

Concept aanvullende beleidsregels Clusterwoningen

16 juli 2024

Inleiding

Deze regels zijn bedoeld als aanvulling en verduidelijking op de regels en begrippen uit het geldende bestemmingsplan 'Doorwerth, 2013' en de voorschriften uit de 'Welstandsnota 2013'. Doel van de regels is het in stand houden ofwel versterken van de cultuurhistorische en architectonische waarden van het gebied bekend als de Clusterwoningen, als ook het leveren van maatwerk daar waar mogelijk.

Voor de onderdelen die niet genoemd worden in deze regels, zoals het bouwen van bijgebouwen in het achtererf, het oneigenlijk gebruiken van gronden of het 'dichtmaken' van carports aan de voorzijde, blijven de bestaande regels gelden. Deze aanvullende regels geven met name aan waar ruimte zit om in afwijking van de huidige regels aan te sluiten bij de behoeftes van bewoners (bijvoorbeeld vanwege privacy) zonder afbreuk te doen aan de karakteristiek van het gebied. Hierbij ligt de nadruk op erfafscheidingen en het vervangen/renoveren van de gevels, dan wel veranderen van het aanzicht of materialisering van deze gevels.

Deze versie betreft een concept welke wordt voorgelegd aan de bewoners van het gebied. Naar aanleiding van hun reacties en vragen wordt opnieuw gekeken naar deze regels om zo te kijken of de formulering en uitgangspunten kloppen. Anderzijds blijft het doel van deze regels, namelijk het behouden en versterken van het gebied in het algemeen belang, overeind staan.

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. achtererfgebied:
gebouwerf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen, waarbij als op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor het verrichten van de op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel toegestane activiteiten of als het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, voor het leggen van deze lijn bepalend is het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied;
- b. bijgebouw:
een (niet voor bewoning bestemd) op zichzelf staand, dat wil zeggen van buiten bereikbaar via een eigen ingang, aangebouwd dan wel vrijstaand gebouw, dat niet in directe verbinding staat, via een deur of andere open verbinding, met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.



- c. carport:
een overkapping bedoeld als staanplaats, stalling voor één of meerdere auto's of andere motorvoertuigen.
- d. cultuurhistorische waarden:
de aan een gebied en/of bouwwerk toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat gebied of bouwwerk, zoals dat in uitdrukking komt in de beplanting, het beplantingspatroon, slotenpatroon of de architectuur. Onder cultuurhistorische waarden worden mede verstaan de archeologische waarden en monumenten.
- e. erf- of terreinafscheiding:
een gebouwde voorziening van enig materiaal bedoeld om een perceel of erf, of een deel daarvan af te scheiden, zoals een (tuin)muur en een (tuin)hek. Een erf- of terreinafscheiding hoeft dus in principe niet alleen geplaatst te zijn op een perceelsgrens om als zodanig te worden opgevat. Is een afscheiding bijvoorbeeld geplaatst in het midden van een tuin dan wordt deze ook beschouwd als een erf- of terreinafscheiding. Onder een erf- of terreinafscheiding wordt verder ook verstaan een rasterwerk waarlangs beplanting groeit. Een gegroeide haagbeuk wordt daarentegen niet beschouwd als een gebouwde erf- of terreinafscheiding.
- f. fysieke veiligheid:
de veiligheid (onder andere zelfredzaamheid en ramp-/incidentbestrijding en beheersing) voor zover deze afhankelijk is van fysieke factoren die aanleiding kunnen geven tot het ontstaan van branden, ongevallen en rampen.
- g. gevel:
buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats de voor-, zij- of achtergevel.
- h. hoofdgebouw:
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is. Een hoofdgebouw kan verschillende bouwhoogtes hebben.
- i. ondergeschikt:
wat niet de boventoon voert.
- j. peil: voor erfafscheidingen, terreinafscheidingen, tuinhekken, (tuin)muren en keermuren:
het afgewerkte terrein ter plaatse van elk gedeelte van dat bouwwerk (de voet van de erfafscheiding of terreinafscheiding enz., gemeten aan de laagste zijde).
- k. voorerf(gebied):
het terrein voor de voorkant van het hoofdgebouw
- l. voorgevellijn:
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk.
- m. voorkant:
de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde direct grenst aan de weg of openbaar groen.

Wijze van meten

de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk.

Erfafscheidingen

- a. Erfafscheidingen zijn ondergeschikt aan het groene beeld en architectuur van het gebied, door begroeiing en/of materiaalkeuze

Daarnaast geldt het volgende:

- b. Erfafscheidingen op voorerven zijn niet hoger dan 1 meter
- c. Erfafscheidingen langs zij- en achtererven zijn niet hoger dan 1 meter
- d. In afwijking van sub c zijn erfafscheidingen langs zij- en achtererven welke zich bevinden binnen een afstand van 5 meter van een weg of pad, 1 meter achter de voorgevellijn van de woning niet hoger dan 2 meter. Hiermee worden de (toegangs)wegen voor gemotoriseerd verkeer en (half)verharde wandel- en fietspaden gelegen tussen de woningen bedoeld.
- e. In afwijking van sub c en sub d geldt voor alle erfafscheidingen op erfgrenzen gemarkeerd met rood gestippelde lijn op de kaart in Bijlage I een maximale hoogte van 2 meter.
- f. Voor alle erfafscheidingen hoger dan 1 meter geldt; Het deel hoger dan 1 meter bestaat uit een transparante constructie. Het bekleden van deze constructie met beplanting, ten behoeve van privacy, is daarbij toegestaan.
- g. In afwijking van sub f zijn op zij- en achtererven ondergeschikte beweegbare constructieonderdelen toegestaan. Hieronder wordt in ieder geval verstaan: een tuindeur/poort, of daaraan gelijk te stellen elementen met een maximale breedte van 1,20m.
- h. In afwijking van sub d en sub f is op de erfgrenzen tussen woningen in het achtererf een gesloten erfafscheiding van 2 meter toegestaan. Dit betreft het deel van de erfgrens waar twee particuliere percelen direct aan elkaar grenzen.
- i. Het college kan afwijken van bovenstaande regels, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan:
 - a. de cultuurhistorische waarde van de wijk;
 - b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. een goede woonsituatie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - g. de fysieke veiligheid.

Gevels

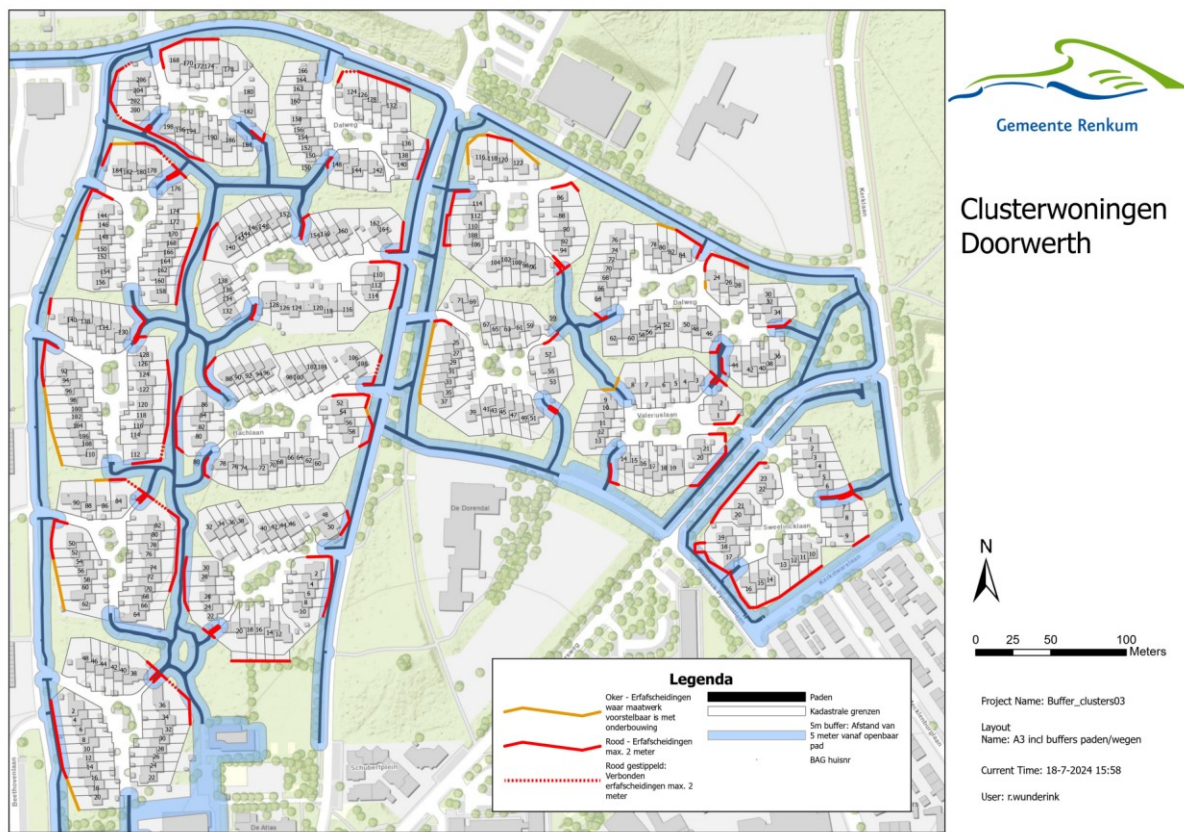
- a. Het materiaal- en kleurgebruik is eenduidig; De gevels zijn opgebouwd uit lichtgrijs betonsteen en hout in de kleur zwart, met uitzondering van de (voor)deuren; deze hebben (oorspronkelijk) een afwijkende kleur.
- b. Bij gevelwijzigingen is de toepassing van een ander materiaal dan hout mogelijk, mits de uitstraling van de gevel vergelijkbaar is aan de oorspronkelijk situatie en de samenhang van het bouwblok voldoende behouden blijft. Vergelijkbaar zijn bijvoorbeeld Keralit sponningsdelen van 14,3 cm in de kleur zwart.



Gemeente Renkum

Bijlage I: Kaart bij concept aanvullende beleidsregels clusterwoningen

De volledige kaart in betere kwaliteit staat als los bestand op de informatiepagina op de website www.renkum.nl/clusterwoningen.



Bijlage II: toelichting bij kaart (bijlage I)

Zoals eerder genoemd vallen er geen rechten te ontleen aan de kaart. Deze is illustratief bij bovenstaande regels, en met name bedoeld om deze tekstuele regels te vertalen in een visuele weergave. Daarom lichten we hier toe wat er bedoeld wordt met de legenda onderdelen van de kaart, en aan welke regel deze gekoppeld is. De kaart is alleen van toepassing op de regels over erfafscheidingen.

Rood – erfafscheidingen max. 2 meter: de rode lijnen zijn de erfgrenzen die zich binnen 5 meter van een openbaar pad of openbare weg bevinden. Ten behoeve van privacy, een goede woonsituatie en sociale- en fysieke veiligheid is deze ruimte opgenomen. Deze lijnen relateren aan sub d. van de regels over erfafscheidingen.

Rood gestippeld: Verbonden erfafscheidingen max. 2 meter: een deel van de percelen in het gebied is zo gelegen dat zij aan beide uiterste kanten van het perceel grenzen aan een openbaar pad of weg. Daartussen zou, als de basisregels gehanteerd worden, een erfafscheiding maximaal 1 meter mogen zijn. Omdat dit een onsamenvattend beeld geeft en praktisch ook lastig is, is ervoor gekozen om in de basis ruimte te geven voor een maximale hoogte van 2 meter. Deze gestippelde lijnen relateren aan sub e. van de regels over erfafscheidingen.



Gemeente Renkum

Oker – Erfafscheidingen waar maatwerk denkbaar is met onderbouwing: deze aanduiding komt met name voor op plekken die net buiten de eerder genoemde 5 meter van een openbare weg of pad vallen, maar door de situering met een onderbouwing mogelijk in aanmerking komen voor maatwerk. Een voorbeeld hiervan is omdat ze langs een doorgaande autoverkeersroute liggen of omdat er weinig groen is om het perceel af te schermen. Belangrijk om te noemen is dat dit niet per definitie de enige plekken hoeven te zijn waar maatwerk denkbaar is, en ook dat er wel enige onderbouwing plaats moet vinden. De aspecten die van belang zijn voor de afweging om maatwerk toe te staan, staan genoemd onder sub i. van de regels over erfafscheidingen.

Paden: dit zijn de openbaar toegankelijke fiets/voetpaden in het gebied. De openbare wegen voor autoverkeer zijn niet op deze manier aangeduid.

5m buffer: Afstand van 5 meter van openbaar pad: dit is een indicatieve buffer van 5 meter om de openbare paden heen, om aan te geven welke perceelsgrenzen binnen deze 5 meter vallen. Dit maakt inzichtelijk op basis waarvan de rode lijnen zijn geplaatst. Op sommige plekken is de buffer wat onvolledig, met name ten aanzien van de openbare autowegen. Daar zijn handmatig wel rode lijnen toegevoegd wanneer de perceelsgrens binnen 5 meter valt.

CONCEPT