

bestemmingsplan

**Herstelbesluit Beekweide II**

Gemeente Renswoude



*Planstatus:* vastgesteld

*Plan identificatie:* NL.IMRO.0339.BPBeekweideII-vg02

*Datum:* 2023-06-01

*Contactpersoon Buro SRO:* dhr. H.J.M. van Arendonk | dhr. T.J. Oostrom

*Kenmerk Buro SRO:* SR200069

*Opdrachtgever:* Gemeente Renswoude

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

BTW nummer: NL8187.16.071.B01  
KvK nummer: 30232281  
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24  
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

## Inhoudsopgave

hoofdstuk 1 Inleidende regels .....	5
Artikel 1 Begrippen .....	5
hoofdstuk 2 Bestemmingsregels .....	6
Artikel 2 Administratieve bepaling .....	6
Artikel 3 Wonen .....	7
Artikel 4 Wonen - Uit te werken 1 .....	11
Artikel 5 Wonen - Uit te werken 2 .....	12
hoofdstuk 3 Algemene regels .....	13
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel .....	13
Artikel 7 Algemene gebruiksregels .....	13
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels .....	13
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels .....	13
Artikel 10 Algemene procedureregels .....	13
Artikel 11 Overige regels .....	13
hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels .....	14
Artikel 12 Overgangsrecht .....	14
Artikel 13 Slotregel .....	14



## hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### **1.1 plan**

het bestemmingsplan Herstelbesluit Beekweide II met identificatienummer NL.IMRO.0339.BPBeekweideII-vg02 van de gemeente Renswoude;

#### **1.2 bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0339.BPBeekweideII-vg02 met de bijbehorende regels;

## hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 2 Administratieve bepaling

*Met dit bestemmingsplan worden de vernietigde plandelen van het bestemmingsplan 'Beekweide II' zoals vastgesteld op 15 februari 2022, zoals dat volgt uit de uitspraak van 29 maart 2023 onder nummer 202202080/1/R4, hersteld.*

## Artikel 3 Wonen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep;
- b. de daarbij behorende tuinen, terreinen en erven;
- c. verkeers- en verblijfsactiviteiten, parkeervoorzieningen daaronder begrepen.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 3 lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen en woonwagens,
- b. bijbehorende bouwwerken en overkappingen, en
- c. andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings en tuinmeubilair.

#### 3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 3 lid 2.1, gelden de volgende bepalingen:

#### Woningen en woonwagens

- a. ter plaatse van de aanduiding
  1. 'vrijstaand' mogen woningen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
  2. 'twee-aaneen' mogen woningen uitsluitend twee-aaneen worden gebouwd;
  3. 'aaneengebouwd' mogen woningen uitsluitend aaneen worden gebouwd, in niet-gestapelde vorm;
  4. 'gestapeld' mogen woningen uitsluitend gestapeld worden gebouwd;
  5. 'woonwagenstandplaats' zijn woningen en woonwagens toegelaten;
- b. het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' en 'gestapeld' mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. het aantal woningen en woonwagens ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. woningen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd met de voorgevels in of gekeerd naar de naar de weg gekeerde bouwgrenzen;
- e. binnen een bouwvlak mag tussen twee niet aaneen gebouwde woningen de afstand van elk van de woningen tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 m bedragen of niet minder dan de bestaande afstand, indien die minder dan 3 m is;
- f. de goothoogte en de bouwhoogte van woningen en woonwagens mag niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- g. de maximum oppervlakte van een woning of woonwagen mag ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' niet meer bedragen dan 130 m<sup>2</sup>.

#### Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

- h. bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen binnen en buiten bouwvlakken worden gebouwd, uitsluitend op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning of woonwagen;
- i. van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag de diepte gemeten uit de gevels van de woning en de verlengden daarvan, buiten bouwvlakken niet meer dan 3 m bedragen;

- j. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen, buiten bouwvlakken, mag bij elke woning niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- k. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag bij elke woning niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke oppervlakte van de bij die woning behorende gronden buiten het bouwvlak;
- l. van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag de goothoogte niet meer bedragen dan 3 m, en de bouwhoogte niet meer dan 5 m;
- m. in afwijking van het bepaalde onder f en g, mogen bijbehorende bouwwerken en overkappingen buiten bouwvlakken, zoals erkers en ingangspartijen aan woningen, bergingen en carports, worden gebouwd:
  - 1. tot een diepte van 1 m ten opzichte van de betreffende gevel van de woning,
  - 2. tot een gezamenlijke oppervlakte van 3 m<sup>2</sup>, onverminderd het bepaalde onder h, en
  - 3. tot een hoogte van 3 m.
- n. in afwijking van het bepaalde onder i. t/m m. mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' niet meer bedragen dan 35 m<sup>2</sup> per woning of woonwagen, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

#### **Andere bouwwerken**

- o. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:
  - 1. pergola's: 2,5 m;
  - 2. erf- of perceelafscheidingen achter de voorgevelrooilijn, op een terrein waarop een gebouw staat: 2 m;
  - 3. overige erf- of perceelafscheidingen: 1 m;
  - 4. overige andere bouwwerken: 5 m.

#### **Brutovloeroppervlakte beroep aan huis**

- p. de gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis mag niet meer bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, en in ieder geval niet meer dan 75 m<sup>2</sup>.

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **3.3.1 Erkers en ingangspartijen buiten bouwvlak**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.2 sub h](#), ten behoeve van het bouwen van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zoals erkers en ingangspartijen aan een woning:

- a. tot een diepte van 1,5 m ten opzichte van de betreffende gevel van de woning,
- b. tot een gezamenlijke oppervlakte van 6 m<sup>2</sup>, onverminderd het bepaalde in sublid 6.2.2, onder h, en
- c. tot een bouwhoogte van 3 m,

mits daardoor geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen.

#### **3.3.2 Oppervlakte vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen**

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.2 sub j](#), ten behoeve van het bouwen van vrijstaande bijbehorende



bouwwerken en overkappingen tot een gezamenlijke oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>, onverminderd het bepaalde in artikel 3 lid 2.2 sub k.

- b. de hier onder a bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de woonsituatie;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de sociale veiligheid;
  5. de milieusituatie;
  6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.3.3 Hogere bouwhoogte bijgebouwen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 2.2 sub l, ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen tot een bouwhoogte van 6 m, mits daardoor geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen.

### **3.3.4 Hogere erf- en perceelafscheiding**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 2.2 sub o, ten behoeve van het bouwen van erf- of perceelafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn van hoekwoningen/hoekpercelen tot een hoogte van 2 m, mits daardoor geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing en privacy, en gebruiksmogelijkheden van die percelen en de verkeersveiligheid niet in het geding komen.

## **3.4 Specifieke gebruiksregels**

### **3.4.1 Sociale huurwoningen**

Van het totaal aantal woningen dient minimaal 18 % als sociale huurwoning te worden gebouwd en als zodanig in stand te worden gehouden.

### **3.4.2 Sociale koopwoningen**

Van het totaal aantal woningen dient minimaal 28 % als sociale koopwoning te worden gebouwd en als zodanig in stand te worden gehouden.

## **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **3.5.1 Woningsplitsing**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen, in afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 2.2, onder a en b, om het splitsen van een woning in meer dan één wooneenheid toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het te splitsen bouwwerk is het oorspronkelijke hoofdgebouw en er heeft niet reeds eerder een woningsplitsing plaats gevonden;
- b. bij het splitsen van de woning mag slechts één wooneenheid toegevoegd worden;
- c. het oorspronkelijke hoofdgebouw heeft de bestemming 'Wonen';
- d. bij het splitsen van een monument dient te worden aangetoond dat de splitsing geen gevolgen heeft voor de cultuurhistorische kwaliteiten van het betreffende pand. Burgemeester en wethouders winnen hierover advies in bij een ter zake deskundige alvorens de omgevingsvergunning te verlenen;
- e. de door de splitsing gerealiseerde wooneenheden dienen een minimale gebruiksoppervlakte ten behoeve van de woonfunctie van 50 m<sup>2</sup> te hebben;
- f. na splitsing dient voldaan te worden aan de Nota parkeernormen;

- g. minimaal 50% van het oorspronkelijke perceel moet onverhard zijn en blijven;
- h. voor elke wooneenheid geldt dat deze dient te beschikken over een bergruimte van minimaal 5 m<sup>2</sup>, waarin in ieder geval fietsen en klike's gestald kunnen worden;
- i. voor elke wooneenheid geldt deze dient te beschikken over een buitenruimte van minimaal 4 m<sup>2</sup>;
- j. de woningsplitsing mag geen nadelige gevolgen hebben voor naastgelegen bedrijven;
- k. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft de aspecten:
  - 1. geurhinder;
  - 2. wegverkeerslawaaï;
  - 3. bedrijven en milieuzonering;
  - 4. externe veiligheid;
- l. de te splitsen woning moet ouder zijn dan 15 jaar;
- m. bij woningsplitsing dient een compensatie overeenkomstig de Menukaart regio Foodvalley plaats te vinden.

### 3.5.2 Kamergewijze verhuur

Voor het verhuren van onzelfstandige woonruimten gelden de volgende regels:

- a. een gebruik in strijd met het bestemmingsplan is in ieder geval het gebruik van gebouwen ten behoeve van het verhuren van onzelfstandige woonruimten;
- b. in afwijking van het bepaalde sub a is het verhuren van niet meer dan één onzelfstandige woonruimte binnen een bestaande woning met de bestemming 'Wonen' toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  - 1. de eigenaar moet in het pand wonen waar de onzelfstandige woonruimten verhuurd worden.
  - 2. de onzelfstandige woonruimte heeft een minimale afmeting van:
    - i. 10 m<sup>2</sup> voor een eenpersoonskamer
    - ii. 15 m<sup>2</sup> voor een tweepersoonskamer
  - 3. een onzelfstandige woonruimte mag aan maximaal twee personen huisvesting bieden;
  - 4. er moet voldaan worden aan de Nota parkeernormen;
  - 5. er moet voldaan worden aan de nieuwbouweisen ten aanzien van brandveiligheid zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012;
  - 6. per hoofdgebouw mogen maximaal 4 onzelfstandige woonruimten gecreëerd worden;
  - 7. de afstand tussen hoofdgebouwen waarvoor deze afwijkingsbevoegdheid wordt toegepast, is ten minste 50 meter. De afstand wordt gemeten vanaf de dichtstbijzijnde gevel.

## Artikel 4 Wonen - Uit te werken 1

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met beroep aan huis;
- b. met de daarbij behorende tuinen, terreinen en erven;

met de daaraan ondergeschikt:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. ontsluitingswegen en paden;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. bermen en andere groenvoorzieningen;
- g. watergangen en partijen;
- h. speelvoorzieningen.

### 4.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders moeten de in artikel 4 lid 1 bedoelde bestemming uitwerken overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de uitwerking van de bestemming moet passen in het stedenbouwkundig plan Beekweide II, versie oktober 2021;
- b. binnen de bestemming zijn vrijstaande, twee-aan en aaneengebouwde en gestapelde woningen toegestaan;
- c. binnen de bestemming zijn ten hoogste 15 woningen toegelaten, waarvan minimaal 60 % als sociale koopwoning dienen te worden gebouwd en als zodanig in stand te worden gehouden;
- d. de woningen worden gebouwd in maximaal twee bouwlagen met kap, met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 m;
- e. bij de uitwerking dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij voldaan moet worden aan de Nota parkeernormen;
- f. bij de uitwerking wordt aangetoond dat er geen milieubelemmeringen aanwezig zijn;
- g. bij de uitwerking het kostenverhaal is geregeld.

### 4.3 Bouwregels

#### 4.3.1 Bouwverbod

Ten aanzien van de in artikel 4 lid 1 bedoelde gronden geldt dat het bouwen van bouwwerken uitsluitend is toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat in werking is getreden.

## Artikel 5 Wonen - Uit te werken 2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met beroep aan huis;
- b. met de daarbij behorende tuinen, terreinen en erven;

met de daaraan ondergeschikt:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. ontsluitingswegen en paden;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. bermen en andere groenvoorzieningen;
- g. watergangen en partijen;
- h. speelvoorzieningen.

### 5.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders moeten de in artikel 5 lid 1 bedoelde bestemming uitwerken overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de uitwerking van de bestemming moet passen in het stedenbouwkundig plan Beekweide II, versie oktober 2021;
- b. binnen de bestemming zijn vrijstaande, twee-aan en aaneengebouwde en gestapelde woningen toegestaan;
- c. binnen de bestemming zijn ten hoogste 62 woningen toegestaan;
- d. de woningen worden gebouwd in maximaal twee bouwlagen met kap, met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 m;
- e. bij de uitwerking dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij voldaan moet worden aan de Nota parkeernormen;
- f. bij de uitwerking wordt aangetoond dat er geen milieubelemmeringen aanwezig zijn;
- g. bij de uitwerking het kostenverhaal is geregeld.

### 5.3 Bouwregels

#### 5.3.1 Bouwverbod

Ten aanzien van de in artikel 5 lid 1 bedoelde gronden geldt dat het bouwen van bouwwerken uitsluitend is toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat in werking is getreden. Deze gronden worden pas nadat het uitwerkingsplan in werking is getreden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

## hoofdstuk 3 Algemene regels

### **Artikel 6 Anti-dubbelregel**

*De regels van artikel 10 van het bestemmingsplan Beekweide II van 15 februari 2022 blijven ongewijzigd van toepassing.*

### **Artikel 7 Algemene gebruiksregels**

*De regels van artikel 11 van het bestemmingsplan Beekweide II van 15 februari 2022 blijven ongewijzigd van toepassing.*

### **Artikel 8 Algemene afwijkingsregels**

*De regels van artikel 12 van het bestemmingsplan Beekweide II van 15 februari 2022 blijven ongewijzigd van toepassing.*

### **Artikel 9 Algemene wijzigingsregels**

*De regels van artikel 13 van het bestemmingsplan Beekweide II van 15 februari 2022 blijven ongewijzigd van toepassing.*

### **Artikel 10 Algemene procedureregels**

*De regels van artikel 14 van het bestemmingsplan Beekweide II van 15 februari 2022 blijven ongewijzigd van toepassing.*

### **Artikel 11 Overige regels**

*De regels van de artikelen 1, 2 en 15 van het bestemmingsplan Beekweide II van 15 februari 2022 blijven ongewijzigd van toepassing.*

## hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%;
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Herstelbesluit Beekweide II'.