

# **Voorschriften bestemmingsplan Lange Dreef Driebergen**

Definitief Plan d.d 15 september 2005



|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| Voorschriften bestemmingsplan Lange Dreef Driebergen..... | 1  |
| 1 Inleidende bepalingen.....                              | 5  |
| Artikel 1 Begripsbepalingen.....                          | 5  |
| Artikel 2 Wijze van meten.....                            | 7  |
| 2 Bestemmingsbepalingen .....                             | 9  |
| Artikel 3 Groen (G).....                                  | 9  |
| Artikel 4 Uit te werken woongebied (UW1 en UW2) .....     | 10 |
| 3 Overige bepalingen .....                                | 13 |
| Artikel 5 Algemene vrijstellingen .....                   | 13 |
| Artikel 6 Gebruiksbe­paling .....                         | 14 |
| Artikel 7 Dubbeltelbepaling .....                         | 14 |
| Artikel 8 Strafbepaling .....                             | 14 |
| Artikel 9 Overgangsbepalingen.....                        | 14 |
| Artikel 12 Slotbepaling.....                              | 15 |



# 1 Inleidende bepalingen

## Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- 1 *Het bestemmingsplan of plan:*  
Het bestemmingsplan “Lange Dreef” van de gemeente Driebergen vervat in de plankaart en in deze voorschriften, één en ander zoals bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
- 2 *De plankaart of kaart:*  
De bij het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring nummer 13-181403-01, d.d. 26-08-2005, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.
- 3 *Aanbouw:*  
Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 4 *Aan huis verbonden beroep:*  
Een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 5 *Bebouwing:*  
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 6 *Bebouwingspercentage:*  
Een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij anders in de voorschriften bepaald.
- 7 *Bestemmingsgrens:*  
Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
- 8 *Bestemmingsvlak:*  
Een op de plankaart aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.
- 9 *Bijgebouw:*  
Een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en qua afmetingen ondergeschikt is aan en vrijstaat van dat (hoofd)gebouw.

- 10 *Bouwen:*  
Het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 11 *Bouwlaag:*  
Een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de onderbouw en zolder.
- 12 *Bouwperceel:*  
Een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het bestemmingsplan bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 13 *Bouwwerk:*  
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 14 *Gebouw:*  
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 15 *Hoofdgebouw:*  
Een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.
16. *Peil:*
- a. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
  - b. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
  - c. Indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).
17. *Prostitutie:*  
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
18. *Seksinrichting:*  
De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 19 *Straatmeubilair:*  
Verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas en andere inzamelbakken, speeltoestellen, draagconstructies voor reclame telefooncellen,abri's en (kleinschalige) bouwwerken ten dienste van de openbare nutsvoorzieningen (maximaal 50 m<sup>3</sup>) etcetera.

- 20 *Uitbouw:*  
Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 21 *Woning:*  
Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
22. *Woonzorgeenheden:*  
Woningen en wooneenheden in een bijzondere groepering of samenstelling met voorzieningen, zoals gemeenschappelijke ruimten en bijbehorende kantoren.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

- 1 Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten en berekend:
  - a. *Afstand tot de bouwperceelgrens:*  
Tussen de zijdelingse grens van het bouwterrein en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.
  - b. *Goothoogte van een bouwwerk:*  
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
  - c. *Inhoud van een bouwwerk:*  
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
  - b. *Hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:*  
vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk;
  - d. *Bouwhoogte van een bouwwerk:*  
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
  - e. *Oppervlakte van een bouwwerk:*  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- 2 Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikt bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.
3. Bij toepassing van deze voorschriften wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de analoge kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.



## **2 Bestemmingsbepalingen**

### **Artikel 3 Groen (G)**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor “Groen (G)” aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen en, met uit zondering van het op de plankaart aangegeven “natuurontwikkelingsgebied (groene bufferzone)”, voor speelvoorzieningen en wandel- en fietspaden,;
- b waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **3.2 Bouwvoorschriften**

3.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

3.2.3 Maatregelen als ingrepen in de bodem, het graven van waterpartijen, realiseren natuurvriendelijke oevers, het aanbrengen van beplanting etc. gericht op een groene ecologische inrichting van het natuurontwikkelingsgebied ter verbetering van de kwaliteit van flora en fauna als leef- en fouragegebied zijn toegestaan.

## **Artikel 4 ~~Uit te werken woongebied (UW1 en UW2)~~**

### **4.1 ~~Bestemmingsomschrijving~~**

~~De op de plankaart voor “Uit te werken woongebied 1 en 2 (UW1 en UW2)” aangegeven gronden zijn bestemd voor:~~

- ~~a wonen en in het op de plankaart nader aangeduide gebied tevens voor maatschappelijke voorzieningen;~~
- ~~b uitoefening van een aan huis gebonden beroep, mits:~~
  - ~~1 De activiteiten zowel naar de aard als ten aanzien van het gebruik geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en woonomgeving;~~
  - ~~2 De activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;~~
  - ~~3 het vloeroppervlak, in gebruik voor het aan huis gebonden beroep, ten hoogste 30% van het totale woonvloeroppervlak te bedraagt, met een maximum van 40 m<sup>2</sup>;~~

~~met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, woonstraten en ontsluitingspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterlopen en waterhuishouding;~~

### **4.2 ~~Uitwerkingsregels~~**

~~4.2.1 De in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden bebouwd in overeenstemming met een van rechtskracht verkregen hebbende uitwerking als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening~~

~~4.2.2 Burgemeester en Wethouders werken de bestemming uit aan de hand van de in lid 4.2.3 tot en met lid 4.2.5 vermelde uitwerkingsregels met inachtneming van de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.~~

~~4.2.3 Voor het **plangebied** gelden de volgende uitwerkingsregels:~~

- ~~a het gebied inrichten als woongebied in een groene omgeving, waarbij de bestaande gradiënten worden benut in de stedenbouwkundige opzet van kampen en coulissen (architectuur bebouwing in samenhang met groenstructuur);~~
- ~~b het woongebied indelen in een aantal woonbuurten met elk hun eigen kenmerken wat betreft inrichting en woonsfeer;~~
- ~~d de inrichting van het plangebied (waaronder ook het natuurontwikkelingsgebied (groene buffer) en de bouw en het ontwerp van de woningen, appartementen en voorzieningen, dienen gebaseerd te zijn op het door de gemeenteraad vast te stellen Beeldkwaliteitsplan voor het gebied van de Lange Dreef;~~
- ~~e voor het plangebied wordt een waterhuishoudingsplan opgesteld in samenwerking met het hoogheemraadschap.~~
- ~~f voor het plangebied wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld.~~
- ~~g voor de te bebouwen delen van het plangebied wordt een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd.~~

~~4.2.4 Voor de woningen en de voorzieningen in gebied UW 1 gelden de volgende uitwerkingsregels:~~

- ~~a realisering van maximaal 250 woningen, waarvan circa 10 % zorggerelateerde woningen en 25 % in de sociale huur en de verdere verdeling volgens 40/60 norm;~~
- ~~b realisering van maatschappelijke voorzieningen, waaronder bijvoorbeeld een kerk en/of een huisartsenpraktijk;~~
- ~~c realisering van vervangende ruimten voor activiteiten van de Stichting Welzijn Driebergen, de Stichting Kinderopvang en de Stichting Ateliers, welke op peildatum 1 januari 2005 gevestigd zijn op het perceel Engweg 24, e,f,g.~~
- ~~d realisering van 4 standplaatsen voor woonwagens;~~
- ~~e uitgaan van een woningdichtheid van maximaal 30 woningen per ha;~~
- ~~f grondgebonden woningen uitvoeren en maatschappelijke voorzieningen uitvoeren in maximaal 2 bouwlagen met kap en appartementen uitvoeren in maximaal 4 bouwlagen; voor het kerkgebouw geldt een maximale bouwhoogte van 18 meter, met een spits van maximaal 25 meter;~~
- ~~g de aard en omvang van de woningtypen en de voorzieningen nader invullen in het op te stellen uitwerkingsplan;~~
- ~~h het woongebied ontsluiten vanaf de Lange Dreef via de hoofdtoegangen langs onder meer Damhertlaan en St. Hubertuslaan;~~
- ~~i geen doorgaand autoverkeer door het woongebied;~~
- ~~j het woongebied inrichten als 30 km-gebied;~~
- ~~k parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein te geschieden;~~
- ~~l voor grondgebonden woningen uitgaan van een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Bij vrijstaande en twee onder 1 kap geldt 1 parkeerplaats op eigen terrein;~~
- ~~m met de hoogte van de bebouwing rekening houden met eventuele straalpaden;~~
- ~~n voldoen aan eisen van nog door de gemeenteraad vast te stellen beeldkwaliteitsplan;~~
- ~~o de appartementen dienen zoveel mogelijk in het noordwestelijk deel van het plangebied te worden gebouwd;~~
- ~~p appartementsgebouwen hoger dan 3 bouwlagen zijn niet toegestaan in de rand langs de bufferzone, aan de Dennenburgse kant van de fietsverbinding dwars door het plangebied evenwijdig aan de Lange Dreef;~~
- ~~q in het uitwerkingsplan rekening houden met risicocontour van het LPG-station, gelegen aan de Engweg 10;~~
- ~~r in het milieubeschermingsgebied (het meest zuidelijke plandeel van UW1) is een woningdichtheid van maximaal 22 woningen per ha toegestaan.~~

~~4.2.5 Voor het gebied UW 2 gelden de volgende uitwerkingsregels:~~

- ~~a realisering van een landgoed-woning;~~
- ~~b huidige bebouwingsdichtheid van 28 % handhaven, tot maximaal 1.600 m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak;~~
- ~~c bestaande beeldkwaliteit bebouwing en omgeving is leidend;~~
- ~~d maximaal 1 bouwlaag met kap.~~
- ~~e voldoen aan eisen van nog door de gemeenteraad vast te stellen beeldkwaliteitsplan.~~

#### **~~4.3   Bouwverbod en binnenplanse anticipatie~~**

- ~~4.3.1 De gronden mogen slechts worden bebouwd overeenkomstig een vastgesteld uitwerkingsplan.~~
- ~~4.3.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in het vorige lid opgenomen bouwverbod.~~
- ~~4.3.3 Voor dat burgemeester en wethouders omtrent vrijstelling beslissen, ligt het bouwplan gedurende twee weken ter inzage op het gemeentehuis.~~
- ~~4.3.4 Burgemeester en wethouders maken de ter inzage legging tevoren bekend in een of meer dag- of weekbladen, die in de gemeente worden verspreid en verder op de in gemeente gebruikelijke wijze.~~
- ~~4.3.5 De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van ter inzage legging schriftelijk hun bedenkingen tegen het bouwplan aan burgemeester en wethouders kenbaar te maken.~~

#### **~~4.5   Procedureregels uitwerkingsverplichting~~**

~~Wanneer burgemeester en wethouders voornemens zijn op grond van artikel 4 een uitwerkingsplan op te stellen, dienen de volgende procedureregels in acht te worden genomen:~~

- ~~a   het ontwerp-besluit tot uitwerking ligt met bijbehorende stukken voor een ieder gedurende vier weken ter inzage;~~
- ~~b   Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen die worden verspreid alsmede op de in de gemeente gebruikelijke wijze;~~
- ~~c   de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen tegen het ontwerp-besluit in te dienen bij burgemeester en wethouders;~~
- ~~d   Burgemeester en wethouders bieden hun besluit zo spoedig mogelijk ter goedkeuring aan bij Gedeputeerde Staten. Zij doen hiervan zo spoedig mogelijk mededeling aan hen, die zienswijzen hebben ingediend.~~

### 3 Overige bepalingen

#### Artikel 5 Algemene vrijstellingen

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. in de voorschriften genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  1. Overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
  2. De belangen van eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
  3. Het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. de voorschriften en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, met in achtneming van de volgende voorwaarden:
  1. overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 meter en dient noodzakelijk te zijn in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of bebouwing;
  2. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
  3. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. de voorschriften en toestaan van het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van openbare nutsdoeleinden of van andere naar bestemming gelijk te stellen gebouwtjes, zoals transformatorstations en schakelkasten voor verkeersdiensten, telefooncellen, wachthuisjes, openbare toiletten en ontmoetingsplekken, mits de inhoud van elk van deze gebouwtjes niet meer zal bedragen dan 50 m<sup>3</sup> en de hoogte ervan niet meer dan 3,50 meter, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  1. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;

## **Artikel 6 Gebruiksbeplating**

- 6.1 Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemmingen.
- 6.2 Onder verboden gebruik als bedoeld in lid 6.1 wordt in elk geval verstaan:
- a een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
  - b een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
  - c een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.
- 6.3 Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het in lid 6.1 gestelde verbod indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Artikel 7 Dubbeltelbeplating**

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning en waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 8 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in artikel 6 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a van de Wet op de Economische Delicten.

## **Artikel 9 Overgangsbepalingen**

### **1. Overgangsbepaling voor bouwwerken**

Bouwwerken die op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en in enigerlei opzicht van dit plan afwijken, mogen mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot;

- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen 2 jaar na het teniet gaan,

### **2. Vrijstellingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1, dat de bestaande afwijkingen naar omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 1 toegelaten bouwwerken met maximaal 10 %.

**3. Onteigening**

Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing ingeval van onteigening krachtens de wet, mits de gemeenteraad een onteigeningsbesluit heeft genomen vóór de datum waarop de aanvraag van de bouwvergunning wordt ontvangen.

**4. Uitzondering op de overgangsbepalingen voor bouwwerken**

Lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**5. Overgangsbepaling voor gebruik**

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

**6. Uitzondering op de overgangsbepaling voor gebruik**

Lid 5 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 12 Slotbepaling**

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel: “Bestemmingsplan Lange Dreef”.



## **Bijlage 1**

Plankaart