zich tegen de verspreiding van de rooilijn ten opzichte van de overige bouwblokken. Voorts richt het bezwaar zich tegen de sterk ingekrompen afstand tot de woning van de heer W. Bakker, de aantasting van zijn privacy (door de zijgevel van de woning met vensters), en tegen de vermindering van het uitzicht en de toetreding van daglicht.
- b. Door auto's zal in de avonden met de koplampen in de woning worden geschenen (komend van bouwperceel). Bezwaar richt zich tegen deze overlast.  
De op het te bebouwen perceel aanwezige garageboxen zullen verdwijnen. De heer Bakker verwacht een toenemende parkeerdruk in de directe omgeving van de woning. Bezwaar richt zich tegen de toename van de parkeerdruk.

##### Commentaar op bezwaarschrift:

###### ad a.

De rooilijn van het bouwblok geschakelde patiowoningen ligt gelijk met die van de andere geprojecteerde woning aan de Christinastraat. In het ontwerp-uitwerkingsplan zijn minimum-maten opgenomen inhoudende afstanden tussen woningen. De afstand tot de woning van de heer Bakker voldoet ruimschoots aan de norm van 10 meter (tussen voorgevel en kopgevel) en 16 meter (tussen tegenover elkaar gelegen ramen van woonvertrekken), zoals die in andere plannen van de gemeente worden aangehouden. De geplande patiowoningen zijn verstoken van een bovenverdieping, zodat geen aantasting van de lichtinval bij bestaande woningen optreedt.

De zijgevel van de geplande patiowoning aan de Christinastraat is niet voorzien van vensters, en betreft bovendien een secundaire woonruimte (slaapkamer). Bovendien is ter afsluiting van de patio een groenvoorziening gepland. De privacy van tegenoverliggende woningen zal als gevolg hiervan niet worden aangetast.

ad b.

Bij het ontwerp van het bouwplan is rekening gehouden met de mogelijke lichtinval van auto's in nabijgelegen woningen. De ontsluitingsweg in het plan is op een dusdanige wijze geprojecteerd, dat geen rechtstreekse inval van autolichten mogelijk is. Alleen wanneer men vanaf de ontsluitingsweg rechtsaf de Christinastraat indraait is inschijning in de woning van de heer Bakker mogelijk. De overlast hiervan is marginaal, omdat inschijning nauwelijks plaatsvindt. Bovendien is het creëren van een uitzichtshoek noodzakelijk in het kader van de verkeersveiligheid.

Van de 17 garageboxen die zich op het te bebouwen perceel aan de Christinastraat bevinden, worden slechts 7 boxen verhuurd aan bewoners van de Christinastraat. De overige 10 huurders wonen in de omgeving, of buiten Elst, en veroorzaken dientengevolge geen toename van de parkeerdruk in de Christinastraat. De Christinastraat zal dus aan een extra zevental auto's ruimte moeten bieden. Het bouwplan voldoet aan de parkeernorm en voorziet in parkeergelegenheid op eigen erf voor alle woningen. De geplande vier extra parkeerplaatsen vergroten de parkeercapaciteit van de Christinastraat, en de woningen aan de Woudweg hebben aanvullende parkeergelegenheid aan de Woudweg ter beschikking. Daarnaast hoeft bij woningen voor ouderen (i.c. de patiowoningen) in het algemeen niet met de maximale parkeerbehoefte gerekend te worden. De toename van de parkeerdruk is dus marginaal, en zal door de parkeercapaciteit van de Christinastraat kunnen worden opgenomen.

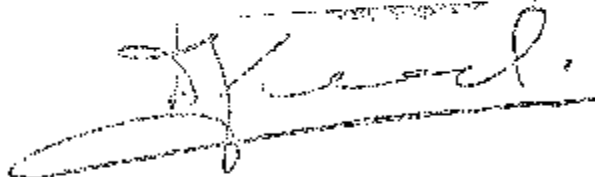
#### Besluit

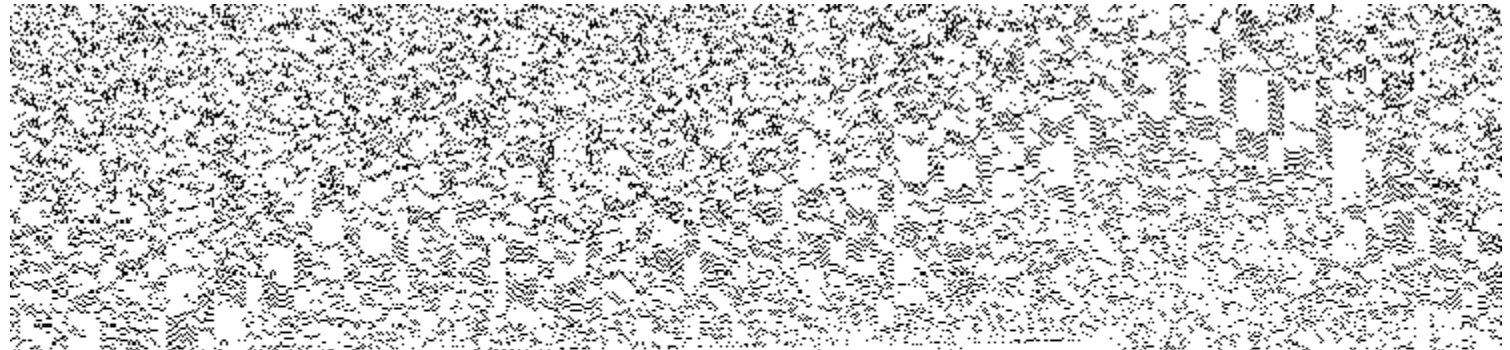
Gelet op bovenstaande besluiten wij:

1. Het bezwaar van de heer W. Bakker, wonende Christinastraat 3 te Elst, op grond van voorgaand commentaar ongegrond te verklaren;
2. Over te gaan tot vaststelling van het uitwerkingsplan Woudweg-Christinastraat;

Rhenen, 14 maart 1982

Burgemeester en wethouders van Rhenen,  
de loco-secretaris, de burgemeester,



**heidemij**

**Adviesbureau**

Wastgesteld door Ban W dd. 19-5-'92  
ggk. G.S. dd. 30-6-'92

**GEMEENTE RHENEN**

**Uitwerkingsplan  
Woudweg-Christinastraat**

maart 1992  
687/BA92/A097/S3562

---

**heidemij**

---

**Adviesbureau**

---

**Gemeente Rhenen**  
**Uitwerkingplan Woudweg-Christinestraat**

**Voorschriften**

## HOOFDSTUK I: ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1:..... Begripsomschrijvingen

1. het plan: het uitwerkingsplan Woudweg-Christinastraat, zijnde de uitwerking van de bestemming 'Uit te werken woondoeleinden -UW-' van het bestemmingsplan Kern Elst van de gemeente Rheden.
2. de kaart: de tekening van het uitwerkingsplan Woudweg-Christinastraat.



## HOOFDSTUK II: BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Artikel 2: Woondoeleinden -W-

## Doelindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woondoeleinden -W-, zijn bestemd voor het wonen.

## 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. de bestemming omvat ten hoogste 11 woningen;
  - b. de woningen zijn gelegen aan en wat uitzicht betreft georiënteerd op de Woudweg en/of de bestemming Verblijfsdoeleinden binnen het plan; nabij de westelijke plangrens geven slechts vensters van ondergeschikte ruimten uitzicht in de richting van de meer westelijk gelegen woningen aan de Christinastraat;
  - c. het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt ten hoogste 60%;
  - d. het aantal parkeerplaatsen dient tenminste 15 te bedragen, waarvan ten hoogste 11 op eigen terrein bij de woningen.

## Bebouwingsvoorschriften

3. Voor het bouwen van hoofdgebouwen in de vorm van ongezinshuizen geldt:
  - a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
  - b. voorzover op de kaart geen bebouwingspercentage is aangegeven mag met inachtneming van het bebouwingspercentage, genoemd in lid 2, onder c, het betreffende bouwvlak volledig worden bebouwd;
  - c. per bouwvlak mogen worden gebouwd:
    - met de aanduiding hg: halfgeschakelde woningen, maximaal tot twee aaneengebouwd;
    - met de aanduiding p: aaneengebouwde patrowoningen;
  - d. ten aanzien van de maatvoering geldt:

woningcategorie	W(hg)	W(p)
maximale gooihoogte	3,50 m	3,50 m
maximale dakhelling	45°	45°
maximale bouwhoogte	7,00 m	7,00 m
minimale perceelbreedte	11,00 m	11,00 m
min. afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelgrens	2,50 m	-
min. inhoud woning	300 m <sup>3</sup>	300 m <sup>3</sup>
max. inhoud woning	500 m <sup>3</sup>	500 m <sup>3</sup>

4. Voor bijgebouwen en uitbouwen geldt:
- bijgebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen op de kaart aangegeven bouwvlakken en/of zones bijgebouwen;
  - uitbouwen mogen uitsluitend aan het hoofdgebouw aangebouwd worden binnen het bouwvlak en/of de zone bijgebouwen, mits de diepte gemeten vanaf het hoofdgebouw niet meer dan 3,50 m bedraagt;
  - het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen en uitbouwen per hoofdgebouw mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage per bouwperceel, zoals vermeld in lid 2, onder c, niet mag worden overschreden;
  - de goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk ten hoogste 3,50 m en 4,50 m bedragen;
5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- 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;
  - 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;
  - de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m, voorzover gelegen voor de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en niet meer dan 2,00 m voorzover daarachter gelegen;
  - de bouwhoogte van masten mag niet meer dan 17,00 m bedragen;

Nadere eisen

6. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmeting van de bouwwerken indien zulks noodzakelijk is:
- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
  - met het oog op bezonning van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
  - in verband met het bepaalde in lid 2, onder b);
  - in verband met de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichtshoeken, met name op hoeken van wegen en paden.

Ander gebruik dan bouwen:

7. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 15 van het bestemmingsplan Elst, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor detailhandel, groothandel, zakelijke dienstverlening, ambachtelijke en/of industriële bedrijfsvoering, zulks met uitzondering van de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep.

Artikel 3: Verblifdoeleinden

## Doeleindenomschrijving

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

## Inrichting:

2. Op de gronden zijn toegelaten:
  - a. verhardingen;
  - b. groen- en speelvoorzieningen;
  - c. parkeergelegenheid;
  - d. voor de verblijfsfunctie benodigde bouwwerken, waaronder begrepen bouwwerken voor algemeen nut zoals een telefooncel, evenwel met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

## Bebouwingsvoorschriften:

3. Voor het bouwen van de in lid 2 bedoelde bouwwerken geldt:
  - a. het oppervlak van een gebouwtje voor algemeen nut mag ten hoogste 15 m<sup>2</sup> bedragen;
  - b. de bouwhoogte van de bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen behoudens bebording en verlichtingsarmaturen waarvan de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen.

Artikel 4: Groenvoorzieningen

## Doelindenoomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor groenvoorzieningen zijn bestemd voor:
  - a. groenvoorzieningen;
  - b. speel- en wandelgelegenheid;
  - c. voorzieningen ten behoeve van gebouwen van openbaar nut.

## Inrichting

2. Op de gronden zijn toegelaten:
  - a. verhardingen, welke passen in de doeleindenoomschrijving zoals wandelpaden;
  - b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, welke passen in de doeleindenoomschrijving, zoals zitgelegenheden en kinderspeelwerktuigen, alsmede gebouwen van openbaar nut zoals een abri of een telefooncel.

## Bebouwingsvoorschriften

3. Voor het bouwen van de in lid 2 bedoelde bouwwerken, geldt:
  - a. het oppervlak van een gebouwtje van openbaar nut mag ten hoogste 15 m<sup>2</sup> bedragen;
  - b. de bouwhoogte van de bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen behoudens verlichtingsarmaturen en masten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen.

**Gemeente Rhenen**  
**Uitwerkingsplan Woudweg-Christinastraat**

**Toelichting**

Het uitwerkingsplan Woudweg-Christinastraat bestaat een ruim 0,4 ha groot terrein in Elst. Het ligt midden in de kern, omringd door bestaand woongebied, op de hoek van Woudweg en Christinastraat. Het betrof een tot dusverre sterk verwaarloosd terrein, waarop een aantal schuren en een blokje garageboxen stonden. Een tweetal bestaande woningen op het terrein zijn niet in het plan opgenomen.

Het verwaarloosde en in de omgeving sterk detonerende aanzien van het terrein was bij het opstellen van het bestemmingsplan Kern Elst (vastgesteld 25 juni 1991, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11 februari 1992) aanleiding om te streven naar een in de omgeving passende woonfunctie. Daartoe is voor dit terrein de bestemming **Woondoeleinden**, uit te werken op basis van art. 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, opgenomen.

Thans is een bouwplan ontwikkeld dat voorziet in de bouw van 11 woningen op dit terrein. Het situeren van woningen op dit terrein vraagt zorg, in verband met de beperkte omvang van het grondstuk en de woonbebouwing die in de directe omgeving staat. Er is sprake van een tweetal bestaande woningen, die het eigenlijke bouwterrein al enigszins versnipperen. Direct ten westen van het terrein ligt een woonpad dat toegang geeft tot een elftal woningen. Deze woningen maken deel uit van een complex met woonblokken in strokenverkaveling (dwars op de Christinastraat, met parkeren direct langs deze straat). De voorgevel van de genoemde woningen ligt niet meer dan 12 m uit de grens van het plangebied, waarbij overigens het uitzicht vanuit de woningen ten dele wordt afgeschermd door er vóór gelegen schuurtjes. Aan de noordzijde grens het plangebied aan achtertuinen.

Het bouwplan voorziet in woningen, die tevens geschikt zijn voor ouderen. Het belangrijkste kenmerk hiervan is de aanwezigheid van slaap- en badkamer op de begane grond, met als gevolg een vrij hoog bebouwingspercentage van de kavels (inclusief garage en berging 100 à 120 m<sup>2</sup> bebouwd op kavels van circa 200 m<sup>2</sup>). Een bebouwingspercentage van maximaal 60% is aanvaardbaar mits nog voldoende lichtinval mogelijk is, dit wordt begunstigd doordat geen bovenverdieping aanwezig is, en slechts ten dele een kap. Ook dient een zodanige opstelling van de woonruimten aanwezig te zijn, dat geen aantasting van privacy optreedt. Wat dit betreft is rekening te houden met minimale onderlinge afstanden tussen woningen. In andere plannen in de gemeente is als norm aangehouden: minimaal 16 m tussen voor- en achtergevels (dat wil zeggen tussen tegenover elkaar gelegen ramen van woonvertrekken) en minimaal 10 m tussen een voorgevel en een kopgevel (dat wil zeggen aan één zijde ramen van woonvertrekken en aan de andere zijde blinde of nagenoeg blinde muren). Mede op basis van deze normen is het plan opgezet.

In verband met de vrij korte afstand tot de bestaande woningen ten westen, is hier een woningtype ontwikkeld met een patio, waardoor geen uitzicht naar het westen is. Een bovenverdieping ontbreekt, waardoor geen aantasting van de lichtinval bij de bestaande woningen optreedt. Dit woningtype is in het plan aangeduid met W

(p). De overige woningen in het plan zijn meer halfvrijstaand van karakter. In vergelijking tot de gebruikelijke woningen van dit type zijn de woningen betrekkelijk breed en ondiep; vanwege deze afwijkende maatvoering is in dit uitwerkingsplan een bebouwingscategorie W(hg) opgenomen die qua maatvoering enigszins afwijkt van de in het bestemmingsplan Kern Els: opgenomen categorie W(hv).

Op zich zijn in dit plan dezelfde voorschriften van toepassing als verder in het bestemmingsplan Kern Elst zijn voorgeschreven, alleen de woningtypen zijn als gevolg van de hiervoor beschreven afwijkingen enigszins verschillend. Het uitwerkingsplan voldoet daardoor aan de regels voorgeschreven in de bestemming Woondoeleinden, uit te werken. Het aantal woningen (11) blijft beneden het voorgeschreven maximum. De parkeercapaciteit voldoet aan de normstelling, rekening houdend met het feit dat elke woning parkeergelegenheid op eigen erf bezit, dat de patio's kunnen worden gerekend als geschakelde woningen, en dat de woningen aan de Woudweg aanvullende parkeergelegenheid op de Woudweg ter beschikking hebben. In het algemeen hoeft bij woningen voor ouderen (met meestal slechts 2 bewoners) niet met maximale parkeerbehoeften gerekend te worden.

Het plan wordt ontwikkeld door particulier initiatief. Voor de gemeente zijn aan de uitvoering van het plan geen financiële consequenties verbonden.