

bestemmingsplan

Woongebied Driebergen-Rijsenburg

gemeente Utrechtse Heuvelrug

- TOELICHTING EN VOORSCHRIFTEN -

10 juli 2008

projectnummer 62252.01

concept: 25 oktober 2005

voorontwerp: 6 december 2005

ontwerp: 15 januari 2008

vastgesteld: 10 juli 2008

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	LIGGING PLANGEBIED	2
1.3	LEESWIJZER TOELICHTING	3
1.4	OPMERKING MET BETREKKING TOT INWERKINGTREDING NIEUWE WET RUIMTELIJKE ORDENING	3
2	BEHEER VAN DE RUIMTE	4
2.1	INLEIDING	4
2.2	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	4
2.3	FUNCTIONELE STRUCTUUR	9
2.4	BEHEER VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	10
2.5	RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN	22
3	UITVOERBAARHEID	23
3.1	INLEIDING	23
3.2	BELEID	23
3.3	MILIEU	26
3.4	WATER	37
3.5	ECOLOGIE	39
3.6	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	40
3.7	ECONOMISCHE HAALBAARHEID	42
3.8	HANDHAAFBAARHEID	42
4	WIJZE VAN BESTEMMEN	43
4.1	ALGEMEEN	43
4.2	METHODIEK	43
4.3	BESTEMMINGEN	44
5	DE PROCEDURE	56
5.1	INSPRAAK	56
5.2	OVERLEG	56
5.3	ZIENSWIJZEN	56

BIJLAGEN

1. lijst met vigerende bestemmingsplannen
2. milieuvdies milieudienst Zuidoost-Utrecht
3. berekeningen Wet luchtkwaliteit

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft besloten haar bestemmingsplannen voor de bebouwde kom te herzien. Aanleiding hiertoe is dat de vigerende bestemmingsplannen voor de gehele bebouwde kom overwegend gedateerd zijn. De vigerende plannen vormen geen actueel beleidskader voor toekomstige ontwikkelingen en zijn gebaseerd op de toen geldende inzichten voor wat betreft de regelgeving. Omdat veel plannen het resultaat zijn van de ontwikkelingen in hun tijd, is er geen sprake van uniformiteit in de regelgeving. Bovendien zijn de hier geldende bestemmingsplannen veelal ouder dan 10 jaar. Op grond van artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening moet een bestemmingsplan eens per 10 jaar worden herzien. Bovendien hebben in de diverse gebieden veel mutaties plaatsgevonden en zijn een groot aantal plannen in voorbereiding of procedure, waardoor in de gemeente Utrechtse Heuvelrug een groot aantal bestemmingsplannen geldt. De actualisatie moet leiden tot een actuele en uniforme opzet en systematiek voor alle woongebieden. Hierdoor ontstaat meer rechtszekerheid voor de burger, omdat voor de hele kern dezelfde regeling geldt. Tevens wordt met de actualisatie voldaan aan de gemeentelijke wens tot digitalisering en digitaal gebruik van de bestemmingsplannen, waarmee voorwaarden worden geschapen voor een betere uitwisseling en raadpleging van bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan is hiermee geheel in lijn met de (nieuwe) Wro, die in juli 2008 in werking treedt.

Voorliggend plan heeft een beheersgericht karakter. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd. Daarnaast zijn plannen, die reeds bestuurlijk en maatschappelijk zijn geaccordeerd en waarover geen discussie meer bestaat, opgenomen. Het betreffen bestemmingsplannen die zijn vastgesteld of projecten waarvoor vrijstelling is verleend en waarvoor de gehele ruimtelijke-juridische procedure reeds is afgerond danwel bouwvergunning is verleend. Het beheersgerichte karakter houdt echter niet in dat voornoemde ruimtelijke situatie voor de komende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Het is namelijk niet zinvol om voor elke wijziging een afzonderlijk bestemmingsplan te maken. Kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden, veelal op perceelsniveau, zoals uitbreiding, zijn dan ook meegenomen in voorliggend beheersgericht bestemmingsplan. Bij het opnemen van dergelijke kleine ontwikkelingsmogelijkheden is een afweging gemaakt tussen enerzijds het individuele belang van de bewoners versus belangen van buurpercelen en anderzijds de ruimtelijke kwaliteit van de directe woonomgeving en van het woongebied Driebergen-Rijzenburg als geheel.

Ingrijpender ontwikkelingen (ontwikkelingen op perceelsoverschrijdend niveau) zijn in dit plan niet meegenomen. Voor dergelijke ontwikkelingen wordt zonodig een afzonderlijk bestemmingsplan gemaakt of een vrijstelling verleend op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)¹. Door middel van een separate planologische procedure voor dergelijke ontwikkelingslocaties wordt voor een ieder in een later stadium alsnog de mogelijkheid geboden een zienswijze kenbaar te maken. Eventueel kan dat

¹ per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Vrijstelling volgens artikel 19 is in de nieuwe wet komen te vervallen (zie opmerking hierna onder paragraaf 1.4)

afzonderlijke bestemmingsplan of de artikel 19-vrijstelling gedurende de procedure van voorliggend bestemmingsplan alsnog in het bestemmingsplan worden ingepast.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied bestrijkt de bebouwde kom van de kern Driebergen-Rijsenburg met uitzondering van het centrumgebied rondom de Traaij en het bedrijven/sportcomplexengebied ten westen van het plangebied en sluit aan op de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied. Op onderstaande kaart is globaal de ligging en buitenste begrenzing van het plangebied weergegeven.

Bij de start van het actualiseren van het bestaande bestemmingsplannenbestand is er destijds door de voorheen zelfstandige gemeente Driebergen-Rijsenburg voor gekozen om voor het stedelijk gebied drie nieuwe bestemmingsplannen op te stellen gebaseerd op de drie te onderscheiden functionele deelgebieden in de het stedelijk gebied, te weten woongebied (vastgelegd in onderhavig bestemmingsplan), centrum(winkel-)gebied rondom de Traaij en uitloopgebied (dit gebied kent een hogere dynamiek en diverser gebruik dan het woongebied) en tot slot het bedrijven/sportcomplexengebied aan de westkant van het stedelijk gebied met ook een heel eigen dynamiek en problematiek. Met het opstellen van drie verschillende bestemmingsplannen kan optimaal ingespeeld worden op de ruimtelijke en functionele karakteristiek van de verschillende typen gebieden.



globale buitenste begrenzing plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt nadat het van kracht wordt de vigerende regelingen uit een aantal bestemmingsplannen. Daarnaast vervangt het een aantal vrijstellingen ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In de bijlage bij deze toelichting is een overzicht opgenomen van de bestemmingsplannen en herzieningen of uitwerkingen hiervan die door voorliggend bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk worden vervangen.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die inmiddels in procedure zijn, zijn buiten het plangebied gelaten. Voor deze locaties kunnen nieuwe bestemmingsplannen worden gemaakt en is geen herziening van onderhavig bestemmingsplan nodig.

1.3 LEESWIJZER TOELICHTING

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit de plankaart (bestaande uit 12 bladen en een kaart "zonering bijzondere bouwvoorschriften") met bijbehorende voorschriften, vergezeld van deze toelichting. De voorschriften en de plankaart vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten. Tevens zijn hierin de resultaten van het vooroverleg ex artikel 10 Bro en de inspraak opgenomen.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een vijftal hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het beheergerichte deel van dit bestemmingsplan. Hierin wordt binnen het beheerskader, wat de doelstelling is van dit plan, aangegeven wat de situatie is die middels voorliggend bestemmingsplan wordt beheerd en hoe dit ruimtelijk-juridisch wordt beheerd. Hieraan liggen planologische afwegingen ten grondslag.

In hoofdstuk 3 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals bijvoorbeeld milieu wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom het beheergedeelte van voorliggend bestemmingplan kan worden uitgevoerd.

In hoofdstuk 4 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de plankaarten en de voorschriften zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de voorschriften moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedures die voorliggend bestemmingsplan doorloopt.

1.4 OPMERKING MET BETREKKING TOT INWERKINGTREDING NIEUWE WET RUIMTELIJKE ORDENING

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In verband hiermee moet daar waar in dit bestemmingplan wordt gesproken over procedures op voet van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in ogenschouw worden genomen dat deze wet per 1 juli 2008 niet meer van kracht is en de genoemde procedures vervangen zullen zijn door de nieuwe procedures ingevolge de Wet ruimtelijke ordening.

2 BEHEER VAN DE RUIMTE

2.1 INLEIDING

Dit bestemmingsplan heeft een beheergericht karakter. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe dit beheer er voor de diverse functies uitziet en waarom dat zo gedaan wordt. Hiertoe wordt in paragraaf 2.2 kort beschreven welke functies zich binnen het plangebied bevinden en wat de ruimtelijke structuur is. Daarna wordt in paragraaf 2.3 ingegaan op de achtergronden bij dat beheer. Met name de planologische gedachte achter de bestemmingssystematiek is daarbij van belang. Deze is weergegeven in paragraaf 2.3. Het is de beleidsmatige motivering voor de manier waarop de beheerfunctie van dit bestemmingsplan wordt ingevuld.

2.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De kern Driebergen-Rijzenburg is ontstaan vanuit twee dorpen: Driebergen en Rijzenburg. Driebergen is ontstaan op het kruispunt van de huidige Hoofdstraat, Traaij en Engweg. Het oudste gedeelte van Rijzenburg ligt rondom het punt Rijzenburgselaan en Hoofdstraat. Hoewel Rijzenburg mede door de latere nieuwbouwwijken geheel in Driebergen is opgegaan, is de eigen identiteit bewaard gebleven. Het karakteristieke kerkplein is aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Vanuit deze plekken zijn de dorpen gegroeid en zijn er op vrij willekeurige wijze straten en wegen aan het historische wegenpatroon toegevoegd. De bebouwing bestond gedeeltelijk uit arbeidershuizen en woningen voor de middenklasse, maar ook uit villa's en landhuizen.

In noordoostelijke richting van het centrum van Driebergen zijn in het oorspronkelijke bos en overgangsgebied extensievere woonmilieus ontstaan en in zuidwestelijke richting meer intensieve verstedelijking.

De stedenbouwkundige structuur van de bebouwde kom wordt in hoofdzaak bepaald door het historisch wegenpatroon. De Hoofdstraat en de Arnhemsebovenweg als interlokale verbindingen liggen evenwijdig aan de Heuvelrug. Plaatselijke verbindingen als de Rijzenburgselaan, de Traaij en de Engweg strekken zich uit in een andere richting. Door de aanleg van een reeks buitenplaatsen vanaf de 19^e eeuw is de Hoofdstraat de ruggengraat van Driebergen-Rijzenburg geworden en gebleven. De Hoofdstraat is in zijn ruimtelijke opbouw en met de aanwezige reeks buitenplaatsen daarbinnen, onderdeel van de Stichtse Lustwarande; de oost-westgerichte zone van De Bilt tot aan Rhenen waar langs de oost-westgerichte wegen een hoge dichtheid aan landgoederen en buitenplaatsen te vinden is.

Tot de jaren '50 ontstond als gevolg van de hierboven geschetste vrij willekeurige toevoeging van bebouwing een verspreide stedenbouwkundige structuur met twee dorpskernen en een aantal buurtjes. De later geplande woningbouw vond plaats in en aan deze structuur. Grootschalige nieuwbouwwijken werden vanaf de jaren '60 (Wildbaan) en jaren '70 (Hoenderdaal) gerealiseerd.

Binnen het oude wegenpatroon van het vooroorlogse dorpsgebied Driebergen is tot na de Tweede Wereldoorlog een grote variatie aan woningen gebouwd, van zeer bescheiden arbeidershuisjes tot herenhuizen en villa's. Dit levert een dorps beeld op van verschillende types woningen met een bescheiden goothoogte en een groene voortuin. Alleen in het centrum zijn meer gesloten gevelwanden ontstaan, in een omgeving met een meer stedelijke uitstraling.

In het oorspronkelijke dorp Rijsenburg zijn vooral aan de noordkant in de 19^e eeuw buitenplaatsen en landgoederen gerealiseerd. Ter hoogte van de Rijsenburgselaan en de Diederichselaan is in de nabijheid van de Hoofdstraat rond 1800 het pittoreske en cultuurhistorisch unieke dorpje Rijsenburg gesticht, alsmede de katholieke kerk.

De ruggengraat van Rijsenburg wordt gevormd door de Hoofdstraat, die meer dan twee eeuwen aan bouwgeschiedenis laat zien waarbij aan de noordzijde de naoorlogse nieuwbouw op Beukenstein, Kraaijbeek en het park seminarie dominant aanwezig zijn. Het beeld wordt echter vooral bepaald door het archetype van de Stichtse Lustwarande: de vaak wit gepleisterde villa met een statig voorkomen in een eclectische stijl, relatief compact gebouwd en met een geraffineerde inscenering in en van het landschap erom heen. Aan de zuidzijde is de oorspronkelijke dorps schaal goed bewaard gebleven, in de meer kleinschalige bebouwing met een ambachtelijke uitstraling.

De woonwijken in het noordenwesten (Loolaankwartier en Drift/Sportlaan) zijn vanaf 1870 gebouwd, en bestaan vooral uit kleinschalige arbeiderswoningen. De bebouwing is divers en vertoont de sporen van meer dan een eeuw verbouwen en uitbreiden.

De aanleg van de Rijksweg en de spoorweg naar Arnhem heeft een barrière in dit noordwestelijke gebied gelegd. Dit vooroorlogs dorpsgebied is daardoor uiteengevallen in drie buurtjes, te weten:

- het Loolaankwartier met als stedenbouwkundige drager de Loolaan. Aan de zuidzijde gaat deze buurt over in het Landgoed Beukenstein;
- 't Haagje met verspreide bebouwing aan en achter de Arnhemsebovenweg en tussen het spoor en de rijksweg;
- de Sportlaan, een enclave van één straat, vroeger onderdeel van het landgoed Borna.

2.2.2 ***Vooroorlogse villagebieden***

De vooroorlogse villawijken van Driebergen-Rijsenburg zijn gesitueerd aan de zuid- en oostrand van de bebouwde kom ten aan de noordzijde, grofweg ten noorden van de Arnhemsebovenweg. Er is op hoofdlijnen een tweedeling te maken tussen de vooroorlogse villabouw rondom de Rosariumlaan (en zuiden van de Hoofdstraat) en de villabouw ten noorden van de Hoofdstraat (Horstlaan/Welgelegenlaan en boven de Arnhemsebovenweg: Het Driebergse bos).

De villawijk aan de zuidrand van Driebergen-Rijsenburg, ten zuiden van de Hoofdstraat en iets daarboven (Park Welgelegen), is gebaseerd op de structuur van de oorspronkelijke cultuurhistorische lijnen en elementen. Dat zijn niet alleen de geboortelijnen van Driebergen, zoals de Hoofdstraat of de Arnhemsebovenweg, maar ook relictten van vroegere ontwikkeling zoals de Hogesteeg, de Buntlaan en de Akkerweg. Relatief nieuw is de in 1936 aangelegde Rosariumlaan met een rozentuin.

In het genoemde patroon van oude wegen en landschapselementen is tussen 1900 en 1960 voornamelijk woonbebouwing opgericht. De geschiedenis van de Nederlandse woningbouw in de verschillende tijdsperiodes is in de architectuur van dit zuidelijke deelgebied rondom de Rosariumlaan goed af te lezen, hoewel de Haagse school architectuur uit de jaren '30 het best vertegenwoordigd is. Bijzonder in het gebied zijn de oude elektriciteitscentrale aan de Buntlaan (uit 1900) en de witgeschilderde woonhuizen in de Delftse school stijl in het park van de voormalige buitenplaats Welgelegen.

De villawijk ten noorden (Driebergse Bos) en zuiden van de Arnhemsebovenweg (Welgelegenlaan/Horstlaan) dateert grotendeels van voor de Tweede Wereldoorlog en is aangelegd vanwege een grote behoefte aan bouwkavels. Binnen het deel ten zuiden van de Arnhemsebovenweg nemen het Burgemeesterpark en het Mevrouw van Vollenhovenpark daarbij een bijzondere plaats in omdat deze als villapark in de landschapsstijl zijn ontworpen. Aan het Mevrouw van Vollenhovenpark bevinden zich nog de villa's en woonhuizen in eclectische stijl zoals rond 1900 gebruikelijk was. Aan het Burgemeesterpark (1920) wordt de invloed merkbaar van de Amsterdamse school en doet het rustieke landhuis zijn intrede.

Voor het noordelijke deel (Driebergse Bos) geldt dat de lanen na 1920 zijn aangelegd op gronden van het landgoed Bornia. Deze zijn niet in een parkontwerp aangelegd, maar volgen de licht gebogen richting van de nabij gelegen hoofdwegen. Van een dominante bouwstijl kan in dit deelgebied niet gesproken worden. Naast de bovengenoemde kenmerkende bebouwing zijn er tot ver na de Tweede Wereldoorlog vrijstaande en dubbele huizen gebouwd die van een kloek formaat zijn en op grotere percelen staan in een bosachtige omgeving.

2.2.3 ***De buitenplaatsen***

Zowel binnen als buiten het stedelijk gebied zijn buitenplaatsen en landgoederen te vinden. Ze zijn met name te vinden in de tussengebieden richting Zeist en Doorn, maar ook binnen het stedelijk gebied zijn de buitenplaatsgebieden terug te vinden in de ruimtelijke structuur. Binnen het woongebied zijn met name langs de noordzijde van de Hoofdstraat vanaf het begin van de negentiende tot in de twintigste eeuw buitenplaatsen, landhuizen en villa's gebouwd. Veel van deze buitenplaatsen hebben hun negentiende eeuwse buitenplaatskarakter behouden: de hoofdstructuur wordt bepaald door de aanwezige beplanting en de groene ruimtes. De buitenplaatsen in het stedelijk gebied betreffen Beukenstein, Kraaijbeek, Sparrendaal en park De Wildbaan en Park Welgelegen.

2.2.4 ***De naoorlogse woongebieden***

De naoorlogse woongebieden zijn voornamelijk te vinden in het zuidwesten van de gemeente. In 1963 werd gestart met de eerste grootschalige dorpsuitbreiding achter park De Wildbaan. Na de gelijknamige wijk is in 1976 met Hoenderdaal gestart, de laatste grote uitbreiding die nu is voltooid.

Zoals gebruikelijk bij de stedenbouwkundige plannen in die jaren is niet veel rekening gehouden met de landschappelijke ondergrond. De hoofdelementen ervan zijn in De Wildbaan bewaard gebleven in de vorm van de Rijsenburgselaan, de Schippersvaart en

de Lange Dreef. In Hoenderdaal zijn een boerderij en de Hoendersteeg in de plannen opgenomen.

In De Wildbaan bevinden zich vooral woningen en voorzieningen van de bouwstijl uit de jaren '60 en '70. van de vorige eeuw. Een menging van flatgebouwen, eengezinshuizen en bungalows in een verkaveling met strokenbouw, hoven of bouwblokken. Dit alles in een ruime, groene en vooral open stedenbouwkundige opzet. De architectuur is doorgaans sober met afwisselend baksteen en moderne bouwmaterialen, platte daken en zadeldaken. In Hoenderdaal staat voornamelijk kleinschalige bebouwing rond woonerven, met overwegend tuingerichte woningen. De architectuur is (semi-)ambachtelijk, en bestaat uit houtwerk, baksteen en pannen daken.

2.2.5 **Beeldbepalende straten**

Binnen het woongebied kunnen een aantal straten worden aangegeven die in hoge mate bijdragen aan herkenning en beleving van de kern Driebergen-Rijsenburg. Deze straten en gebieden zijn:

- Hoofdstraat (+)
- Engweg (+)
- Arnhemsebovenweg (+)
- Hogesteeg
- Park Welgelegen/Welgelegenlaan
- Buntlaan
- Rosariumlaan
- Akkerweg
- Zuidelijke deel Horstlaan (+)_
- De Traaij(+)
- Meenkselaan (+)
- Bosstraat (+)
- Burgemeesterlaan (+)
- Wethouderslaan (+)
- Dr. Hermansstraat (+)
- Nassaulaan, Lindelaan
- Oranjelaan (+)
- Rijsenburgselaan
- Diederichselaan (+)
- Loolaan
- Klein Loolaan
- Beschermd dorpsgezicht Rijsenburg (+)
- Oostelijk gedeelte Oosterlaan (+)
- Nijendal
- Damhertlaan
- St. Hubertuslaan
- Lange Dreef
- Schippersvaart/dreef
- Burgemeesterpark (+)
- Mevrouw van Vollenhovenpark (+)
- Sparrenlaan/Verheullaan (+)

Het woongebied Driebergen-Rijsenburg kent veel individuele woningbouw, hetgeen betekent dat er in veel straten een grote variatie is in goot- en bouwhoogtes van woningen. Soms is die verscheidenheid een wezenlijk kenmerk van zo'n straat en is dit een essentieel onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Van de hierboven genoemde straten is nagegaan in hoeverre dat het geval is. In een aantal straten is sprake van een dichte sterke groenstructuur dat het met name deze groenstructuur (vaak in de vorm van een laan) is die wezenlijk is voor de beleving en de ruimtelijke kwaliteit van de straat. Het verschil in bouwhoogtes van de aanliggende bebouwing is dan, hoewel aanwezig, niet van doorslaggevende invloed op de karakteristiek van die straat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de Welgelegenlaan, de Buntlaan, de Rijsenburgselaan en een groot deel van de Rosariumlaan. Waar die verscheidenheid wezenlijk is voor de ruimtelijke kwaliteit en herkenbaarheid ter plaatse, zijn niet de stedenbouwkundig ter plaatse maximaal aanvaardbare hoogtes vastgelegd, maar zijn de bestaande hoogtes van de bebouwing per perceel vastgelegd. Deze straten zijn hierboven aangemerkt met "(+)" achter de straatnaam.

2.3 FUNCTIONELE STRUCTUUR

2.3.1 *wonen*

Wonen vormt de belangrijkste en meest omvangrijke functie binnen het plangebied. Het plangebied ligt geheel binnen de bebouwde kom van de kern Driebergen-Rijsenburg.

2.3.2 *bedrijven*

In het plangebied is geen bedrijventerrein gelegen. Binnen het plangebied komt echter wel bedrijvigheid voor. De bedrijvigheid bevindt zich verspreid over de woonwijken en is over het algemeen kleinschalig van aard. Enkele voorbeelden van deze kleinschalige bedrijvigheid zijn: een garagebedrijf, een timmerwerkplaats, een aannemersbedrijf, een taxibedrijf of bijvoorbeeld een autorijkschool.

2.3.3 *instellingen*

Kenmerkend voor Driebergen-Rijsenburg zijn de diverse instellingen, zoals scholen, stichtingen en tehuizen. Deze voorzieningen zijn voornamelijk aan de Hoofdstraat gevestigd, maar komen elders ook verspreid in de kern voor.

2.3.4 *voorzieningen*

Verspreid in Driebergen-Rijsenburg bevinden zich verschillende winkelvoorzieningen. Het centrum van Driebergen-Rijsenburg valt grotendeels buiten het plangebied. De winkelvoorzieningen in het plangebied variëren van kleinschalige detailhandel tussen woningbouw tot het grotere winkelcentrum De Sluis. Naast winkelvoorzieningen zijn er nog veel andere voorzieningen in het dorp gesitueerd. Van deze voorzieningen bevinden zich de meeste sportvoorzieningen buiten het plangebied.

2.3.5 *groen*

De kern Driebergen-Rijzenburg wordt gekarakteriseerd door de omliggende bossen aan de noord- en oostzijde en het open landelijk gebied aan de zuid-westzijde. Het dorp ligt binnen de invloedssfeer van deze gebieden en heeft daarom een groen karakter. Het groene karakter van het plangebied wordt met name bepaald door de vele bomen, tuinen, plantsoenen en grasvelden. In een aantal plantsoenen en ook op pleinen zijn speelgelegenheden opgenomen. Verder is de kern ruim opgezet met vele vrijstaande woningen en grote tuinen.

2.3.6 *wegen*

De verreweg belangrijkste straat in het plangebied is de Hoofdstraat. Dit is de historische route midden door Driebergen-Rijzenburg, waar het dorp aan ontstaan is. Een andere belangrijke straat in het dorp is de Arnhemsebovenweg. Deze loopt van oost naar west in het noordelijk gedeelte van de kern. Andere belangrijke en structuurbepalende wegen in het dorp zijn de Traaij, Loolaan, Nijendal, Rijsenburgselaan, Damhertlaan, Engweg, Oranjelaan en de Horstlaan.

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. De huidige infrastructuur brengt geen bijzondere problemen met zich mee. In het Mobiliteitsplan 1996 worden de Hoofdstraat en de Arnhemsebovenweg aange-merkt als hoofdwegen. De wijkverzamelstraten zijn achtereenvolgens: Loolaan, Nijendal, Damhertlaan, Engelenburg, Buzziburglaan, Oranjelaan, Traaij (uitgezonderd winkelgebied) en de Horstlaan. Verder is er nog een aantal buurtverzamelwegen. Er is gekozen om de 30 km/uur-zones, de woonstraten en dergelijke als verblijfsgebied te bestemmen en de belangrijkste wegen tot verkeersdoeleinden.

2.4 **BEHEER VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE**

Voorliggend plan is consoliderend van aard. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de aankomende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie zijn in meerdere of mindere mate wel mogelijk. Een woning blijft een woning en een maatschappelijke functie blijft een maatschappelijke functie. Afhankelijk van de functie worden wel ontwikkelingsmogelijkheden binnen de functie gegeven, echter altijd op perceelsniveau.

De verschillende functies zoals die in het plangebied voorkomen, zijn bestaande functies. De vraag bij deze functies is in het kader van dit bestemmingsplan niet of de functie daar goed is of mooi; het feit is dat ze er zijn en dat sprake is van bestaande rechten. Bij deze vraag is wel een nuancering nodig. Als ergens een functie voorkomt die daar werkelijk storend is, dan is dat een aspect waar actief gemeentelijk optreden bij noodzakelijk is. In het plangebied komen echter geen functies voor die zodanig storend zijn.

Hierna wordt ingegaan op de planologische afwegingen die zijn gemaakt bij het opstellen van dit bestemmingsplan voor enkele belangrijke functies.

bebouwing

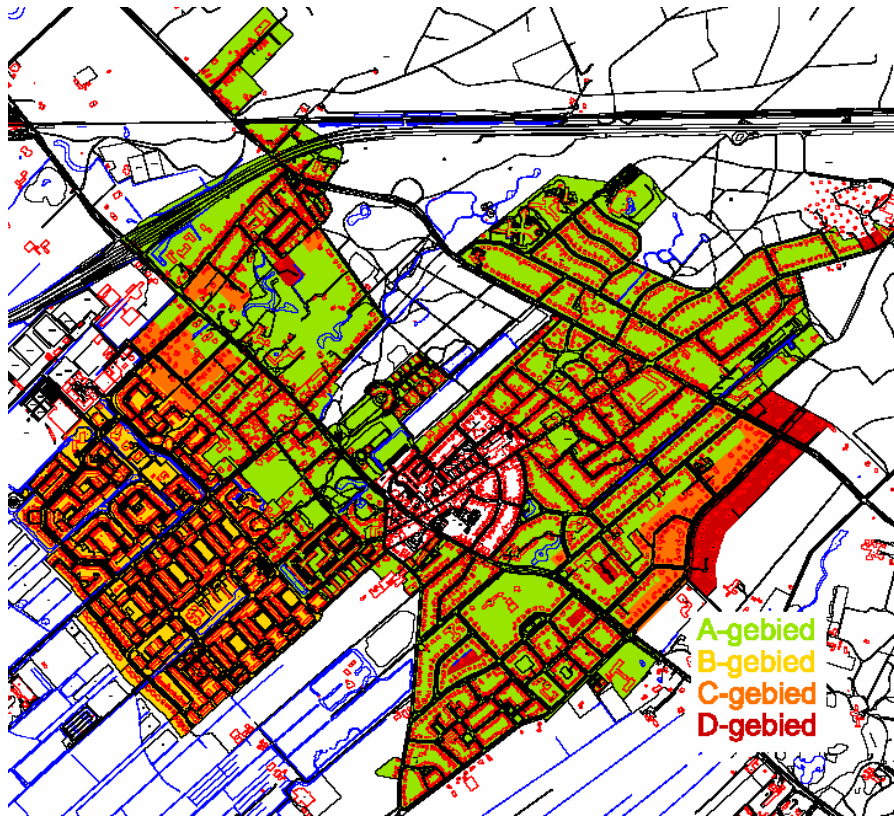
De woonfunctie is de meest voorkomende functie in het plangebied. In dit bestemmingsplan wordt deze functie beheerd. Gegeven het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan, is dit bestemmingsplan in beginsel niet gericht op het mogelijk maken van nieuwbouw van woningen². Desalniettemin wordt, mede naar aanleiding van ingekomen reacties op het voorontwerp- en het ontwerp-bestemmingsplan, de bouw van enkele nieuwe woningen mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Het betreft hier de bouw van een dubbele woning in de plaats van een vrijstaande ter plaatse van het perceel Arnhemsebovenweg 76, de bouw van een extra woning op het perceel Rosariumlaan 47, de bouw van een nieuwe woning in de plaats van een bestaande opslagruimte ter plaatse van het perceel Traaij 176 en de bouw van twee extra woningen ter plaatse van het perceel Engweg 24b.

Ook is een aantal nieuwe woningen opgenomen, waarvoor geldt dat op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan reeds positief was beschikt door het gemeentebestuur door toezegging van een vrijstellingsprocedure danwel het afgeven van een bouwvergunning. Die bestaande rechten zijn, voor zover alle haalbaarheidsonderzoeken zijn uitgevoerd, in dit bestemmingsplan opgenomen. Het betreft hier bijvoorbeeld de bouw van een extra woning aan de Verheullaan en de inbreidingslocaties Buntlaan 38-44 en Hoofdstraat 86-86a.

Dit bestemmingsplan is consoliderend van karakter. Dat betekent dat de bestemmingsregeling erop gericht is om de bestaande kwaliteiten en karakteristieken van het bestaande woongebied te waarborgen. Wanneer nader gekeken wordt naar de opbouw van het woongebied, is grofweg een vierdeling in gebiedstypen te maken:

- Gebied A: veelal vooroorlogs woongebied;
- Gebied B; naoorlogs woongebied;
- Gebied C; vrijstaand woningbouwgebied;
- Gebied D: vrijstaand woningbouwgebied met zeer grote kavels of binnenterreinbebouwing.

² In het voorontwerp-bestemmingsplan was een vrijstellingsbevoegdheid voor het college opgenomen om nieuwe woningen te kunnen realiseren. Deze mogelijkheid is in het ontwerp-bestemmingsplan verwijderd.



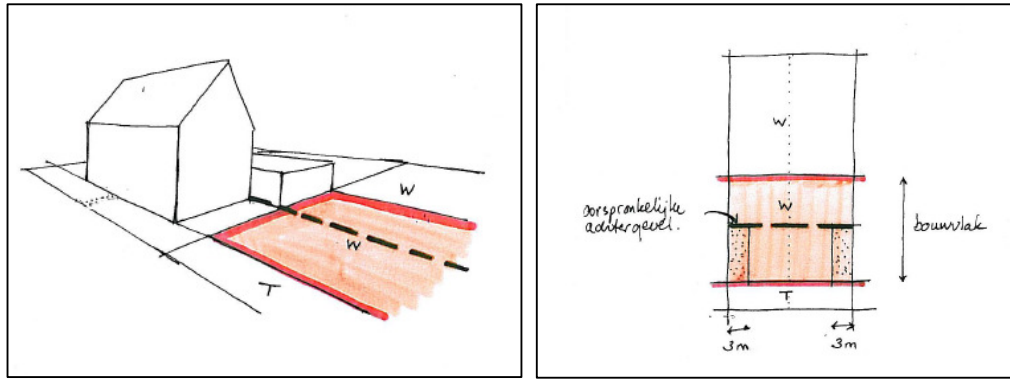
In de bovenstaande figuur is deze indeling aangegeven.

Ad gebied A

Gebied A beslaat het grootste deel van het plangebied, zo'n driekwart van het totaal. Het karakter van het gebied wordt vooral gekenmerkt door individuele woningbouw. Er is sprake van een mix van vrijstaande en dubbele woningen van diverse bouwdata en architectuur, wat niet wegneemt dat een groot deel van de bebouwing vooroorlogs is. De kavelgroottes zijn zeer wisselend, maar per deelgebied is vaak wel een gemene deler te vinden.

Binnen het gebied geldt dat, mede dankzij de oude bestemmingsregelingen, sprake is van een zeer kenmerkende onbebouwde zone tussen woningen en de zijdelingse perceelgrens. De breedte van die zone is in bepaalde delen zeer krap, soms minder dan 3 m, in veel gevallen rond de 3 m en in enkele delen juist meer, soms veel meer, dan 3 m. Die onbebouwde zone tussen de woningen en de erfgrans maakt dat het algemene beeld van dit woongebied er één is van een woongebied met zeer groene, ruim opgezette, woonstraten. Het is één van de meest beeldbepalende en gewaardeerde basiskwaliteiten van het woongebied Driebergen-Rijsenburg. Eventuele bijgebouwen in de vorm van bijvoorbeeld garages, bevinden zich doorgaans achter de achtergevel van de woning, daarmee eveneens bijdragend aan de ruime beleving van het woongebied.

De woningen in deelgebied A kennen doorgaans een "af"-karakter, er is vaak sprake van een karakteristieke architectuur van de woningen, met name in de vooroorlogse villawijken in het zuidoosten van het woongebied, maar ook elders. Het Burgemeesterpark en het Mevrouw van Vollenhovenpark nemen in deelgebied A een aparte plaats in: het zijn gebieden waar sprake is van een voor het woongebied Driebergen-Rijnsburg unieke landschappelijk-ruimtelijke en architectonische samenhang.



De bestemmingsregeling is erop gericht om deze basiskwaliteiten van het gebied te waarborgen en tegelijkertijd toch uitbreidingsmogelijkheden te bieden aan de bewoners. Dat betekent dat de bestemmingsregeling erop gericht is om met name de beleving van de open opzet van de bebouwing vanaf de straat (het gemeenschappelijke, openbare gebied) te waarborgen. Dat gebeurt via het vastleggen van een bebouwingsvrije zone tussen de woning en de zijdelingse perceelgrens. De breedte van deze zone is afgestemd op wat in een bepaald subdeelgebied kenmerkend is. Achter de (oorspronkelijke) achtergevel van de woning zijn de mogelijkheden voor uitbreiden en bouwen ruimer.

In de bestemmingregeling is ervoor gekozen om de hoogtes van uitbreidingen bij twee-onder-één-kapwoningen ("dubbele woningen") en rijwoningen te beperken tot één bouwlaag. Enerzijds vanuit ruimtelijk oogpunt om te voorkomen dat door toevoeging van meerlaagse bij bestaande woningen, uitbouwen ontstaan die ten opzichte van het oorspronkelijke hoofdgebouw disproportioneel groot zijn en samen met het oorspronkelijke hoofdgebouw een bouwvolume genereren dat allereerst sterk afwijkt van de oorspronkelijke bouwmassa van het betrokken pand, maar voorts ook wezensvreemd is aan het karakter van bepaalde straten en buurten. Er is met deze toename van het bouwvolume in combinatie met de vaak onevenwichtige massa-opbouw sprake van een aantasting van de ruimtelijke karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het pand zelf, de straat en de buurt, kortom: van het woongebied als geheel en van onderdelen daarin.

Anderzijds vanuit maatschappelijk oogpunt, namelijk om de ruimtelijke uitstraling van uitbreidingen bij woningen naar buurpercelen te beperken.

Bij vrijstaande woningen die op een substantiële afstand van het buurperceel gelegen zijn (minimaal 3m), weegt het maatschappelijk bezwaar tegen uitbreidingen over meerdere lagen minder zwaar. Dat laat onverlet het ruimtelijk belang om uitbreidingen op een ruimtelijk verantwoorde manier en met oog voor de karakteristieke massa-opbouw van het plangebied te reguleren. De bestemmingsregeling is erop gericht om bij dit soort woningen binnen een bepaalde diepte, namelijk 12 meter, uitbreidingen over meerdere lagen (maximaal dezelfde goot- en bouwhoogte als die van het hoofdgebouw) mogelijk

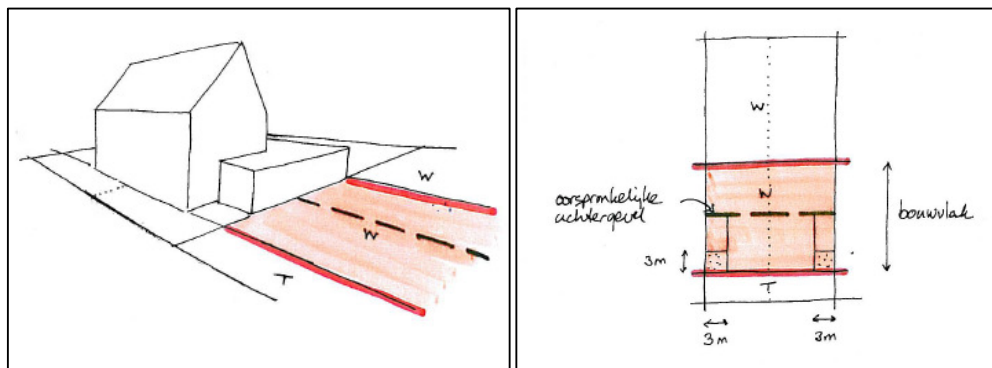
te maken. Gezien het merendeel van de vrijstaande woningen in het plangebied een diepte kent variërend tussen de 8 en 12 m met een zwaartepunt rond de 10 m, is met een diepte van 12 m sprake van een dieptemaat die zich goed voegt in de bestaande massa-opbouw van het woongebied. Dat wil zeggen dat wanneer de potentiële bouwmogelijkheden volledig zouden worden benut, nog steeds sprake is van een bouwvolume dat past in de bestaande ruimtelijke opbouw van het plangebied.

De grenzen aan de bebouwing zijn in dit plan bepaald op basis van hetgeen vanuit stedenbouwkundig oogpunt maximaal aanvaardbaar wordt gevonden bij de diverse categorieën alsmede op basis van wat op grond van het geldende bestemmingsplan op dit moment is toegestaan. Zo zijn voor wat betreft de maximaal aanvaardbaar geachte omvang van de hoofdbebouwing in de begane grondlaag, de diepten van de bouwvlakken van vrijstaande en dubbele woningen in beginsel overgenomen uit de geldende bestemmingsplannen, tenzij deze bouwvlakken bij nadere beschouwing als ruimtelijk niet (meer) aanvaardbaar worden beschouwd. Rijenwoningen komen in deelgebied A vrijwel niet voor. Waar ze echter aanwezig zijn, is voor alle woningen in een rij een gelijke diepte van het bouwvlak gekozen. De achtergrens van de bouwvlakken ligt in de regel op 3 m vanaf de achtergevel, hetgeen betekent dat woningen dan nog in één bouwlaag 3 m naar achteren kunnen worden uitgebreid.

Aan de hand van verkenning van de in het geldende bestemmingsplan opgenomen hoogten zijn de stedenbouwkundig als maximaal aanvaardbaar beschouwde bouw- en goothoogten op de plankaart aangegeven. Voor een aantal karakteristieke straten (zie hoofdstuk ruimtelijke opbouw) zijn de hoogten per woning conform de bestaande situatie vastgelegd.

Door het stellen van maximeisen aan de bebouwing wordt bereikt dat het karakter van de diverse straten en wijken in stand blijft (een dichtbebouwd gebied zal dus dichtbebouwd blijven). Is het maximum van de bouwmasa bereikt en wordt om bepaalde redenen alsnog meer bebouwing gewenst, dan dient hiervoor een nieuwe afweging te worden gemaakt.

Ad deelgebied B



Dit deelgebied beslaat grofweg bijna een kwart van het totale woongebied. Het betreft hier de naoorlogse uitleggebieden Hoenderdaal en Wildbaan-Dennenburg. Deze woongebieden worden gekenmerkt door projectmatige (stroken)bouw. De in deelgebied A zo kenmerkende groene bebouwingsvrije zones tussen woningen, ontbreekt in dit deelgebied. De bebouwingsdichtheid is dan ook hoger. Woningen zijn doorgaans aaneengebouwd in de vorm van rijenwoningen of zijn in geval van twee-onder-één-kapwoningen

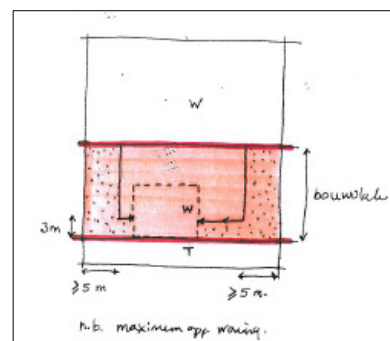
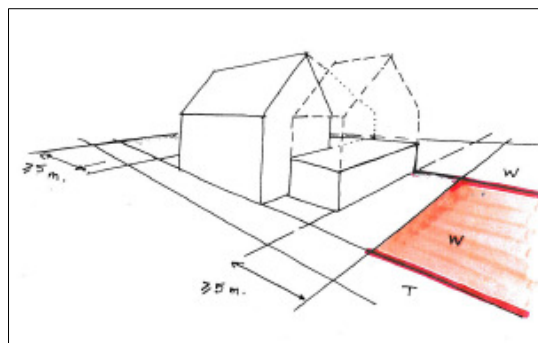
ook dikwijls op één of andere manier geschakeld gebouwd. In het deelgebied liggen meerdere meergezinshuizencomplexen. Met deze vorm van bebouwing is in de regel sprake van vrijwel gesloten wandvorming langs de straten, hier en daar met terugspringende voorgevelruimtes. Deze wanden zijn als geheel ontworpen. In tegenstelling tot gebied A waar als gevolg van de individuele woningbouw de afwisseling van woningtypes en woningbreedtes juist één van beeldkwaliteiten in zich bergt, wordt de kwaliteit en beleving deze woongebieden juist in hoge mate bepaald door de kwaliteit van deze als geheel ontworpen gevelwanden op zichzelf en in samenhang met elkaar.

Binnen het deelgebied zijn enkele oudere bebouwingselementen te vinden. Daarnaast zijn er enkele latere inbreidingslocaties te vinden die een nadrukkelijke vormgeving als samenhangend ensemble kennen. Waar dat het geval is, wordt deze samenhangende vormgeving in dit bestemmingsplan via de plankaart in samenhang met de voorschriften veiliggesteld.

Percelen zijn in dit deelgebied niet groot, de woningen zijn in de regel aan twee zijden aan andere woningen gebouwd. De bestemmingsregeling voor dit deelgebied is er gezien dit gegeven vooral op gericht een redelijke uitbreiding bij rijenwoningen te bieden, zonder de belangen van buurpercelen uit het oog te verliezen of de kwaliteit van de woonomgeving in zijn algemeen geweld aan te doen. Dit is verbeeld in bovenstaande afbeelding.

Ad deelgebied C en D

Deze deelgebieden betreffen gebieden waar sprake is van clustering van vrijstaande bebouwing in een kenmerkende groene setting. De bouwdata zijn vaak divers, vaak ook naoorlogs. De woningen en de bijbehorende bijgebouwen zijn op kenmerkende ruime afstanden van de perceelsgrens gebouwd. Verschil tussen gebied C en D is dat in deelgebied C de kavels in de regel dusdanig van vorm en grootte zijn dat de inrichting van het perceel en de daarop gelegen woningen vaak nog wel duidelijk straatgericht zijn. In deelgebied D is sprake van dusdanig grote kavels of van inpandige bebouwing dat de villabebouwing veel meer in zichzelf gekeerd is. De bebouwing is gericht op de indeling van het eigen perceel en niet meer zozeer op de straat.



Omdat sprake is van grote kavels en vrijstaande bebouwing, zijn de bebouwingsmogelijkheden op deze percelen ruimer dan in de deelgebied A en B. De kenmerkende bebouwingsvrije zone langs het gehele perceel wordt in de regeling wel veiliggesteld, maar binnen dit gebied zijn de bebouwingsmogelijkheden ruim. De bestemmingsregeling is er echter wel op gericht geen ongebreidelde bebouwing toe te staan en tevens op het in acht nemen van gegroeide landschappelijke waarden. Dat betekent dat binnen deze gebieden veelal bouwvlakken zijn neergelegd, die gebaseerd zijn op de bestaande bebouwde en onbebouwde ruimte. Omdat de bebouwing in deelgebied D, meer dan in gebied C, op zich zelf staat, zijn de bouw mogelijkheden hier nog iets ruimer. De regeling voor gebied C is verbeeld in onderstaande afbeelding. De regeling voor gebied D is dezelfde als voor gebied C, met dit verschil dat dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen hier wél voor de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gesitueerd. De gedachte hierachter is dat bebouwing op percelen binnen dit deelgebied meer dan in gebied C het geval is, als het ware autonoom op het perceel staat. Er is minder gerichtheid op het openbare gebied. De wijze waarop woningen worden uitgebreid heeft daarmee ook minder invloed op de beleving en kwaliteit van het aangrenzende publiek domein.

bouwen in de voor- en zijtuin/hoekoplossingen

Via dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid gegeven om aan-, uit en -bijgebouwen te bouwen bij woningen. Hierbij moet aan bepaalde maten, oppervlaktes en afstanden voldaan worden. De bouw mogelijkheid die gegeven wordt is zogenaamd 'direct recht'. Dat houdt in dat, als aan de voorwaarden van het bestemmingsplan en de Woningwet wordt voldaan, een bouwvergunning verkregen wordt. Dit geldt voor die gronden waar de woonbestemming is opgenomen. In dit bestemmingsplan is bewust ook de tuinbestemming opgenomen. De tuinbestemming is gegeven aan de gronden die zijn gelegen aan de voorzijde van woningen en aan de zijkant van woningen die 'op de hoek' zijn gelegen. In de tuin mogen géén aan-, uit- en bijgebouwen worden gebouwd op basis van dat directe recht. Dat is gedaan omdat hier geen gebouwen zijn gewenst. In zijn algemeenheid is bebouwing vóór de woning stedenbouwkundig ongewenst. Het geeft een rommelig aanzicht. Om diezelfde reden zijn ook overkappingen binnen de bestemming Tuin niet toegestaan. Op hoeksituaties kunnen gebouwen ook nog verkeershinderlijk zijn. Er zijn echter situaties denkbaar dat er toch voldoende ruimte aanwezig is om in deze tuinbestemming een aan-, uit- of bijgebouw te bouwen of een erfafscheiding van 2 meter hoog. Met name bij hoekpercelen kan er nog ruimte zijn om aansluitend bij het achtererf toch een gebouw op te richten. Waar dat het geval is, is de Tuin bestemming afgestemd op wat stedenbouwkundig-ruimtelijk als aanvaardbaar wordt beschouwd.

aan huis verbonden beroepen en bedrijven

Bij de woonfunctie is er bewust voor gekozen om zogenaamde 'aan huis verbonden beroepen' mogelijk te maken. Dit komt tegemoet aan de wens van vele mensen om op kleine schaal voor zichzelf te beginnen. Dergelijke aan huis verbonden beroepen zijn niet milieuhinderlijk voor de omgeving. Het enige effect is een bezoeker die naar de bouwkundig adviseur gaat (of de notaris, de pedicure, de huisarts). Dit extra verkeer valt weg tegen het overige verkeer dat een woonwijk of -buurt kent. Belangrijk is wel dat een 'aan huis verbonden beroep' ondergeschikt is aan de woonfunctie. Een woning is in de eerste plaats woning en geen ruimte voor het beroep. Het is daarom van belang dat het kleinschalig is en blijft. Dit houdt in dat de bewoner van de woning de beroepsuitoefenaar is. De mogelijkheid voor aan huis verbonden beroepen zorgt ook voor wat levendigheid in de wijk en het straatbeeld, en dat is gewenst.

Dit plan biedt door middel van een vrijstelling ook de mogelijkheid om 'aan huis verbonden bedrijvigheid' toe te staan bij de woning. Gedacht zou bijvoorbeeld kunnen worden aan een elektricien die zelfstandig opereert. In de garage bij de eigen woning is een kleine voorraad aan spullen gelegen welke nodig zijn voor het werk. Voorts bezit deze bedrijfsvoerder ook een busje waarmee hij/zij naar de klant toegaat waar de werkzaamheden worden verricht. Dit bedrijf kan (onder specifieke voorwaarden en omstandigheden) best gevoerd worden in een woonwijk.

Het gaat hier nadrukkelijk om kleinschalige bedrijven van een zeer lichte categorie. Via de Wet milieubeheer moet gedetailleerd gekeken worden of inpassing in de woonomgeving mogelijk is. Het college van burgemeester en wethouders doet dit aan de hand van de vrijstellingsvoorwaarden die in de voorschriften van dit plan zijn benoemd.

Grootse reclameborden of neonreclame en andere opvallende uitingen ten behoeve van het beroep of bedrijf dat wordt uitgeoefend, zijn uiteraard niet toegestaan.

zorg en wonen

Er is een duidelijke trend aanwezig om zorgbehoevenden in een gewone woonomgeving te laten wonen. De hulpvraag kan voortkomen vanuit fysieke, psychische en/of sociale achtergrond. Hoe de zorgbehoefte hierbij binnen de woning ingevuld wordt kan divers zijn. Soms is de hulp tijdelijk noodzakelijk en soms permanent, soms intensief en soms extensief.

De zorgvraag binnen de woonfunctie kan ook ruimtelijke gevolgen hebben waar in een bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden. Wanneer een aantal hulpbehoevenden gezamenlijk een woning bewonen valt dit onder het beoogde gebruik (wonen); al dan niet met enige begeleiding/zorg hierbij vanuit een instelling. In deze setting is sprake van één gezamenlijk huishouden. Dit is anders wanneer de mensen binnen de woning allen een zelfstandige huishouding voeren; al dan niet met enige begeleiding/zorg hierbij vanuit een instelling (er kan toch sprake zijn van gescheiden huishoudens terwijl misschien ook een centrale woonkamer aanwezig is of een ruimte voor de zorginstelling). Binnen de bepalingen van dit bestemmingsplan is het niet toegestaan 'zomaar' meerdere huishoudens te vestigen in een woning. Daarom is in dit plan een vrijstelling opgenomen om in één woning meerdere huishoudens te vestigen met een zorgvraag. Soms is de zorgvraag dermate groot dat dit niet meer onder 'gewoon wonen' valt. Denk hierbij aan een permanente aanwezigheid van één of meerdere personen die zorg verlenen of permanent aanwezig zijn om de bewoners te begeleiden. Dit permanente karakter dient structureel te zijn waarbij ervan uitgegaan kan worden dat dit permanente karakter niet zal ophouden. Een permanente hulpvraag die bijvoorbeeld een oud persoon inkoopt/ontvangt in verband met fysieke en/of psychische hulp die nodig is valt niet onder deze permanente hulpvraag; ook niet als de hulp 24 uur per dag aanwezig is. De verwachting zal immers zijn dat deze persoon òf naar een zorginstelling gaat, òf binnen afzienbare tijd komt te overlijden.

De zorgfunctie binnen het wonen past dus meestal direct binnen de woonbestemming zoals dat in dit bestemmingsplan omschreven wordt. Als er sprake is van meerdere gescheiden huishoudens in één woning is een vrijstelling nodig van de bepalingen van dit bestemmingsplan. Daarnaast is een vrijstelling nodig van de bepalingen op het moment dat de zorgfunctie altijd aanwezig moet zijn en de verwachting gerechtvaardigd is dat

deze permanente zorg ook altijd aanwezig zal zijn. In dat geval is ook een vrijstelling nodig omdat aan de woonfunctie direct ook een flinke zorgfunctie aanwezig is. Omdat de zorgvraag zo breed kan zijn binnen de woonfunctie is er gekozen voor de term 'bijzondere woonvorm'. In de begripsomschrijving is dit begrip verder omschreven in lijn met de voorgaande tekst.

Het parkeeraspect is een belangrijk ruimtelijk onderwerp bij wonen in het algemeen en dus ook bij bijzondere woonvormen. Zeker als er permanente zorg aanwezig moet zijn of als er meerdere huishoudens aanwezig zijn kan het parkeervraagstuk belangrijk zijn om geen onevenredige overlast in de omgeving te krijgen. Het is evenwel niet goed mogelijk één eenduidige parkeernorm te geven omdat de bewoner(s) van de woning vanwege hun fysieke, psychische en/of sociale achtergrond specifieke vervoersoplossingen kennen. Daarom wordt er bewust voor gekozen geen parkeernormen in dit bestemmingsplan op te nemen zodat de gemeente via de bouwverordening per situatie de parkeervraag kan beoordelen.

kamerbewoning

Een woning kan verhuurd worden aan meerdere mensen die zelfstandige huishoudens voeren in dat pand; al dan niet met één of meerdere gemeenschappelijke ruimten. Dit is kamerbewoning. Als een woning wordt gebruikt door vier kamerbewoners, dus vier huishoudens kent in die ene woning, komt de intensiteit van 'het wonen' overeen met andere gangbare huishoudens. Maar soms, als voorbeeld, wonen er in een pand wel 14 studenten (maar ook niet-studenten kunnen kamers bewonen). Het gebruik van een dergelijk pand is veel intensiever dan een woning waar een gezin in woont. Vanuit dat intensieve gebruik volgt een grotere belasting op de omgeving: meer verkeersbewegingen, meer contactgeluid, meer 'ogen' die uit het pand bij buurtuinen kijken en dergelijke (let op: belasting is nog geen overlast, en zo moet dat hier ook niet gelezen worden. Overlast kan niet via het bestemmingsplan aangepakt worden, noch bij een 'gewone' woning, noch bij een pand waar zeven kamerbewoners wonen). Wel dient afgewogen te worden of de belasting vanuit een pand wel past in de omgeving. Daarom is in dit bestemmingsplan kamerbewoning door meer dan vier kamerbewoners pas toegestaan na vrijstelling. Hiermee kan handhavend worden opgetreden tegen illegale kamerverhuursituaties. Via dit systeem van vrijstellingverlening wordt er tevens voor gezorgd dat de bewoners op een aanvaardbare manier in de woning kunnen verblijven. Immers, uitgeleefde panden met veel bewoners in veel te kleine panden hebben een negatieve uitstraling op de omgeving met veel (kans) op overlast waardoor de sociaal-maatschappelijke structuur in de buurt onder druk staat en op die manier de ruimtelijke kwaliteit in het geding is.

Ook voor kamerbewoning kan het parkeervraagstuk van belang zijn. Bij de vrijstelling wordt ook dat aspect nader bekeken.

rijks- en gemeentelijke monumenten

In de kern Driebergen-Rijsenburg is sprake van een groot aantal rijks- en gemeentelijke monumenten. Deze monumenten maken nadrukkelijk onderdeel uit van de ruimtelijke kwaliteit van de kern Driebergen-Rijsenburg en dragen -in de grote aantallen waarin zij aanwezig zijn- wezenlijk bij aan de herkenbaarheid van de kern. Een extra zorgvuldige omgang met de monumenten is daarom gerechtvaardigd. Deels om de monumentale waarde van deze gebouwen en bouwwerken te waarborgen, deels om de ruimtelijk (-stedenbouwkundige) waarde ervan te waarborgen. Daarom is de bestaande bouwmassa

van rijks- en gemeentelijke monumenten via de voorschriften en de plankkaart strak ingekaderd en is bepaald dat uitbreiding van de hoofdmassa en het oprichten van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen buiten deze bestaande massa alleen via vrijstelling kan geschieden. De afweging die plaatsvindt in het kader van de vrijstelling zorgt ervoor dat niet alleen het behoud van de monumentale (de esthetische, wetenschappelijke of cultuurhistorische) waarden van het monument zelf gewaarborgd wordt, maar ook van de ruimtelijke waarden van het beschermde object zelf en in relatie tot zijn omgeving. Het laatste betreft een ander toetsingskader dan het toetsingskader van de Monumentenwetgeving. De regeling is nadrukkelijk niet bedoeld om uitbreidingen van of wijzigingen aan bestaande monumenten à priori onmogelijk te maken, maar om dit in voorkomende gevallen mogelijk te maken na zorgvuldige afweging. Daarom is geen sprake van direct recht, maar van een indirect recht via binnenplanse vrijstelling.

Voor vrijstaande bijgebouwen bij monumenten geldt vaak dat deze niet onder de monumentenstatus vallen, terwijl deze wel mede van invloed zijn op de beleving en kwaliteit van het monument zelf en van het monument in samenhang met zijn omgeving. Om die reden is in de bestemmingsregeling ook voor het oprichten van nieuwe vrijstaande bijgebouwen en overkappingen (of het wijzigen van bestaande) geen direct bouwrecht, maar eveneens een indirect bouwrecht opgenomen in de vorm van een binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders.

2.4.2 ***verkeer, verblijf, groen, water, et cetera***

De openbare gebieden van het plangebied zijn flexibel bestemd. Dit is gedaan om aan de praktijk van alle dag tegemoet te komen. De inrichting van de openbare ruimte wil namelijk nog wel eens veranderen. De loop van een wandelpad, de aanpassing van een bocht in een weg en het verleggen van een groenstrook zal binnen de plantermijn op meerdere locaties kunnen voorkomen. Dit plan voorziet in die aanpassingen. Het openbare gebied blijft na een herinrichting nog steeds een openbaar gebied. De grotere groene gebieden zijn wel als zodanig bestemd. Zo wordt voldoende zekerheid geboden aan de omwonenden dat deze groene gebieden een groen karakter houden.

2.4.3 ***centrum, winkels en horeca***

Driebergen-Rijzenburg heeft een kernwinkelgebied waar zich veel winkels, kantoren en horecapanden bevinden. Dit kernwinkelgebied valt buiten het plangebied. Nabij het centrum zijn echter ook binnen het plangebied veel winkelfuncties te vinden. Dit gedeelte fungeert als aanloopgebied voor het centrum. Het gaat dan voornamelijk om het gebied rondom de Traaij. De winkels, horeca en kantoren zijn in dit gebied bestemd als centrumfunctie.

Binnen deze bestemming is het mogelijk om functies te wisselen, van kantoor naar winkel of reisbureau. Dit zorgt voor de gewenste dynamiek in dit deel van het dorp. De verdiepingen boven de centrumfuncties zijn bestemd voor wonen. De woonfunctie is hier gewenst in verband met levendigheid en sociale controle. Omdat panden in dit gebied direct grenzen aan woonfuncties (vaak aan de achterzijde), is bij het vastleggen van de bouwmogelijkheden bij dit soort panden specifieke aandacht besteed aan het vastleggen van de maximaal aanvaardbare bouwhoogtes om maatschappelijk en ruimtelijk ongewenste situaties te voorkomen. In de regel zijn de bestaande hoogtes vastgelegd.

In de rest van het dorp zijn verspreid tussen de woningen winkelfuncties te vinden. Deze percelen zijn bestemd als detailhandel. Vanwege de ligging buiten het centrum is hier geen uitwisseling direct toegestaan naar een andere functie.

De horecapanden zijn binnen de centrumbestemming specifiek als zodanig aangeduid. Hierdoor zijn kantoor- en winkelfuncties uitwisselbaar en mag een horecapand voorkomen waar dat aangeduid is. Horecapanden kunnen een flinke uitstraling op de omgeving hebben door terrassen, late openingstijden, veel aan- en afvoerbewegingen en muziek. Het is daarom niet gewenst om overal in het aanloopgebied horeca aan te treffen, daarom is ervoor gekozen om horecapanden binnen deze centrumbestemming alleen daar toe te staan waar ze nu al voorkomen en hieraan een maximale vloeroppervlakte te koppelen.

De horecafunctie is een belangrijke maar ook erg diverse functie. Een ijssalon valt onder horeca en een bar/dancing ook. De ruimtelijke uitstraling van beide voorbeelden verschilt ook als dag en nacht (figuurlijk maar ook letterlijk). Omdat de ruimtelijke uitstraling goed is aan te geven, is het mogelijk in een bestemmingsplan te bepalen wat de globale aard van de horeca mag zijn op een bepaalde locatie. Via de Wet milieubeheer en de APV wordt het feitelijk functioneren vervolgens in detail ingevuld.

In dit bestemmingsplan is opgenomen dat voor de bestaande horeca in principe is uitgegaan van inschaling in maximaal de middelzware horeca. In één geval is zware horeca als zodanig aangeduid op de plankaart. Wat licht, 'gewoon' en zwaar is, is in de bij dit bestemmingsplan behorende Staat van Inrichtingen (Horeca) vastgelegd. Hierbij geldt dat de bestaande horecabedrijven conform hun huidige gebruik en bouwvorm worden bestemd, waarbij ervoor wordt gekozen deze zo strak mogelijk in te passen. Ruimere mogelijkheden voor horecabedrijven kunnen bijvoorbeeld in het dorpshart aan de orde zijn of bij horecabedrijven die 'gunstig' liggen ten opzichte van woonwijken.

Winkels en horecagelegenheden komen op meerdere plaatsen in het plangebied voor. Het beheerskader dat voor deze functies is opgenomen, is vrij neutraal te noemen. Er is de mogelijkheid voor extra bebouwing tenzij er al zeer veel aanwezig is. Dit is perceelsafhankelijk. Ook het gebruik is toegesneden op de wijze waarop deze bedrijven functioneren. Een slagerij past, als winkelvoorbeeld, in ruimtelijk opzicht evengoed als een lampenwinkel waardoor geen nadere bestemmingsbepalingen voor dit onderscheid zijn aangebracht. Forse veranderingen in bebouwing of gebruik zijn alleen na een herziening of vrijstelling van het bestemmingsplan mogelijk.

Als bij deze functies een bedrijfswoning aanwezig is op de begane grond, kan deze daar blijven. Is een dergelijke woning nog niet aanwezig, dan is het niet toegestaan deze alsnog te bouwen. Ook is het niet toegestaan bestaande ruimte die nu wordt gebruikt voor bijvoorbeeld kantoor of winkel te gaan gebruiken als woning. Wonen op de verdieping is zoals gezegd, boven de centrumfunctie toegestaan.

2.4.4 ***maatschappelijke en sportvoorzieningen***

Er komen meerdere maatschappelijke voorzieningen voor in het plangebied. Deze voorzieningen zijn, net als de winkels in de vorige paragraaf, van groot belang voor het dagelijkse functioneren en de leefbaarheid van een woonwijk. De bouwmogelijkheden bij deze functies zijn daarom ook wat groter dan bij de overige niet-woonfuncties. Hierbij is wel rekening gehouden met de nabijheid van woningen. Daar waar woningen vlak bij de

maatschappelijke functie zijn gelegen heeft de maatschappelijke functie weinig bouw mogelijkheden. Daar waar de woningen verder weg zijn gelegen zijn de mogelijkheden groter. Echt grootse bouwuitbreidingen zijn niet mogelijk in dit bestemmingsplan. De gebruiksmogelijkheden zijn ruim geformuleerd. Dit is gedaan omdat de verscheidenheid aan maatschappelijke voorzieningen groot is.

Een niet-maatschappelijke functie is pas na een nieuw ruimtelijk-juridisch afwegingsproces mogelijk op de plaats van de maatschappelijke functie.

In Driebergen-Rijsenburg zijn ook vele grote instellingen te vinden. Verschillende tehuizen, scholen en andere instellingen zijn tussen de bebouwing gesitueerd.

2.4.5 ***kantoren***

In het plangebied komt een flink aantal kantoorpanden voor. Een deel van deze kantoren bevindt zich in voormalige woonpanden, met name langs de Hoofdstraat, maar ook elders in het plangebied. Een ander deel is gevestigd in specifiek daarvoor opgerichte functionele kantoorgebouwen. In de bestemmingregeling is onderscheid gemaakt naar deze twee typen kantoorbebouwing. Waar kantoren gevestigd zijn in voormalige woonpanden, gaat het doorgaans om beeldbepalende vaak monumentale panden. Vaak zijn de panden gelegen tussen woonbebouwing. Het is van belang om de bouw mogelijkheden bij panden, waar de verschijningsvorm er één is van een woongebouw en die zich ook bevinden in een woonomgeving, af te stemmen op de regeling zoals die ook geldt voor woonpanden. In dit bestemmingsplan is hier rekening meegehouden.

Bij de functionele kantoorpanden is de maximale bebouwingsruimte afgestemd op de bestaande bebouwing en de uitbreidingsmogelijkheden ter plaatse.

2.4.6 ***bedrijven***

De bedrijvigheid in het plangebied bestaat uit enkele bedrijven tussen de woningen. In het algemeen geldt volgens de huidige inzichten dat bedrijven niet zonder meer thuis horen in een woongebied; zeker niet als het categorie III-bedrijven (of hoger) zijn volgens de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). De in de woongebieden van het plangebied aanwezige bedrijven zijn positief bestemd. Daar waar bedrijven vlak bij woningen of ingeklemd tussen woningen zijn gelegen, hebben bedrijven weinig tot geen uitbreidingsmogelijkheden toegekend gekregen. Daar waar de woningen verder weg zijn gelegen zijn de mogelijkheden groter. Zo wordt vanuit het oogpunt van rechtszekerheid en van een goede ruimtelijke ordening de beste optie gekozen. Beperkte uitbreidingen in het kader van een gezonde bedrijfsvoering zijn wel mogelijk, mits het hierbij gaat om hetzelfde bedrijf. Alle bedrijfscategorieën zijn namelijk specifiek op de plankaart aangeduid.

Als een bedrijf meer bebouwing wenst dan binnen dit plan mogelijk is, of een ander gebruik c.q. het toelaten van een ander bedrijf, dan is daarvoor een nieuw afwegingsproces nodig. Een verzoek daartoe wordt terughoudend tegemoet getreden waarbij naar alle belangrijke aspecten wordt gekeken zoals geluid, geur, verkeer, visuele uitstraling, bouwmassa et cetera. Voorliggend bestemmingsplan biedt het juiste strakke bouwregime dat past bij de bedrijfsfunctie in deze omgeving. Verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein kan daarbij natuurlijk ook een optie zijn.

Bij het toestaan van meer bebouwing en/of ander gebruik zijn in eerste instantie de vrijstellingen ex artikel 15 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO; artikel 15 vrijstellingen zijn zogenaamde 'binnenplanse' vrijstellingen) en de wijziging ex artikel 11 van de WRO de aangewezen weg. Dat komt omdat die mogelijkheden al in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Daarna komen eventueel de vrijstellingen ex artikel 19 WRO en de herziening van het bestemmingsplan in beeld.

Essentieel bij een afweging voor een vrijstelling, wijziging of herziening zijn de exacte plannen voor extra bebouwing en/of gebruik, de achtergronden bij die vraag, de relatie met de integrale bedrijfsvoering, de precieze omgevingsfactoren en diverse overige randvoorwaarden. De herziening is ook de aangewezen weg als het bedrijf ophoudt te bestaan op deze locatie (en wellicht naar elders gaat) en iemand hier woningen of een andere functie wil realiseren.

Aan de Patrimoniumstraat is een bedrijfsverzamelgebouw gesitueerd, waar meerdere kleine bedrijfjes gevestigd zijn. Hier zijn allerlei soorten bedrijven direct toegestaan zolang ze passen in categorie 1 van de staat van bedrijfsactiviteiten. Dit zijn bedrijven in de lichtste categorie. Zo bestaat er voor het bedrijfsverzamelgebouw flexibiliteit, zodat bedrijfjes zich snel kunnen vestigen of desgewenst vertrekken terwijl er voor de omgeving voldoende duidelijk is.

2.5 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Binnen het woongebied van Driebergen – Rijsenburg is op een aantal plaatsen sprake van concrete ruimtelijke ontwikkelingen. Sommige van die ontwikkelingen zijn op dit moment in uitvoering; voor een aantal lopen op het moment van het opstellen van dit bestemmingsplan nog planologische procedures en een aantal andere verkeert nog in de planvormingsfase. Voor een aantal van deze laatstgenoemde plannen geldt dat duidelijk is dat hiervoor op korte termijn wel concrete plannen beschikbaar zullen zijn. Waar hiervan sprake is, zijn deze plangebieden buiten dit bestemmingsplan gelaten.

Het gaat hier om:

- Woningbouwlocatie "De Lange Dreef" (apart bestemmingsplan)
- "Tirub" (apart bestemmingsplan)
- "Wijkschool-Schotellaan" (apart bestemmingsplan)
- "Geheime Tuin" (apart bestemmingsplan)
- Terrein Manger Cats, Arnhemsebovenweg 275 en 279, (concrete planvormingsfase: te zijner tijd eigen planologische procedure: woningbouw, schietaccommodatie en tennisaccommodatie)
- Terrein Stichting Kraaijbeekhof (concrete planvormingsfase: te zijner tijd eigen planologische procedure; herinrichting terrein, aanvullende woningbouw)
- Terreinen Hoofdstraat 65, 67 en 69 (planvormingsfase: te zijner tijd eigen planologische procedure: herinrichting terreinen; aanvullende woningbouw)
- Terrein "Handelsstal", Florastraat 6 (planvormingsfase: te zijner tijd eigen planologische procedure: aanvullende woningbouw)

Tot slot moet de ontwikkeling van een horecagelegenheid met daarboven 6 appartementen op de hoek van de Arnhemsebovenweg en de Traaij als ruimtelijke ontwikkeling worden genoemd. Hiervoor geldt dat op het moment van het opstellen van dit bestemmingsplan een vrijstellingsprocedure op voet van artikel 19 van de oude WRO wordt gevolgd.

3 UITVOERBAARHEID

3.1 INLEIDING

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst op uitvoerbaarheid, ook al is het conserverend van karakter. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 BELEID

Alvorens een bestemmingsplan te kunnen opstellen is het noodzakelijk te bekijken welke beleidslijnen zowel de gemeente als ook andere overheden uitgezet hebben.

3.2.1 *rijksbeleid*

Nota ruimte; ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, zonder concrete beleidsbeslissingen. De nota vervangt de VINEX en het Structuurschema Groene Ruimte en integreert de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening en het Structuurschema Groene Ruimte deel 2.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Meer specifiek richt het beleid zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden;
- borging van veiligheid.

Motto van de nota is 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het accent van de nota ligt op ontwikkeling en minder op ordening.

Rijk, provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere waarden en kenmerken van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, de Natuurbeschermingswetgebieden en de Ecologische Hoofdstructuur (inclusief de robuuste verbindingen).

Voorliggend bestemmingsplan is consoliderend van aard. In dit bestemmingsplan is daarbij de insteek gekozen de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige waarden strak te begrenzen en beschermen. Ondanks dat het rijksbeleid zich niet direct uitlaat over dit type bestemmingsplan, sluit een consoliderende regeling met oog voor kwalitatieve waarden aan bij het rijksbeleid zoals verwoord in de Nota Ruimte. Daarnaast wordt met dit bestemmingsplan aangesloten bij de plicht, zoals opgenomen in de nieuwe Wro, om eens in de 10 jaar de vigerende bestemmingsplannen te herzien.

3.2.2 *provinciaal beleid*

Streekplan Utrecht

Op 13 december 2004 hebben Provinciale Staten het Streekplan 2005-2015 vastgesteld. Dit streekplan doet veel concrete uitspraken ten aanzien van het bestaand stedelijk gebied van Driebergen-Rijsenburg.

Het gebied rondom het dorp ligt in de nabijheid van de Utrechtse Heuvelrug. Er wordt daarom gekozen voor groen en leefbaar, terwijl tegelijkertijd een vitale ontwikkeling van de woonkernen gewenst is. Driebergen-Rijsenburg maakt in het streekplan onderdeel uit van het Stadsgewest Utrecht. Het streekplan is voorstander van het opwaarderen van de openbaar vervoerscorridor Utrecht-Driebergen. Uitgegaan wordt van een woningbouwprogramma van in totaal 450 woningen. Dit kan voor een deel (200 woningen indicatief) worden gerealiseerd door middel van inbreiding en transformatie.

Daarnaast is bij de Lange Dreef de contour open gehouden om zo ruimte te creëren voor een locatie voor 250 woningen. Dit plangebied valt buiten de plangrens van dit bestemmingsplan.

Het streekplan doet ook uitspraken over de omgeving van het NS-station. Aangezien dit gebied buiten het plangebied ligt, worden de uitspraken hierover buiten beschouwing gelaten.

Visie voor de Stichtse Lustwarande

De provincie Utrecht heeft voor de "Stichtse Lustwarande" een visie gemaakt, waarin een toekomstbeeld voor de komende 25 jaar wordt beschreven. De "Stichtse Lustwarande" ligt op de zuidflank van de Utrechtse Heuvelrug en strekt zich uit van De Bilt tot aan Rhenen. Het gebied is vooral bekend om haar hoge dichtheid aan landgoederen en buitenplaatsen. De afwisseling tussen landschappen, de cultuurhistorie en de ecologie zijn de belangrijkste kwaliteiten van het gebied.

De ruimtelijke ontwikkelingen van de afgelopen decennia hebben het gebied op veel plaatsen aangetast. De "Visie voor de Stichtse Lustwarande" geeft een streefbeeld voor het gebied voor de langere termijn tot 2030. Enerzijds geeft deze visie richting aan een betere bescherming van de "Stichtse Lustwarande" en anderzijds vormt het een handvat voor partijen die in het gebied willen investeren op een manier die past bij de aanwezige kwaliteiten.

Driebergen-Rijsenburg valt in deze visie onder het deelgebied Landgoederen en Buitenplaatsen. In het streefbeeld hiervoor is van belang dat de historische korrelstructuur langs de Hoofdstraat en de Arnhemsebovenweg hersteld wordt. In de voorschriften bij dit bestemmingsplan is hier ook rekening meegehouden bij het afbakenen van de bouwvlakken. Bovendien moeten de van oorsprong veel voorkomende noord-zuid relaties versterkt worden door herstel van zichtlijnen en lanenstelsels.

3.2.3 *gemeentelijk beleid*

welstandsnota

De voorheen zelfstandige gemeente Driebergen-Rijsenburg heeft op 27 mei 2004 de welstandsnota vastgesteld. Deze nota uit 2004 is voor groot deel overgenomen in de nieuwe welstandsnota van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Deze nieuwe nota is in december 2007 vastgesteld. De basis van het welstandsbeleid van de gemeente is vastgelegd in deze welstandsnota. In de nota worden algemene criteria aangegeven waar bouwwerken aan behoren te voldoen en staat beschreven op welke wijze de procedure voor welstandsadvisering verloopt. Voor uiteenlopende gebieden zijn specifieke criteria

vastgesteld. In paragraaf 2.3 is weergegeven wat het gemeentelijk beleid is voor het beheeren van de bestaande situatie. Waar dat ruimtelijk relevant is, zijn criteria uit de welstandsnota doorvertaald in dit bestemmingsplan.

Groenbeleidsplan Driebergen-Rijsenburg 2000

Het openbaar groen in Driebergen-Rijsenburg wordt gezien als het visitekaartje van de gemeente en is van belang voor de kwaliteit van de leefomgeving en economie. Na vaststelling door de gemeenteraad in 2000 geeft het plan een kader voor het behouden, beheeren en ontwikkelen van het groen en de natuur.

Het handhaven van het groene karakter en versterking van natuurwaarden zijn belangrijke punten voor de visie. De cultuurhistorie en de verschillende sfeerbeelden die de wijken kenmerken, moeten een leidraad vormen voor de ontwikkeling van het groen. De instandhouding van het bomenbestand is essentieel voor Driebergen-Rijsenburg en vraagt om strenge maatregelen. Verder vragen water en het gebruik van groen om aandacht. Dit bestemmingsplan is consoliderend van karakter en legt de bestaande situatie vast. De bestemming "Groen" en "Verkeer" zijn wel bewust breed gelaten, zodat de meeste maatregelen eventueel uitgevoerd kunnen worden.

Dorpsvisie en ontwikkelingsprogramma Driebergen-Rijsenburg

In samenwerking met de plaatselijke bevolking is in 2000 de dorpsvisie voor Driebergen-Rijsenburg vastgesteld. Hierin worden opgaven gesteld voor het dorp en een visie uitgewerkt voor 2010. Deze opgaven en visie worden uitgewerkt in een ontwikkelingsprogramma voor stedelijke vernieuwing. Omdat het bestemmingsplan consoliderend van aard is, heeft deze visie weinig invloed op de inhoud ervan.

Nota wonen

Op 24 april 2008 is de woonvisie voor de gehele gemeente Utrechtse Heuvelrug vastgesteld. De woonvisie is het beleidskader voor het gemeentelijke woonbeleid tot 2017, met een doorkijk naar 2022. Strategische inzet van nieuwbouw en aanpassing van de bestaande woningvoorraad; sturing in het sociale huur en koopsegment (30%) en middeldure huur- en koopsegment tot (€ 250.000,-), werken aan vitale kernen; ontwikkeling van woonservicegebieden; samenwerking met de corporaties vastleggen in prestatieafspraken; en toepassing van duurzaamheids- en energiebesparende maatregelen zijn daarbij de speerpunten van beleid. De woonvisie heeft geen directe invloed op de bepalingen in dit bestemmingsplan.

Centrumvisie Driebergen

De Centrumvisie Driebergen is een concreet, integraal wensbeeld voor het centrum van Driebergen-Rijsenburg op de lange termijn (circa 2015). Het doel hiervan is het bieden van een toetsingskader voor ontwikkelingen en een ontwikkelingskader en aanjager voor acties van gemeente, corporatie, winkeliers, particulieren en andere betrokkenen.

Eén van de genoemde maatregelen is het creëren van een dorpshart rondom de kruising van de Traaij en de Hoofdstraat. De levendigheid in het centrum moet vergroot worden, onder meer door het realiseren van een dorpshuis. De huidige winkelstructuur moet behouden blijven en waar nodig versterkt worden. Rondom het winkelgebied liggen woonmilieus, waarbinnen de variatie behouden moet blijven. Verder worden in de visie concrete acties benoemd, die op korte termijn in gang gezet worden.

Het plangebied van de Centrumvisie ligt grotendeels buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Voor de plekken die wel binnen de invloedssfeer van het centrum liggen, worden in dit bestemmingsplan geen wijzigingen voorzien.

Nota inbreidingslocaties

In Driebergen-Rijsenburg zijn, onder het oude en het huidige streekplanbeleid (behoudens de locatie Lange Dreef), geen mogelijkheden voor realisatie van uitbreidingslocaties voor wonen buiten het bestaande stedelijk gebied van de kern Driebergen-Rijsenburg. Rondom de kern is een contour getrokken waarbuiten niet gebouwd mag worden. Dit heeft tot gevolg dat nieuwe woningbouw in beginsel alleen op inbreidingslocaties kan plaatsvinden. De gemeenteraad van Driebergen-Rijsenburg heeft daarom op 18 september 2003 de Nota Inbreidingslocaties vastgesteld, die een overzicht biedt van inbreidingslocaties voor wonen, met de daarbij behorende stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Afgezien van de locaties die al in de procedurefase verkeren, zijn de verschillende potentiële bouwlocaties niet meegenomen in onderhavig bestemmingsplan. Te zijner tijd zal voor elk van de locaties een aparte procedure moeten worden gevolgd om de inbreiding mogelijk te maken.

3.3 MILIEU

3.3.1 *milieuzonering*

De bestaande situatie wordt vastgelegd en van een ruimtelijke-juridische regeling voorzien en daarmee integraal beheerd. Hierdoor komt het bijvoorbeeld voor dat bedrijven en woningen, die vlak bij elkaar liggen, ook zijn bestemd conform deze situatie, ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke-milieuregelgeving (bij voorkeur) verder van elkaar worden gesitueerd (bijvoorbeeld conform de richtlijnen van de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG). De bestaande situatie kan kortom voor wat betreft de milieuzonering niet meer worden vastgelegd conform de gewenste indicatieve afstanden aangezien zij een feit is. Via de Wet milieubeheer wordt hinder op gevoelige functies voorkomen. In het plangebied komen op het gebied van de milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen onoverkomelijke problemen voor.

3.3.2 *bodem*

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Het conserverende deel van dit bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande situatie. De functie is reeds gerealiseerd, waardoor het uitvoeren van een bodemonderzoek niet meer noodzakelijk en zinvol is.

In dit bestemmingsplan wordt de bouw van enkele nieuwe woningen via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Het betreft hier de volgende locaties:

- Arnhemsebovenweg 76 (dubbele woning in plaats van vrijstaande)
- Rosariumlaan 47 (extra woning)
- Traaij 176 (woning in plaats van opslagruimte)
- Engweg 24b (toevoegen twee extra woningen)

Voor deze locaties geldt dat ingeval er sprake is van het benutten van de wijzigingsbevoegdheid, de geschiktheid van de bodem in het kader van die wijzigingsbevoegdheid moet worden aangetoond. Overigens wordt er voor de locaties Arnhemsebovenweg 76, Rosariumlaan 47 en Engweg 24b gezien de gebruikshistorie van deze percelen (Arnhemsebovenweg 76 en Engweg 24b: agrarisch en Rosariumlaan 47: woonfunctie) van uitgegaan dat hier vanuit bodemkundig oogpunt geen bezwaren te verwachten zijn. Specifiek voor de locatie Arnhemsebovenweg 76 is dit ook gebleken uit een verkennend bodemonderzoek (Hopman en Peters holding b.v., rapportnr. 08-P-136, d.d. 29 april 2008). Voor de locatie Traaij 176 geldt dat uit het historisch bodembestand één potentieel bodembedreigende bedrijfsactiviteit bekend is en dat dit gegeven te zijner tijd in de opzet van het bodemonderzoek in het kader van de wijzigingsbevoegdheid zal moeten worden meegenomen.

Voor overige bouwplannen geldt dat bij eventuele bebouwingsuitbreidingen die binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, vanuit de bouwverordening binnen de bouwvergunningverlening zorg gedragen wordt voor een goede bodemkwaliteit.

3.3.3 **geluid**

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). In het geval van bestaande situaties, waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via het Bouwbesluit. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren dan wordt via de bouwvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien.

In dit bestemmingsplan wordt via een wijzigingsbevoegdheid de bouw van enkele nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het gaat hier om de volgende locaties:

- Arnhemsebovenweg 76 (dubbele woning in plaats van vrijstaande)
- Rosariumlaan 47 (extra woning)
- Traaij 176 (woning in plaats van opslagruimte)
- Engweg 24b (toevoegen twee extra woningen)

In het kader van het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan is de geluidsbelasting van deze locaties bepaald. Deze berekeningen zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. In het ontwerp-bestemmingsplan waren de eerste drie locaties bij recht in de bestemmingsplanvoorschriften mogelijk gemaakt. Omdat bleek dat bij de locatie Arnhemsebovenweg 76 en de Traaij 176 sprake was van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wat betreft de geluidsbelasting op de gevel van de beoogde woningen, is voor deze locaties een hogere grenswaardeprocedure opgestart. In het kader van die procedure is gelijktijdig met het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan ook het ontwerp-besluit hogere grenswaarden ter inzage gelegd. Bij besluit van 9 april 2008 is ontheffing verleend van de voorkeurswaarde.

Voor de locatie Rosariumlaan 47 bleek geen sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde.

In de periode na de terinzagelgging van het ontwerp-bestemmingsplan is gebleken dat de economische uitvoerbaarheid van de beoogde woningbouwplannen op de percelen Arnhemsebovenweg 76, Rosariumlaan 47 en Traaij 176 niet aangetoond, noch gewaarborgd kon worden. Dat betekent dat van een mogelijk maken van de beoogde woningbouw bij direct recht geen sprake kan zijn. Daarom is in onderhavig bestemmingsplan, in wijziging ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, de beoogde woningbouw alleen nog via een binnenplanse wijziging mogelijk. Nu sprake is van een wijzigingsbevoegdheid, was het strikt genomen niet nodig geweest een procedure ontheffing voorkeurswaarde te voeren, omdat uit de berekeningen van de milieudienst (die als bijlage bij deze toelichting zijn toegevoegd) al bij het ontwerp-bestemmingsplan voldoende duidelijk bleek dat het beoogde vanuit de optiek van de Wet geluidhinder reëel en uitvoerbaar zou zijn. Op het moment van het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan was daar echter nog niet voldoende zicht op en is de ontheffingsprocedure dus wel opgestart en is inmiddels ook bij besluit van 9 april 2008 daadwerkelijk ontheffing verleend. De uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheden vanuit het oogpunt van de Wet geluidhinder is daarmee meer dan strict genomen nodig was, aangetoond.

Voor de locatie Engweg 24b geldt dat in het ontwerp-bestemmingsplan al sprake was van een wijzigingsbevoegdheid en geen direct recht. Ook voor dit perceel geldt dat uit de berekeningen van de Milieudienst blijkt dat deze wijzigingsbevoegdheid reëel en in beginsel uitvoerbaar is. Het was en is dan ook niet nodig om -voordat überhaupt sprake is van een daadwerkelijke benutting van de wijzigingsbevoegdheid en vòòr de vaststelling van het bestemmingsplan- al besluiten omtrent ontheffing van de voorkeurswaarde of andere uitvoeringsbesluiten te nemen. Voor de locatie Engweg 24b is dan ook de (abusievelijk gestarte) hogere grensprocedure niet afgerond, zoals dat wel voor de locaties Arnhemsebovenweg 76 en Traaij 176 het geval is. Dat laatste was voor deze twee percelen, zoals hiervoor aangegeven, achteraf eveneens niet nodig geweest.

3.3.4 **zonering**

Langs de noordzijde van de bebouwde kom van Driebergen-Rijsenburg loopt een hoogspanningsleiding. Deze hoogspanningsleiding kruist het plangebied op twee plaatsen: ter hoogte van de Loolaan-Arnhemsebovenweg en ter hoogte van zwembad De Zwoer. De zakelijke rechtstrook langs deze leiding is via een dubbelbestemming opgenomen in dit bestemmingsplan.

3.3.5 **externe veiligheid**

Hoewel dit bestemmingsplan consoliderend van aard is, zijn de ruimtelijke mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid en de eisen van een goede ruimtelijke ordening (WRO).

Bij de toetsing is onder meer de volgende wet- en regelgeving betrokken:

- Het 'Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen' (BEVI) en de 'Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen' (REVI) voor bedrijven die gevaarlijke stoffen op-overslaan en/of be-/verwerken.
- De 'circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' (cRNVGS) voor transportroutes van gevaarlijke stoffen over de weg, water en het spoor.
- De 'circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' uit 1984. Vanwege de veroudering van dit document is voorts het voorstel 'Bestuurlijke afspraken risicoafstanden aardgastransportleidingen' van 1 juli 2005 en het Programmaplan Buisleidingen van 10 januari 2006.

3.3.6 *algemeen*

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het BEVI). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10⁻⁶). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

vervoer gevaarlijke stoffen

wegverkeer

In en in de nabijheid van het plangebied zijn doorgaande hoofdontsluitingswegen gelegen waaronder de A12/E35 en de provinciale weg N225. Over deze wegen mogen gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Daarnaast worden er lokale wegen gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen (bevoorrading LPG-tanks bij tankstation, agrarische bedrijven etc). Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen levert over het algemeen weinig problemen op ten aanzien van de veiligheid. Met name in dichtbevolkte gebieden kunnen er problemen spelen met externe veiligheid. Dit blijkt ook uit de inventarisatiestudie 'Anker' van het ministerie van Verkeer en Waterstaat (november 2005). In de risicoatlas (2005) is het plangebied Driebergen-Rijsenburg niet als knelpunt geïnventariseerd. Uit nieuwe inventarisaties (2006/2007) ten behoeve van het opstellen van het

"Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen" blijkt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de wegen rond Driebergen–Rijsenburg nu en in de toekomst vooralsnog ook geen veiligheidsknelpunten oplevert. De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden, door vervoer van gevaarlijke stoffen, niet overschreden.

Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed heeft op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving.

railverkeer

De noordelijke begrenzing van het plangebied bevindt zich op enige afstand (± 700 m) van de spoorlijn Utrecht – Ede – Wageningen. Over dit spoortraject worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Railverkeer voor vervoer van gevaarlijke stoffen dient te voldoen aan hoge veiligheidseisen. Doorgaande transportroutes zorgen, sinds de saneringsoperatie van o.a. 'chloortreinen', in het algemeen voor weinig problemen voor wat betreft de veiligheid. Thans leveren voornamelijk rangeerterreinen en binnenstedelijke stationsgebieden nog knelpunten voor de veiligheid op.

Op enkele plaatsen in Nederland wordt het plaatsgebonden risico 10-6 contour langs spoorbanen overschreden. Dit blijkt ook uit de inventarisatiestudie 'Anker' van het ministerie van Verkeer en Waterstaat (november 2005). Dit is in Driebergen–Rijsenburg echter niet het geval. Ook in de risicoatlas spoor (2005) is de spoorlijn Utrecht-Ede-Wageningen ter hoogte van Driebergen - Rijsenburg niet als knelpunt geïnventariseerd.

Indien kwetsbare bestemmingen mogelijk worden gemaakt nabij het spoor dient dit te geschieden met inachtneming van de 'circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' (cRNVGS) van juli 2004 (ministerie van Verkeer en Waterstaat). Naar verwachting wordt deze binnen afzienbare tijd vervangen door regelgeving/normering welke is gebaseerd op het "Basisnet vervoer van gevaarlijke stoffen".

De op basis van dit bestemmingsplan (via een wijzigingsbevoegdheid) mogelijk gemaakte nieuwe woningen kennen een ruime afstand tot de spoorlijn, waardoor wordt voldaan aan de eisen op het gebied van externe veiligheid.

scheepvaart

In en/of in de nabijheid van het plangebied zijn geen vaarwegen gelegen waar gevaarlijke stoffen over vervoerd worden. Deze bron hoeft dan ook niet verder onderzocht te worden.

leidingen

Hoogspanningsleidingen

In het plangebied is een hoogspanningsleiding gelegen. Deze hoogspanningsleiding kruist het plangebied op twee plaatsen: ter hoogte van de Loolaan - Arnhemsebovenweg en ter hoogte van zwembad De Zwoer. Deze hoogspanningsleiding is een leiding van 150 kV.

Voor de hoogspanningsleiding geldt een zakelijk rechtstrook, waarop in principe geen (nieuwe) bebouwing wordt toegestaan. De zakelijk rechtstrook is in het plangebied 55 m breed en is als zodanig op de plankaart aangegeven. In de voorschriften van dit plan is hieraan de regeling gekoppeld dat binnen de genoemde zone geen bouwwerken mogen worden opgericht, tenzij deze ondersteunend zijn aan de hoogspanningsleiding.

In het Streekplan Utrecht 2005-2015 is bepaald dat weerszijden een hoogspanningsleiding met het oog op een veilige blootstelling aan magneetvelden, een voorzorgzone van

100 m in acht genomen moet worden waarbinnen geen gevoelige bestemmingen mogen worden gerealiseerd. In 2004 zijn de zogenaamde indicatieve (magneetveld) zones geïntroduceerd waarbinnen wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen te realiseren. Deze zones worden per hoogspanningslijn bepaald. Voor de hoogspanningslijn in het plangebied geldt een indicatieve zone van 80 m. Het bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen in de richting van de hoogspanningslijn, noch wordt voorzien in ontwikkelingen binnen de provinciale voorzorgzone van 100 m of binnen de indicatieve zone van 80 m. Het stralingseffect behoeft dan ook verder niet beoordeeld te worden.

Aardgasleidingen

Binnen het plangebied, langs de Hoofdstraat, ligt een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie. Het betreft een leiding met een ontwerpdruk van 40 bar.

Voor de hogedruk aardgasleiding geldt dat deze ontwikkelingen in het plangebied zou kunnen belemmeren. Initiatieven die te dicht op de hoofdtransportleiding worden geprojecteerd kunnen een gevaar vormen voor de omgeving.

Voor aardgasleidingen geldt de 'Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' uit 1984. In deze circulaire zijn 3 afstandsnormen opgenomen waarmee in ruimtelijke plannen rekening dient te worden gehouden. Dit zijn de toetsings-, bebouwings- en zakelijke rechtsafstand.

De toetsingsafstand komt overeen met de 10^{-8} -contour voor Plaatsgebonden Risico (PR). Het toetsingsgebied moet in principe vrij worden gehouden van kwetsbare bestemmingen. Hierbij geldt dat planologische, technische of economische overwegingen aanleiding kunnen zijn een kleinere afstand aan te houden met als minimum de grenswaarde-afstand oftewel de bebouwingsafstand.

De bebouwingsafstand komt overeen met 10^{-6} PR-contour. Binnen deze afstand en wel tot de zakelijke rechtsafstand mogen slechts beperkt kwetsbare bestemmingen of overige objecten worden gerealiseerd.

Binnen de zakelijke zone oftewel de zakelijke rechtsafstand mogen in overleg met en met instemming van de leidingbeheerder uitsluitend 'overige objecten' worden gebouwd.

Uit gegevens van de Gasunie blijkt dat het gaat om een aardgasleiding met een diameter van DN150 en een ontwerpdruk van 40 bar. Verder blijkt uit de deze gegevens dat de gronddekking circa 1 tot 2 meter bedraagt. Op grond van de Circulaire geldt voor deze aardgasleiding als de toetsingsafstand, bebouwingsafstand en zakelijke rechtsafstand een afstand van respectievelijk 20 meter, 7 meter en 4 meter.

Op dit moment geldt nog steeds de circulaire uit 1984. Er zijn echter ontwikkelingen om de normen ten aanzien van aardgasleidingen aan te passen. De nieuwe normen zijn echter nog niet bekend.

Uit oogpunt van veiligheid en bedrijfsvoering is het oprichten van enig bouwwerk en/of het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting binnen een afstand van 4 meter ter weerszijden van de aardgastransportleiding niet toegestaan. Tevens is binnen deze strook het uitvoeren van werkzaamheden die een veilig en bedrijfszeker gastransport in gevaar kunnen brengen of gevaar voor personen en/of goederen kunnen opleveren niet toegestaan, behoudens schriftelijke toestemming van de leidingbeheerder.

Omdat voorliggend bestemmingsplan consoliderend van aard is en de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden niet in de buurt van de aardgasleiding zijn gelegen, is er geen noodzaak de betreffende aardgasleiding op de plankaart aan te geven.

Brandstofleidingen

Naast het plangebied, parallel aan en deels in het tracé van snelweg A12, ligt een 8" brandstofleiding (defensie/nato). Omdat deze leiding gelegen is in het tracé van de snelweg of deels parallel daaraan, valt deze geheel buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan is consoliderend van aard. De genoemde leidingen zijn in dit bestemmingsplan dan ook niet of nauwelijks relevant omdat die incidentele ontwikkelingen, die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, niet binnen de genoemde zones zijn gelegen.

bedrijvigheid

In het woongebied 'Driebergen-Rijzenburg' is tankstation van de firma Hoek Beheer B.V. gelegen. Het tankstation bevindt zich aan de Engweg 10-12. Bij het tankstation worden diverse brandstoffen op- en overgeslagen. Het betreft hier benzines, diesel en LPG. De op- en overslag van LPG is maatgevend in het kader van de externe veiligheidsbeoordeling. De vergunde LPG-doorzet (jaarcapaciteit) bedraagt een jaarcapaciteit tot 1.000 m³.

bevi ~ revi

Bij LPG-installaties dient formeel rekening te worden gehouden met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi besluit van 27 oktober 2004) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi, van 8 september 2004).

plaatsgebonden risico

Uit het Bevi volgt dat rond het vulpunt van de LPG-installatie een veiligheidszone voor Plaatsgebonden Risico in acht moet worden genomen van 35 meter (zie tabel). Binnen de genoemde zone zijn in beginsel geen nieuwe en bestaande (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan.

Tabel: afstanden in meters tot al dan niet geprojecteerde en beperkt kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde respectievelijk richtwaarde 10^6 per jaar [bron Bevi/Revi; meest recente wijziging].

Type inrichting	Afstand (m) vanaf vulpunt	Afstand (m) vanaf ondergronds reservoir*	Afstand (m) vanaf afleverzuil
LPG-tankstation met een doorzet tot 1500 m ³ jaar	40	25	15
LPG-tankstation met een doorzet tot 1000 m ³ jaar	35	25	15
LPG-tankstation met een doorzet minder dan 500 m ³ jaar	25	25	15

* Bij een bovengronds reservoir geldt een afstand van 120 meter. Dit is ongeacht de doorzet.

groepsrisico

Voor groepsrisico is in het Bevi ook een afstand gegeven. Het gaat om een effectafstand van 150 meter. Binnen deze effectafstand zal voor nieuwbouw gekeken moeten worden naar het effect op het groepsrisico.

type inrichting / capaciteit	effectafstand
LPG-tankstation met een doorzet tot 1.500 m ³ jaar	Effectafstand is 150 meter. Het bestemmen of realiseren van bebouwing binnen deze effectafstand dient in beginsel vergezeld gaan met een berekening.
LPG-tankstation met een doorzet meer dan 1.500 m ³ jaar	Effectafstand is groter dan 150 meter. De exacte afstand moet berekend worden.

toetsing aan de grens- en richtwaarde voor het Plaatsgebonden Risico (PR)

De kortste afstand van het vulpunt van de LPG tanks tot aan een kwetsbaar object bedraagt momenteel 32 meter. Dit betreft de woning aan de Engweg 8a. Andere kwetsbare objecten in de omgeving zijn:

Woningen aan:

- Engweg 16, deze bevindt zich op ca 40 meter van het vulpunt;
 - Bouwlust 3 t/m 8, deze bevinden zich op ca. 25 meter van de ondergrondse opslagtank;
 - Drieklinken 8, deze bevindt zich op ca. 25 meter van de ondergrondse opslagtank
- Beperkt kwetsbare objecten in de omgeving zijn;
- Engweg 8, een drukkerij, deze bevindt zich op ca. 32 meter van het vulpunt;
 - Korte Dreef 13/Engweg 1a, deze bevinden zich op ca. 30 meter van het vulpunt

Er bevinden zich (beperkt) kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico (35 meter vanaf vulpunt tank). De objecten zijn aangemerkt als niet urgente saneringssituaties, die voor 1 januari 2010 moeten zijn opgelost. Er wordt momenteel niet voldaan aan de gestelde grenswaarde voor het Plaatsgebonden Risico. In de milieuvergunning van het tankstation is vastgelegd dat de situatie per 1 januari 2010 moet voldoen aan de gestelde normen in het BEVI.

toetsing aan de oriënterende waarde voor het Groepsrisico

Binnen de effectafstand van het groepsrisico (150 meter vanaf vulpunt tank) bevinden zich diverse functies (wonen, bedrijven, diensten) die een relatief hoge personendichtheid in het gebied tot gevolg hebben.

Volgens het Bevi en de bijbehorende ministeriële regeling (Regeling externe veiligheid inrichtingen –Revi-) dient er invulling gegeven te worden aan de verantwoordingsplicht met betrekking tot het groepsrisico indien het plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron. Bij het bepalen van het groepsrisico in onderhavige situatie is uitgegaan van de (vergunde) situatie waarbij de LPG doorzet (jaarcapaciteit) van de inrichting is beperkt tot 1.000 m³.

Zoals vermeld bedraagt het invloedsgebied 150 meter rondom het vulpunt van de LPG tanks. In beginsel mag de oriënterende waarde niet worden overschreden. Wordt de oriënterende waarde wel overschreden en/of er is wel een negatief effect op het groepsrisico, dan zal het bevoegd gezag dit moeten motiveren op basis van argumenten gericht op het maatschappelijk belang van de ontwikkeling.

bepaling oppervlakte invloedsgebied

Het invloedsgebied (straal van 150 meter vanaf vulpunt LPG tanks) is reeds bebouwd. Om het groepsrisico te berekenen dient de oppervlakte van het invloedsgebied berekend te worden.

Berekening oppervlakte

- Het invloedsgebied is 7,07 hectare groot ($\pi \cdot r^2 = 3,14 * 150^2$)
- Het gebied binnen de 10^{-6} contour is 0,38 hectare groot ($3,14 * 35^2$)
- Het 'werkgebied' (het gebied tussen de 150 meter en plaatsgebonden risicocontour) is 6,7 hectare groot ($7,07 - 0,38$)

Indien het gebied tussen de 10^{-5} en 10^{-6} contour wel is bebouwd, moeten worden uitgegaan

van een oppervlak van het werkgebied van 6,7 ha en de 10^{-5} - kolom worden gebruikt. In onderhavige situatie is het invloedsgebied wel bebouwd en dient derhalve een oppervlakte hanteert te worden van 6,7 ha.

bepaling oriënterende waarde

Vervolgens dient de aan de oriëntatiewaarde gerelateerde bevolkingsdichtheid bepaald te worden.

Tabel: berekening oriënterende waarde Groepsrisico (bron: RIVM, wijziging Revi van 1 juli 2007)

LPG-tankstation	Afstand (m)		aantal personen per hectare (oriënterende waarde)	
	plaatsgebonden risicocontour (10^{-6})	tot grens invloedsgebied	aantal personen bij continue aanwezigheid	aantal continue aanwezige personen in het totale invloedsgebied (0-150 meter)
LPG-tankstation met een doorzet tot 1000 m ³ jaar	35	150	46	308

De oriënterende waarde voor het gebied is $46 \times 6,7 \text{ ha} = 308$ personen. Er mogen dus 308 personen in het gebied aanwezig zijn om de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet te overschrijden.

bepaling groepsrisico

Uit de kaart van de omgeving van het plangebied en informatie van de gemeente blijkt dat hierin de volgende gebouwen/functies aanwezig zijn;

- bedrijfswoning(en);
- woningen;
- kantoren;
- bedrijven;

Op basis van deze gegevens is, in oktober 2005 door Grontmij ('toetsing externe veiligheid LPG tankstation Hoek beheer BV te Driebergen Rijnsburg', oktober 2005, rapportnummer I&M-99366842/RM,rev.D1) een berekening gemaakt van het aantal aanwezige personen in het invloedsgebied. Hieruit is naar voren gekomen dat er zich thans gemiddeld 88,3 personen per hectare in het gebied tussen de 10^{-6} contour en de grens van het invloedsgebied begeven. Bij de berekening van de Grontmij is rekening gehouden met gecombineerde functies en de verblijfstijdcorrectie.

Bestaande situatie

Op basis van de beschikbare gegevens volgt uit het rekenmodel dat het aantal personen die in het invloedsgebied (150 meter) kunnen verblijven 88,3 per hectare is. Wanneer deze aantallen gespiegeld worden aan de oriënterende waarde (46 personen per hectare), blijkt dat de oriënterende waarde van het groepsrisico thans (1,9 maal) wordt overschreden. Voor bestaande situaties, waarin de oriënterende waarde thans wordt overschreden en reeds saneringsmaatregelen zijn vastgelegd en waarin geen nieuwe functies worden toegestaan die een verdere overschrijding van het groepsrisico tot gevolg hebben, kan een uitgebreide verantwoording achterwege blijven ('stand-still'beginsel met einddatum).

Het tankstation is in het kader van de overschrijdingen van het plaatsgebonden risico, reeds aangemerkt als 'niet urgente saneringsgeval'. In de milieuvergunning van het tankstation is vastgelegd dat de situatie per 1 januari 2010 moet voldoen aan de gestelde normen in het BEVI.

Dit betekent dat bij naleving ook het groepsrisico vanaf die datum zal voldoen. Gezien de korte periode tussen de vermoedelijke inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en de genoemde datum van 1 januari 2010, wordt de lichte overschrijding van het groepsrisico aanvaardbaar geacht. Verdere maatregelen worden dan ook niet nodig geacht.

Wijzigingsbevoegdheid Engweg 24b

Voorliggend plan betreft een consoliderend bestemmingsplan. Dit betekent dat nagenoeg geen nieuwe milieugevoelige functies worden toegelaten. De incidentele nieuwe woningen, die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn niet gelegen in de LPG-zone. Dit geldt echter wel voor de twee nieuwe woningen aan de Engweg 24b. Om die reden worden deze woningen mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid voor het college en niet bij recht. In 'wijzigingsbevoegdheid 2' is opgenomen dat aangetoond moet worden dat uit een oogpunt van externe veiligheid (LPG) sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiervan is sprake als het LPG-verkooppunt beëindigd is. Naar verwachting wordt het LPG-verkooppunt binnen enkele jaren beëindigd.

Overige bedrijvigheid

Zover bekend zijn er in het plangebied geen andere bedrijven aanwezig, waarvan het invloedsgebied voor groepsrisico in het plangebied ligt.

3.3.7 **luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overall voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijks-overheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Tot 2009 ligt de grens van 'niet in betekenende mate' volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriele regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen.

Voorliggend bestemmingsplan is consoliderend van aard. Dit betekent dat de bestaande situatie is vastgelegd. Door deze vast te leggen, wijzigt de luchtkwaliteit als gevolg van dit plan niet. Behoudens ontwikkelingen op perceelsniveau, worden nieuwe ontwikkelingen uitsluitend incidenteel toegestaan. Binnen dit bestemmingsplan wordt de bouw van enkele nieuwe woningen via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

Het gaat hier om de locaties:

- Arnhemsebovenweg 76 (dubbele woning in plaats van vrijstaande)
- Rosariumlaan 47 (extra woning)
- Traaij 176 (woning in plaats van opslagruimte)
- Engweg 24b (toevoegen twee extra woningen)

De Wet luchtkwaliteit geeft aan dat de kleinschaligheid van bovenstaande locaties niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Dat betekent dat de opgenomen wijzigingsbevoegdheden zonder meer uitvoerbaar zijn. Dit blijkt ook uit de berekeningen die in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan zijn gemaakt. Deze berekeningen zijn in bijlage 3 opgenomen.

3.4 WATER

3.4.1 *beleid*

rijksbeleid

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21^e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” staat hierbij centraal. Van belang is dat overtollig water zoveel mogelijk wordt vastgehouden in de “haarvaten” van het bestemmingsplangebied. Wanneer dit ontoereikend is, moet worden gezocht naar bergingsmogelijkheden. Pas in laatste instantie is afvoer van overtollig water naar benedenstroomse gebieden aan de orde.

provinciaal beleid

Gedeputeerden Staten van Utrecht heeft op 13 december 2004 het Waterhuishoudingsplan 2005-2010 vastgesteld. In het Waterhuishoudingsplan zijn de hoofdlijnen van het waterbeleid in de provincie Utrecht vastgelegd. De doelstelling van het plan is: een veilig en bewoonbaar land. De provincie streeft daarom naar gezonde en veerkrachtige watersystemen en naar een duurzaam gebruik van water voor mens en natuur.

gemeentelijk beleid

Door de gemeenteraden van de voormalig zelfstandige gemeenten Leersum, Driebergen-Rijsenburg, Amerongen en Doorn is in samenwerking met het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden en Hydron Midden-Nederland (nu Vitens) een waterplan opgesteld. Dit waterplan, het “Waterplan Heuvelrug”, is inmiddels geactualiseerd (geactualiseerd Waterplan Heuvelrug en uitvoeringsplan 2005 – 2009) in samenwerking met Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, Vitens en Waterschap Vallei en Eem en opnieuw vastgesteld door de raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Met het Waterplan Heuvelrug wordt een duidelijk beleid voor de komende jaren vastgesteld voor het beheer van het stedelijk water in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. In het waterplan wordt inzicht gegeven in welke maatregelen voor het watersysteem op korte termijn mogelijk (kansen), noodzakelijk (aanpak knelpunten) en verplicht zijn, om een ecologisch gezond en veilig functionerend watersysteem te krijgen.

Doel van het waterplan is te komen tot een integrale visie en daarop gebaseerde maatregelen, gericht op een gezond en veerkrachtig watersysteem. Planuitvoering moet leiden tot hogere gebruikswaarde en belevingswaarde van het water. Daarnaast dient het waterplan bij te dragen aan de bewustwording van water bij burgers en ondernemers. Samenvattend zijn de speerpunten als volgt:

- Herstel van de natuurlijke waterhuishouding;
- Voorkomen van waterverontreiniging door riooloverstort en “stedelijke” activiteiten;
- Zichtbaar water als kwaliteitsverhogend element in het bebouwd gebied.

Het Waterplan Heuvelrug heeft een uitvoeringsplan waarin diverse maatregelen worden weergegeven die in 2005 tot en met 2009 worden uitgevoerd. Na 2009 wordt opnieuw bekeken welke maatregelen er uitgevoerd moeten worden voor de periode 2010 tot en met 2015.

In samenwerking met de gemeente, is in opdracht van het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden een herstelplan voor de sprengen in Driebergen en Doorn opgesteld. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan, ligt een viertal sprengen. In de bijlage bij deze toelichting is een kopie toegevoegd waarop de ligging van deze sprengen is aangegeven. Gemeente en waterschap willen inzetten op het behoud en herstel van deze sprengen. Deze sprengen hebben op de plankaart de bestemming “Water” gekregen. Beleidsdoelstellingen ten aanzien van de waterkwantiteit en -kwaliteit worden binnen deze bestemming gewaarborgd. Naast de specifieke bestemming “Water”, is water als bestemming ook in de doeleindenomschrijving van een aantal andere bestemmingen vastgelegd. Zo wordt aan het implementeren en uitvoeren van het waterbeleid ruim baan gegeven binnen dit bestemmingsplan.

3.4.2 ***Watertoets***

In het kader van de watertoets is deze paragraaf schriftelijk overlegd met de waterbeheerder (Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden). Deze had via haar reactie op het voorontwerp-bestemmingplan verzocht om een aantal aanvullingen op de watertekst uit het voorontwerp-bestemmingsplan. In de voorliggende paragraaf zijn de opmerkingen van het Hoogheemraadschap verwerkt. Het Hoogheemraadschap heeft bij brief van 22 maart 2007 laten weten zich te kunnen vinden in de thans opgenomen paragraaf 3.4.1.

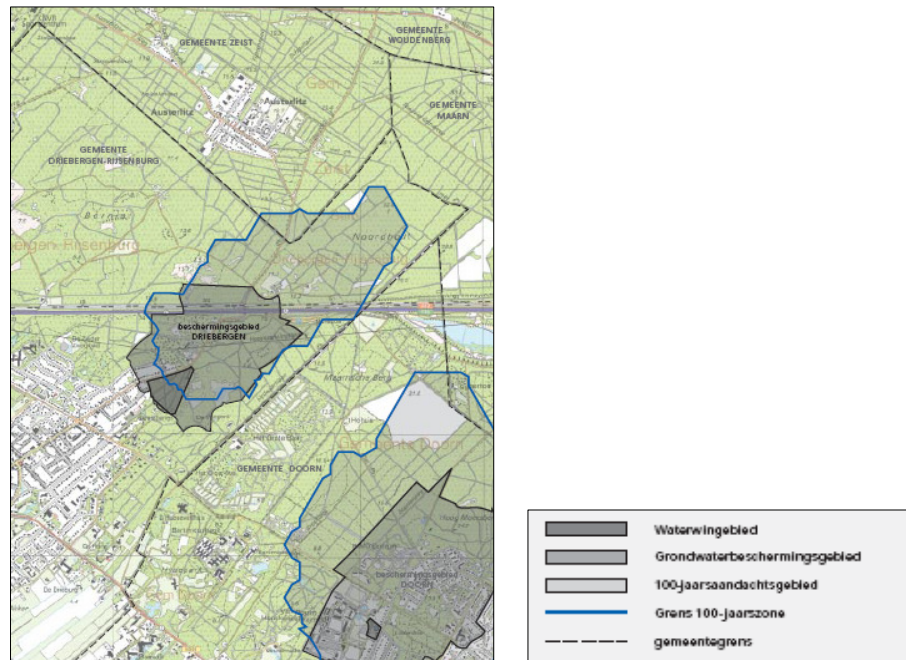
3.4.3 ***Waterwingebied***

In het uiterste noordoostelijke deel van het plangebied, ten oosten van de Traaij, nabij het noordelijkste deel van de Oosterlaan, bevindt zich het waterpompstation Driebergen. De wateronttrekking van het pompstation is 0,9 miljoen m³ per jaar. Het provinciale grondwaterbeschermingsbeleid kent in ruimtelijke zin rond de drinkwaterwinning Driebergen de volgende bijzondere gebieden met bijbehorend instrumentarium:

1. waterwingebied met bijbehorende zeer strenge beschermingsregels (Besluit waterwingebieden en Provinciale Milieuverordening);

2. daaromheen grondwaterbeschermingsgebied met bijbehorende beschermingsregels, in dit geval een zeer kwetsbaar grondwaterbeschermingsgebied. In het Streekplan Utrecht is bovendien opgenomen dat er binnen de grondwaterbeschermingsgebieden op de Utrechtse Heuvelrug geen ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden die een bedreiging vormen voor de grondwaterkwaliteit (Provinciale Milieuverordening);
3. het 100-jaars aandachtsgebied (geen regels, wel stimuleringsbeleid).

In dit bestemmingsplan heeft het waterwingebied een aanduiding "zone waterwingebied" gekregen. Aan deze dubbelbestemming is een aanlegvergunningenstelsel gekoppeld. Hiermee wordt de bescherming van het waterwingebied gewaarborgd. De grens van het grondwaterbeschermingsgebied alsmede de 100-jaarsaandachtszone van het grondwaterwingebied zijn niet op de plankaart opgenomen. Er is geen juridische koppeling in de voorschriften met deze gebieden.



Ligging waterwingebied

3.5 ECOLOGIE

Het plangebied bevindt zich niet in een Speciale Beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de Ecologische Hoofdstructuur of andere natuurgebieden. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde. Het plangebied ligt echter wel in de directe nabijheid van deze gebieden.

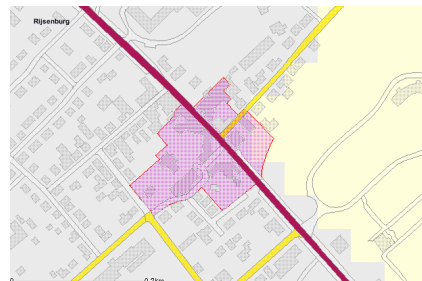
Wat betreft soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Omdat in voorliggend plan geen sprake is van ingrijpende nieuwe ontwikkelingen en het bestaande groen ter plaatse niet wordt aangetast, kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Ook zijn er beredeneerd vanuit flora en fauna geen beperkingen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

3.6 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

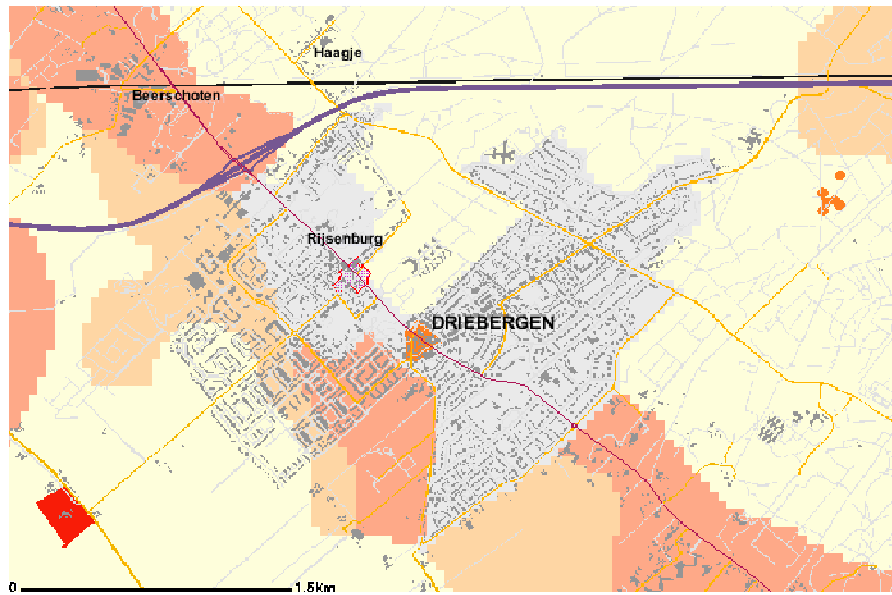
Voor het beheersgerichte deel van het bestemmingsplan wordt aangesloten bij het landelijke beleid. Dit beleid is gericht op het behoud van cultuurhistorische (archeologische, bouwkundige, stedenbouwkundige en historisch geografische) waarden door ze in ruimtelijke ontwikkelingen te respecteren en zo mogelijk nog beter tot hun recht te laten komen. Op het gebied van de cultuurhistorische waarden wordt via de bestemmings-systeematiek rekening gehouden met deze waarden. Waar bijvoorbeeld een fraai oud lint aanwezig is, wordt daar rekening mee gehouden bij het toekennen van bouw mogelijkheden. De gebieden aan de Stichtse Lustwarande zijn daarom wat strakker bestemd. De daar voorkomende functies hebben vanwege het cultuurhistorisch belang minder uitbreidingsruimte dan elders.

Via de Monumentenwet worden rijksmonumenten beschermd. Gemeentelijke monumenten worden via de gemeentelijke monumentenverordening beschermd. In het geval van monumentale bouwwerken, gaat het bij deze bescherming echter alleen om het als monument aangeduide bouwwerk of pand, terwijl ook bouwactiviteiten elders op het perceel bij het pand van invloed zijn op de totale beleving van het pand en perceel. In dit bestemmingsplan is daarom, mede gezien de grote hoeveelheid van monumenten en de nadrukkelijke invloed van die monumenten op de beleving, herkenbaarheid en het karakter van de kern Driebergen-Rijsenburg, nog een extra bescherming voor rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen. Deze bescherming voorziet erin dat de mogelijkheden voor het realiseren van bijgebouwen bij dit soort panden en het wijzigen van de bouwmasa en bouwvorm van dit soort panden bij direct recht is beperkt. Het bouwen van bijgebouwen en het uitbreiden van de panden is mogelijk, maar niet meer bij direct recht, maar via vrijstelling. In het kader van de vrijstelling kan door het college van burgemeester en wethouders de gewenste uitbreiding dan worden afgewogen tegen het zowel het cultuurhistorisch als het ruimtelijk belang.

Door middel van een rood omlijnd paars gebied, weergegeven op de kaart hiernaast, is de grens van het beschermd dorpsgezicht van Rijsenburg aangegeven. Op de plankaart en in de voorschriften is dit gebied met een dubbelbestemming opgenomen. Via deze dubbelbestemming krijgt het specifieke karakter van dit gebied extra bescherming.



Delen van het beschermd dorpsgezicht hebben de centrumbestemming gekregen. Via deze centrumbestemming is het mogelijk om van functie te wisselen (van een winkel naar een kantoor bijvoorbeeld). Dergelijke flexibiliteit is gewenst in een centrumomgeving omdat zo een levendig centrum behouden kan blijven. Om in dit beschermde stads- en dorpsgezicht het unieke karakter te behouden is er in de dubbelbestemming ook een regeling opgenomen om deze gebruiksflexibiliteit in te perken; het wisselen van functie in dit gebied in met de bestemming centrum mag dus alleen als dat past in het karakter van dit bijzondere gebied.



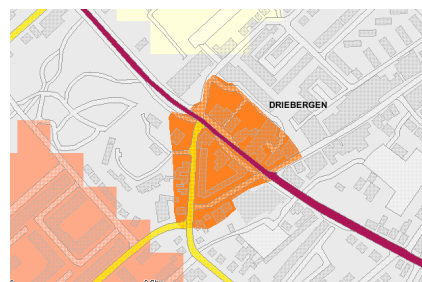
Indicatieve Kaart Archeologische Waarden en Archeologische MonumentenKaart

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, zoals in bovenstaande afbeelding is weergegeven, is een groot deel van het plangebied niet gekarteerd. Een groot deel van de latere uitbreidingswijken is echter wel gekarteerd en geeft een middelhoge (oranje) tot hoge (rode) verwachtingswaarde aan. In het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan is echter geen archeologisch onderzoek uitgevoerd, omdat met dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt binnen het gebied waaraan op de IKAW een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde is toegekend. Wordt echter ergens in het plangebied binnen deze gebieden een ingreep gepland, zoals nieuwbouw of bodemsanering, dan dienen de initiatiefnemers rekening te houden met mogelijk aanwezige archeologische vindplaatsen en is het streven deze te behouden. In de bestemmingsplanvoorschriften is dit ook veiliggesteld, zodat voldaan kan worden aan de bedoelingen en de bepalingen van de onlangs in werking getreden Wet op de Archeologische Monumentenzorg.

In 2007 is door de provincie een Interim-regeling vrijstelling archeologietoets vastgesteld die inhoudt dat projecten waarvoor geldt dat het plangebied kleiner is dan 100 m², vrijgesteld worden van de verplichting tot archeologisch onderzoek. Dit is in de bestemmingsplanvoorschriften verwerkt.

De IKAW is in bovenstaande afbeelding gecombineerd met de AMK (Archeologische MonumentenKaart).

Op de kaart hiernaast is te zien dat een gedeelte van het centrum van Driebergen-Rijsenburg ligt op een terrein van hoge archeologische waarde. Een klein gedeelte van dit gebied ligt binnen dit bestemmingsplan. Omdat hier geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, wordt dit gebied niet aangetaast. De omtrek van deze zone is echter wel met een dubbelbestemming op de plankaart en in de voorschriften opgenomen, om ingrepen ter plaatse te voorkomen.



3.7 ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan moet op grond van artikel 9, tweede lid van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro) onderzoek plaatsvinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. In voorliggend bestemmingsplan wordt voornamelijk de bestaande situatie vastgelegd. Daarom brengt de ontwikkeling van dit bestemmingsplan voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking.

De (al dan niet met direct recht) opgenomen particuliere ontwikkelingslocaties, komen geheel voor rekening van de initiatiefnemers. Voor de gemeente zijn aan deze plannen geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

3.8 HANDHAAFBAARHEID

Het opstellen van één eenduidig bestemmingsplan met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden maakt handhaving makkelijker; de rechtsgelijkheid is namelijk goed verzorgd op deze manier.

De regels die voor het plangebied opgesteld worden zijn flexibel en ruim waar mogelijk en zijn stringent en strak gesteld waar nodig. Bij de opzet van deze beheersregels is een motivering opgenomen in de toelichting (met name paragraaf 2.3) die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen. In deze motivering wordt ook ingegaan op de mogelijkheden om alsnog af te wijken van dit plan na een ruimtelijk-juridisch afwegingsproces. Zo wordt recht gedaan aan de praktijk dat een bestemmingsplan (ook dit bestemmingsplan!) een momentopname is. De mogelijkheden voor een goede handhaafbaarheid van dit bestemmingsplan zijn daarmee gewaarborgd.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 ALGEMEEN

Dit bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, voorschriften en een toelichting. De plankaart en de voorschriften vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de plankaart zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwvoorschriften en voorschriften betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de voorschriften. De voorschriften zijn gerelateerd aan de plankaart, zodat kaart en voorschriften in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

4.2 METHODIEK

plankaart

Op de plankaart hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de voorschriften aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de plankaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

voorschriften

De voorschriften van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat de inleidende bepalingen. Deze bepalingen beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke voorschriften en van de plankaart te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 23) bevat de bestemmingen. Per op de plankaart aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk voorschriften die specifiek voor die bestemming gelden. Ook zijn in dit hoofdstuk de dubbelbestemmingen opgenomen.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 24 tot en met 30) bevat de algemene bepalingen, waaronder een anti-dubbeltelbepaling en de algemene gebruiksbepaling.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 31 tot en met 33) bevat een strafbepaling, de overgangsbepalingen en een slotbepaling.

voorschriften in verband met de bestemmingen

De bestemmingsvoorschriften kennen alle een zelfde opbouw met de volgende leden:

- lid 1 bestemmingsomschrijving;
- lid 2 bouwvoorschriften;
- lid 3 vrijstelling van de bouwvoorschriften (*indien aanwezig*);
- lid 4 vrijstelling van de gebruiksvoorschriften (*indien aanwezig*);
- lid 5 aanlegvergunningstelsel (*indien aanwezig*);
- lid 6 wijzigingsbevoegdheid (*indien aanwezig*);
- lid 7 verhouding tot samenvallende bestemmingen.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwvoorschriften zijn gerelateerd aan deze omschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

inleidende, algemene en overgangs- en slotbepalingen

De inleidende (hoofdstuk 1), algemene (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4) worden hier verder niet toegelicht.

4.3 BESTEMMINGEN

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen "Bedrijf", "Bos", "Centrum", "Detailhandel", "Dienstverlening", "Groen", "Horeca", "Kantoren", "Maatschappelijk", "Recreatie", "Sport", "Tuin", "Verkeer", "Water" en "Wonen". Verder kent het plan de dubbelbestemmingen "Archeologische vindplaats", "Beschermd stads- en dorpsgezicht", "Hoogspanningsleiding" en "LPG-installatie", "Zone waardevol archeologisch gebied" en "Zone waterwingebied".

4.3.1 bestemming "Bedrijf"

Alle bestaande bedrijven zijn bestemd tot "Bedrijf", waarbij zij specifiek naar hun aard bestemd zijn door middel van een categorie aanduiding, bijvoorbeeld de categorie 'ab' (autobedrijf). Vrije uitwisselbaarheid met andere bedrijfstvormen is hierdoor niet mogelijk. Via vrijstelling kan zich echter wel een ander bedrijf op de betreffende locatie vestigen (zie hierna). Een uitzondering geldt voor enkele bedrijfsperven waar wel een uitwisselbaarheid bestaat voor wat betreft milieucategorie 1-bedrijven uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie hierna). Alle grotere (openbare) nutsvoorzieningen in het plangebied zijn ook in de bedrijfsbestemming opgenomen, met als categorie aanduiding 'nu' (nutsvoorzieningen).

Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan voor zover op de plankaart op de betreffende gronden een aanduiding opgenomen is. Deze wijze van regelen van bedrijfs- en dienstwoningen is overigens in alle niet-woonbestemmingen in dit bestemmingsplan hetzelfde. Het betreft hier alleen de *bestaande* bedrijfswoningen.

De bouw- en nokhoogten zijn op de plankaart aangegeven en, indien van toepassing, een bebouwingspercentage. Met het bebouwingspercentage wordt bepaald welk deel van een bouwvlak mag worden aangewend voor bebouwing, dit om te voorkomen dat een geheel perceel wordt volgebouwd. Hierbij wordt opgemerkt bij de op de plankaart aan-

gegeven rijks- en gemeentelijke monumenten (rm) en (gm) de maximale goot- en nokhoogte wordt bepaald door de bestaande goot- respectievelijk bouwhoogte

Binnen de bouwvoorschriften zijn normen gesteld voor de (bedrijfs)gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor de normstelling voor de bedrijfswoningen en voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij deze woningen is een verwijzing opgenomen naar de bestemming "Wonen". Voor al deze bouwwerken gelden maxima ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten et cetera. De opzet van deze regeling keert terug in alle bestemmingen in dit plan.

In de bestemming is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om een ander bedrijf toe te laten dan op grond van de betreffende aanduiding op de plankaart mogelijk is. Aan deze bevoegdheid zijn voorwaarden verbonden. In verband hiermee is achter de voorschriften een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. Het te vestigen bedrijf dient qua bedrijfstype voor te komen op deze lijst (categorieën 1 of 2), of, indien dat niet het geval is, wat betreft aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk te kunnen worden gesteld met een bedrijf genoemd in die categorieën. Tevens mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden.

Aanvullend bevat deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid om een zwaardere vorm van bedrijvigheid toe te laten, in casu maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (of daarmee vergelijkbaar wat betreft aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt). Ook hier gelden weer enkele aanvullende voorwaarden. In verband met de wijzigingsbevoegdheid is ook een procedurebepaling opgenomen.

4.3.2 **bestemming "Bos"**

De in het plangebied her en der voorkomende bosgebiedjes zijn als zodanig bestemd. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen en beperkt bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan. Door middel van een vrijstellingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders kunnen, na een inhoudelijke afweging, maximaal twee gebouwen per hectare worden toegestaan. Deze gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ten dienste van de instandhouding van het betreffende bosperceel. Aanvullend gelden nog enkele andere voorwaarden.

4.3.3 **bestemming "Centrum"**

De bestemming "Centrum" is toegekend aan het aanloopgebied naar het centrum waar veel winkels, kantoren, horecapanden en dergelijke zich bevinden. De percelen in dit gebied zijn bestemd tot "Centrum". Binnen deze bestemming is het mogelijk om functies onderling uit te wisselen, met dien verstande dat horeca met een aanduiding (h) op de plankaart is aangegeven. De aard van deze functie brengt met zich mee, dat vrije uitwisselbaarheid hier minder gewenst is. Om die reden worden ook uitsluitend horecabedrijven als genoemd in categorie I en II in de als bijlage bij de voorschriften opgenomen Staat van Inrichtingen (horeca) toegestaan (of horecabedrijven die naar aard gelijk te stellen zijn met de in die categorieën opgenomen horecabedrijven). Per horecabedrijf geldt om dezelfde reden een maximum vloeroppervlakte van 250 m²; Bovenwoningen zijn toegestaan.

De opzet van de bestemmingsregeling zorgt voor de gewenste dynamiek van dit deel van het plangebied. De verdiepingen boven de centrumfuncties zijn bestemd voor wonen.

Binnen de bouwvoorschriften zijn normen gesteld voor gebouwen en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hiervoor gelden maxima ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten et cetera. De maximale goot- en nokhoogten zijn hierbij op de plankaart aangegeven, net als bij de andere bestemmingen. Hierbij wordt opgemerkt bij de op de plankaart aangegeven rijks- en gemeentelijke monumenten (rm) en (gm) de maximale goot- en nokhoogte wordt bepaald door de bestaande goot- respectievelijk bouwhoogte. Dit geldt ook voor de rijks- en gemeentelijke monumenten die voorkomen in de overige bestemmingen.

4.3.4 **bestemmingen "Detailhandel", "Dienstverlening", "Horeca", "Kantoren" en "Maatschappelijk"**

De in het plangebied aanwezige winkels, dienstverlenende bedrijven en instellingen, horecavestigingen, kantoren en maatschappelijke functies, die niet behoren tot het toeloopgebied naar het centrum, zijn als zodanig bestemd. Van al deze functiebenamingen zijn omschrijvingen opgenomen in de begripsomschrijvingen in artikel 1 van de voorschriften om duidelijkheid te geven over hetgeen precies is toegestaan in deze bestemmingen.

De opzet van de bouwvoorschriften is vrijwel identiek aan die van de bestemming "Bedrijf" (zie hiervoor). Enkele specifieke bepalingen komen in het navolgende aan de orde.

Binnen de bestemmingen "Maatschappelijk" en "Kantoren" zijn dienst- en bedrijfswoningen toegestaan. Het gaat hierbij om de bestaande woningen. Binnen de bestemming "Detailhandel" is aanvullend bepaald dat het bestaande aantal bovenwoningen (niet zijnde dienstwoningen) is toegestaan. Dit geldt eveneens voor de bestemming "Kantoren". Binnen de bestemming "Dienstverlening" zijn geen (dienst-) woningen toegestaan.

Op grond van de bestemming "Horeca" zijn horecabedrijven als genoemd in categorie I en II van de Staat van Inrichtingen (horeca) toegestaan of bedrijven die naar aard gelijk te stellen zijn met de in die categorieën opgenomen horecabedrijven. Ter plaatse van de aanduiding (zh) (Sparrendaal) is expliciet bepaald dat alleen een zalencentrum (zalenvverhuur) is toegestaan.

Voor alle horecabedrijven geldt een maximum vloeroppervlakte van 250 m². Daar waar de vloeroppervlakte in de bestaande situatie reeds groter is dan 250 m², geldt de bestaande vloeroppervlakte als maximum.

In de bestemming "Kantoren" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit artikel geeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om middels een wijzigingsprocedure ex artikel 11 WRO de bestemming "Kantoren" te wijzigen voor wat betreft de ligging en grootte van het op de plankaart aangegeven bouwvlak alsmede de toegestane goot- en bouwhoogte. Dit mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid 1' en met in achtneming van de enkele in de voorschriften opgenomen voorwaarden.

Binnen de bouwvoorschriften van alle genoemde bestemmingen zijn normen gesteld voor gebouwen en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hiervoor gelden maxima ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten en cetera. De maximale goot- en nokhoogten zijn hierbij op de plankaart aangegeven, net als bij de andere bestemmingen. Hierbij wordt opgemerkt bij de op de plankaart aangegeven rijks- en gemeentelijke monumenten (rm) en (gm) de maximale goot- en nokhoogte wordt bepaald door de bestaande goot- respectievelijk bouwhoogte. Dit geldt ook voor de rijks- en gemeentelijke monumenten die voorkomen in de overige bestemmingen.

4.3.5 **bestemming "Recreatie"**

Deze bestemming is toegekend aan het in het plangebied aanwezige zwembad en de kinderboerderij. Ook hier geldt dat gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak en dat de maximale goot- en nokhoogte alsmede het bebouwingspercentage op de plankaart zijn aangegeven.

4.3.6 **bestemmingen "Groen", "Verkeer" en "Water"**

Structureel groen (plantsoenen, groensingels, speelvoorzieningen en cetera) heeft de bestemming "Groen" gekregen. Kleine(re) stukjes groen zijn in de regel in de bestemming "Verkeer" opgenomen. Hierdoor is een zekere flexibiliteit in de inrichting van de openbare ruimte gewaarborgd.

De wegen en straten en dergelijke en daarmee samenhangende infrastructuur zijn bestemd tot "Verkeer". De railverbindingen vanwege de spoorlijn zijn via een aanduiding als zodanig bestemd.

Binnen de bestemmingen "Groen" en "Verkeer" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, indien van additionele gronduitgifte aan particulieren sprake is, de bestemming te kunnen wijzigen in de bestemming "Wonen".

Het in het plangebied voorkomende oppervlaktewater met een functie voor de waterberging of waterhuishouding en de overige grotere wateroppervlakten zijn bestemd tot Water.

4.3.7 **bestemming "Sport"**

De sportterreinen in het plangebied zijn als zodanig bestemd. In de bouwvoorschriften is, in afwijking van de algemene regeling op dit punt, bepaald, dat gebouwen in de op de plankaart aangegeven bouwvlakken dienen te worden gebouwd, maar dat gebouwen ten behoeve van opslag, stalling en onderhoud en dergelijke ook buiten deze vlakken zijn toegestaan tot een bepaalde maximumoppervlakte.

Voor het overige geldt voor deze bestemming hetzelfde als de hiervoor behandelde bestemmingen.

4.3.8 *bestemmingen "Wonen" en "Tuin"*

Het gebruik

De bestemming "Wonen" is toegekend aan alle gronden waarop zich één of meer woningen bevinden. Omdat in het plangebied verschillende typen woningen voorkomen, is binnen de bestemming een onderscheid in vier categorieën gemaakt:

- vrijstaande woningen, op de plankaart aangeduid met een "V";
- dubbele woningen, op de plankaart aangeduid met een "D";
- rijwoningen, op de plankaart aangeduid met een "R";
- gestapelde woningen, op de plankaart aangeduid met een "G".

Deze aanduidingen zorgen ervoor dat woningtypen niet kunnen worden uitgewisseld en dat de gewenste stedenbouwkundige opbouw van straten en wijken wordt gehandhaafd.

Naast het feit dat de gronden met de bestemming "Wonen" kunnen worden gebruikt voor woondoeleinden, zijn enkele aanvullende gebruiksmogelijkheden opgenomen.

De voorschriften bij deze bestemming bieden bij recht de mogelijkheid tot het uitoefenen van aan huis verbonden beroepen. Het gaat hierbij om beroepen op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp technisch of hiermee gelijk te stellen gebied. Het wonen moet wel het hoofddoel blijven, het beroep aan huis is derhalve nadrukkelijk ondergeschikt aan de woonfunctie. In de bestemmingsvoorschriften is daarom bepaald dat het vloeroppervlak van de ruimten ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden beroepen niet meer mag bedragen dan 30 % van het totale vloeroppervlak van de het hoofdgebouw inclusief aan- of uitbouwen en bijgebouwen. Hierbij geldt een maximum van 50 m². Tevens is bepaald dat ten behoeve van de uitoefening van de aan huis verbonden beroepen voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, dat de uitoefening van de aan huis verbonden beroepen geen nadelige invloed mag hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en dat de uitoefening van aan huis verbonden beroepen niet gepaard mag gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van het betrokken aan huis verbonden beroepen. Dit is enerzijds gedaan om te voorkomen dat het beroep de overhand neemt ten opzichte van de woonfunctie en anderzijds om te voorkomen dat het beroep aan huis een storende werking heeft ten opzichte van omliggende woningen.

In het bestemmingsplan is bewust onderscheid gemaakt tussen een beroep aan huis en een bedrijf aan huis. Een aan huis verbonden beroep betreft een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat ondergeschikt aan de woonfunctie wordt uitgevoerd. Een aan huis verbonden bedrijf is een bedrijf dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, tevens ondergeschikt aan de woonfunctie.

Het bovenstaande onderscheid is gemaakt omdat een bedrijf aan huis, vanwege de mogelijke onwenselijke uitstraling op de woonomgeving, niet overal gewenst is en ook niet alle typen bedrijven aan huis kunnen worden toegestaan. Om die reden zijn beroepen aan huis bij recht toegestaan en zijn de mogelijkheden voor het houden van een bedrijf aan huis gekoppeld aan een vrijstellingsbevoegdheid voor het college. Dit biedt het college de mogelijkheid een concreet initiatief te toetsen aan enkele voorwaarden, zoals deze zijn genoemd in de voorschriften. Zo is bepaald dat het vloeroppervlak van de ruimten

ten behoeve van de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf niet meer mag bedragen dan 30 % van het totale vloeroppervlak van de het hoofdgebouw inclusief aan- of uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m². Dit is dus hetzelfde als bij het beroep aan huis. Tevens moet worden voldaan aan de voorwaarden die voorkomen dat de bestaande verzorgingsstructuur in Dribergen–Rijzenburg wordt verstoord, dat er een onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaat en dat geen horeca en detailhandel aan huis wordt gevoerd. Tevens zijn enkele aanvullende voorwaarden opgenomen.

Tevens vallen ook bijzondere woonvormen, kamerbewoning en zorg-gerelateerd wonen binnen deze bestemming. Het gaat hierbij in alle genoemde gevallen om bijzondere bewoning van een woonhuis, hetgeen in afwijking is van de hoofdregel. De hoofdregel in de bestemming "Wonen", aangevuld met de begripsbepaling van het begrip 'woning' in artikel 1 van de voorschriften, geeft namelijk aan dat binnen de bestemming een woning als volgt is gedefinieerd: 'een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier kamerbewoners'.

Ter plaatse van het perceel Valentijn 40 is naast de woonfunctie ook het gebruik ten behoeve van maatschappelijke doeleinden toegestaan. Het betreft hier een bijzonder gemeentelijk monument dat op het moment van opstellen van het ontwerpbestemmingsplan wordt bewoond, maar ook een lange gebruiksgeschiedenis kent ten behoeve van maatschappelijke functies. In het oude bestemmingsplan is het pand ook als zodanig bestemd. Gezien het bijzondere karakter van het pand, is ter plaatse van dit perceel op de plankaart de aanduiding (ma) opgenomen. Ter plaatse zijn, naast de woonfunctie, ook maatschappelijke doeleinden toegestaan.

Omdat kamerbewoning, bijzondere woonvormen en een zorg-gerelateerde woonfunctie mogelijk ongewenste uitstralingseffecten kunnen hebben, zijn de (nieuw)vestigingsmogelijkheden voor deze functies gekoppeld aan een vrijstellingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders. Op deze manier kan het college een nadere afweging maken omtrent de wenselijkheid van genoemde functies op de door initiatiefnemer beoogde plaats.

Voor bijzondere woonvormen, waarbij er sprake is van meerdere zelfstandige huishoudens binnen één woning dan wel van een intensieve zorg of begeleiding, zijn binnen de vrijstellingsbevoegdheid voorwaarden opgenomen, waaraan gebruikmaking van de vrijstellingsmogelijkheid zal moeten voldoen. Binnen deze vrijstellingsbepaling is bewust geen voorwaarde opgenomen voor het parkeren. Daarvoor wordt teruggevallen op de bouwverordening, zie artikel 26 onder e van de voorschriften. Zo kan er voor wat betreft dit aspect goed worden aangesloten bij de feitelijke situatie.

Ten slotte zijn binnen de bestemming "Wonen" tuinen en erven, wegen en paden, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en groenvoorzieningen toegestaan.

De bestemming "Tuin" is toegekend aan de gronden gelegen bij de bestemming "Wonen", veelal aan de voorzijde. Op gronden met de bestemming "Tuin" zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en uitbouwen in de vorm van erkers (behorende bij de aangrenzende woningen in de bestemming "Wonen") toegestaan. Overkappingen, zoals bijvoorbeeld in de vorm van carports, zijn daarbij overigens uitgesloten.

Het bouwen

algemeen

In dit bestemmingsplan is als uitgangspunt gehanteerd dat alle woningen met bijbehorende gebouwen, die op het moment van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan legaal in het plangebied aanwezig zijn, juridisch worden vastgelegd en in de toekomst dus mogen worden gehandhaafd. Door het enigszins strak begrenzen van de bestaande bebouwing op de plankaart en het aanvullend vastleggen van ruimtelijke eisen in de voorschriften, wordt voorkomen dat de bestaande bebouwing al te veel wordt uitgebreid. Dit geldt met name voor hoofdgebouwen in de categorie dubbele woning (twee-onder-één-kap-woningen) en rijwoningen, waarvoor geen uitbreidingsmogelijkheden bestaan anders dan het realiseren van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen. Het uitbreiden van het hoofdgebouw over de volledige hoogte, bijvoorbeeld aan de achterzijde, is op grond van dit bestemmingsplan voor dit type woning niet mogelijk. Het uitbreiden van het hoofdgebouw (aan de achterzijde) middels een aan- of uitbouw met bijbehorende ruimtelijke uitstraling (maximaal één laag) blijft in beginsel wel mogelijk. Voor vrijstaande woningen geldt dat het uitbreiden van de woning over de volledige hoogte binnen een diepte van maximaal 12 m wel mogelijk is. De achtergrond van dit onderscheid tussen dubbele woningen en rijwoningen enerzijds en vrijstaande woningen anderzijds is in paragraaf 2.4.1 nader toegelicht. Korthedshalve wordt daar op dit punt naar verwezen.

De hoofdregel voor woningen komt in het navolgende aan de orde. Op de hoofdregels zijn diverse uitzonderingen gemaakt, steeds om stedenbouwkundig–ruimtelijke redenen. bijvoorbeeld een grotere aan te houden afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens of een afwijkende hoogtemaat. In sommige gevallen is de uitzondering gekoppeld aan een specifieke aanduiding die op de plankaart is aangegeven. In andere gevallen geldt de uitzondering voor een groter gebied en wordt gewerkt met de kaart “zonering bijzondere bouwvoorschriften”, die als juridische plankaart is opgenomen. Daarop zijn de uitzonderingsgebieden aangegeven.

Op de plankaart heeft niet elke woning afzonderlijk een eigen bestemmingsvlakje gekregen, noch is voor elke woning afzonderlijk een bouwvlak aangewezen. Gekozen is voor bestemmingsvlakken die zo veel mogelijk een heel woonblok omvatten. Binnen deze bestemmingsvlakken is, in ieder geval wanneer het gaat om rijenwoningen, voor alle woningen tezamen één bouwvlak aangewezen. In het geval van dubbele en vrijstaande woningen is dit niet altijd het geval. Het aantal toegestane woningen is beperkt tot het bestaande aantal (het begrip “bestaand” is omschreven in artikel 1).

Binnen de bouwvoorschriften wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, (al dan niet aangebouwde) bijgebouwen en overkappingen, garageboxen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor deze bouwwerken gelden maxima ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, afstanden tot perceelsgrenzen et cetera. Alleen voor de hoofdgebouwen zijn de goot- en bouwhoogten op de plankaart aangegeven. Voor het overige is het uitgeschreven in de voorschriften. Deze normen beogen met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan.

Zowel hoofdgebouwen als aangebouwde bijgebouwen en aan- en uitbouwen moeten binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Vrijstaande bijge-

bouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Daarnaast geldt dat van elk perceel maximaal 50% mag worden bebouwd. Het gemeentebestuur beoogt hiermee de bebouwing op de huidige plek vast te leggen en te voorkomen dat percelen geheel vol worden gebouwd. Ter plaatse van de op de plankaart 'zonering bijzondere bouwvoorschriften' aangegeven gebieden C en D geldt aanvullend dat het oppervlak van het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen tezamen, voor zover het op de plankaart aangegeven bouwvlak dit toelaat en voor zover niet een ander maximum ter plaatse op de plankaart is aangegeven, maximaal 250 m² respectievelijk maximaal 300 m² mag bedragen. Dit betreft de relatief grote percelen, waar een norm van maximaal 50% bebouwing leidt tot een onevenredig grote bouwmasa op deze percelen, die in de huidige situatie worden gekenmerkt door openheid.

Ook uit ruimtelijk oogpunt is bepaald dat in geval van sloop en nieuwbouw van woningen de voorgevel van de woningen verplicht moet worden gebouwd in de naar de openbare weg toegekeerde bebouwingsgrens, zoals aangegeven op de plankaart.

Om te voorkomen dat woningen (die nog niet met elkaar zijn verbonden) aan elkaar worden gebouwd, is in de voorschriften een regeling opgenomen die bepaalt hoe groot de afstand moet zijn tussen de woning (dat is het hoofdgebouw met de eventueel aangebouwde bijgebouwen en/of aan- en uitbouwen) en de zijdelingse perceelsgrens. Als algemene regel geldt een afstand van minimaal 3 m, die uiteraard steeds is gerelateerd aan het betreffende woningtype. Zo moet een vrijstaande woning tot aan (het verlengde van) de achtergevel van het bestaande hoofdgebouw steeds aan beide zijden een afstand van 3 m houden tot aan de zijdelingse perceelsgrens en geldt dit bij rijenwoningen uitsluitend bij de kopwoningen aan één zijde. Achter het verlengde van achtergevel van de oorspronkelijke woning, mogen aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, zie hierna.

In straten met een ruim opgezette bebouwingsstructuur geldt een uitzondering op deze regel. Bij dubbele en vrijstaande woningen, waar de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens nu al ruimer is dan de genoemde 3 m, is middels de aanduiding (b1) en (b2) op de plankaart bepaald dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens respectievelijk minimaal 4 en 5 m moet bedragen. Dit is gedaan om te voorkomen dat de karakteristieke royalere onbebouwde ruimten tussen de oorspronkelijke woningen dichtgebouwd worden. In afwijking van de hoofdregel geldt ter plaatse van het op de kaart 'zonering bijzondere bouwvoorschriften' aangegeven gebieden C en D dat aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen ten opzichte van alle perceelsgrenzen op minimaal 5 m afstand gesitueerd dienen te worden (voor zover de plankaart niet anders aangeeft). Ter plaatse van het op de kaart "zonering bijzondere bouwvoorschriften" aangegeven deelgebied B geldt dat aan- en uitbouwen of aangebouwde bijgebouwen ook vòòr het verlengde van de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw al in de zijdelingse perceelsgrens mogen worden gebouwd, voor zover zij ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw 3 m terugliggen. In paragraaf 4.2.1 is e.e.a. in de opgenomen afbeeldingen verbeeld. Het deelgebied B betreft de naoorlogse uitleggebieden. Hier is doorgaans sprake van rijbebouwing, waarbij de voor het overige deel van het plangebied (gebieden A, C en D) zo kenmerkende onbebouwde ruimte tussen woning en perceelsgrens niet aanwezig is of slechts beperkt aanwezig is.

Zoals reeds bij andere bestemmingen aangegeven, zijn de maximale goot- en nokhoogten van de hoofdgebouwen op de plankaart aangegeven. Voor aangebouwde bijgebouwen en aan- en uitbouwen is een algemene regel in de voorschriften opgenomen. Om te voorkomen dat hoofdgebouwen in het geval van dubbele woningen of rijwoningen over de volledige hoogte worden uitgebreid of dat in geval van sloop en nieuwbouw grotere bouwvolumes mogelijk zouden worden dan ingeval van uitbouw van bestaande bouwvolumes, is in de voorschriften bepaald dat de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen tot de oorspronkelijke achtergevel van het bestaande hoofdgebouw maximaal de op de plankaart aangegeven goot- en bouwhoogte bedraagt. Achter de bedoelde oorspronkelijke achtergevel (de achtergevel zoals deze op het moment van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan bekend is), bedraagt de goot- en bouwhoogte maximaal 3 m danwel de hoogte van de eerste bouwlaag van het bestaande hoofdgebouw + 0,25 m. Op deze regel geldt ook weer een uitzondering en wel voor vrijstaande woningen: hier mogen hoofdgebouwen in een bouwstrook van 12 m diep gerekend vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw de op de plankaart aangegeven maximale goot- en bouwhoogte hebben en geldt voor aan- en uitbouwen dat deze, voor zover deze gelegen zijn in deze 12 m zone, dezelfde goot- en bouwhoogte als het hoofdgebouw mogen hebben. Een tweede uitzondering vormen de de op de kaart "zonering bijzondere bouwvoorschriften" aangegeven gebieden C en D. Hier geldt dat er sprake is van dusdanig grote percelen en bijbehorende grotere afstanden tot buurpercelen en buurwoningen dat een uitbreiding van het hoofdgebouw over de volledige hoogte van dit hoofdgebouw binnen het gehele op de plankaart aangegeven bouwvlak zowel ruimtelijk als maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht en daarom hier wél is toegestaan.

Voor rijks- en gemeentelijke monumenten geldt eveneens een uitzondering. Bij de op de plankaart aangegeven rijks- en gemeentelijke monumenten (rm) en (gm) geldt namelijk dat de maximale goot- en nokhoogte wordt bepaald door de bestaande goot- respectievelijk bouwhoogte van zowel hoofd- als bijgebouw.

Aangebouwde bijgebouwen en aan- en uitbouwen

Voor aangebouwde bijgebouwen en aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw geldt een andere regeling dan voor vrijstaande bijgebouwen en overkappingen.

Voor aangebouwde bijgebouwen en aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw geldt dat deze aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw moeten worden gebouwd. Ook hiervoor gelden weer uitzonderingen. Zo mogen voor de voorgevel van het hoofdgebouw onder voorwaarden wel erkers worden gerealiseerd. Tevens geldt een uitzondering ter plaatse van het op de kaart 'zonering bijzondere bouwvoorschriften' aangegeven gebied D. Daar geldt dat aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, voor zover het bouwvlak dat toelaat, zowel vóór, als in het verlengde van, als achter (het verlengde van) de voorgevel mogen worden gebouwd.

Voor de diepte van aan de zijgevel van het hoofdgebouw gebouwde aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen geldt dat deze in dat deel van het perceel dat gelegen is vóór het verlengde van de achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw maximaal 3 m mogen bedragen, gemeten vanuit de zijgevel waaraan aan- respectievelijk uitgebouwd wordt. In de genoemde achtergevelrooilijn of daarachter mag de diepte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en dat de afstand ter plaatse van (het verlengde van) de achtergevel en achter maximaal 6 meter mag bedragen, gemeten vanuit de

zijgevel waaraan respectievelijk aan- of uitgebouwd wordt. Deze regel wordt ingevoerd omdat in de praktijk juist achter deze achtergevelrooilijn al vrijstaande bijgebouwen aanwezig zijn. Door een grotere diepte voor aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen achter de achtergevelrooilijn toe te staan, wordt voorkomen dat woningen aan de achterzijde niet zijdelings meer kunnen worden uitgebreid doordat - door aanbouwing van het oorspronkelijk vrijstaande bijgebouw - de totale diepte van de aangebouwde bouwmassa groter wordt dan 3 m. De afwijking op de hoofdregel wordt tevens gevormd door de op de kaart 'zonering bijzondere bouwvoorschriften' aangegeven gebieden C en D, alwaar geen maximale diepte voor aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen geldt die aan de zijgevel worden gebouwd, uiteraard voor zover de bebouwing op de minimale afstand van 5 m van de erfgrans blijft en tevens binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak blijft.

Voor rijks- en gemeentelijke monumenten geldt dat het bouwvlak strak om de bestaande bebouwing heen is gelegd, zodat hier in beginsel bij direct recht geen uitbreidingsmogelijkheden zijn in de vorm van nieuwe aan- of uitbouwen of aangebouwde bijgebouwen. Via een vrijstellingsbevoegdheid is e.a. eventueel alsnog mogelijk. Zie ook onder paragraaf 2.4.1.

Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen

Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, zolang deze worden gebouwd achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw. Voor de op de kaart 'zonering bijzondere bouwvoorschriften' aangegeven gebieden B en C geldt in verruiming op de regeling voor deelgebied A dat vrijstaande bijgebouwen en overkappingen minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel moeten worden gebouwd en voor gebied D geldt dat vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zowel vóór, als in het verlengde van, als achter (het verlengde van) de voorgevel mogen worden gebouwd. Vrijstaande bijgebouwen mogen in deelgebieden A en B in de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd. Voor de gebieden C en D geldt echter een minimale afstand van 5 m, tenzij middels de aanduiding (b3) op de plankaart anders is aangegeven.

Indien een overkapping aan de zijgevel van een woning wordt gebouwd, mag de diepte van de overkapping maximaal 3 m bedragen. Dit moet worden gemeten vanuit (het verlengde van) de gevel waaraan aangebouwd wordt. Ook hier geldt voor de gebieden C en D een uitzondering in die zin dat geen maximale diepte voor overkappingen van toepassing is.

De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 m, de bouwhoogte bedraagt 4,25 m. Voor gebied B geldt echter een lagere bouwhoogte, namelijk 3 m maximaal. In dit deelgebied is sprake van hogere bebouwingsdichtheden en kleinere kavels. In dat licht is ervoor gekozen om de maximale bouwhoogten voor vrijstaande bijgebouwen bescheiden te houden, zodat de ruimtelijke uitstraling naar buurpercelen beperkt blijft. De oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan maximaal 15 % van de oppervlakte van de bijbehorende gronden met een maximum van 50 m² voor percelen met een oppervlakte tot 1.000 m², 60 m² voor percelen met een oppervlakte tussen 1.000 m² en 2.000 m² en 80 m² voor percelen met een oppervlakte groter dan 2.000 m². Voor een enkel perceel, aangeduid met (b3) geldt dat 100 m² aan bijgebouwen buiten het bouwvlak aanwezig mag zijn. De bepaling dat elk perceel voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd blijft onverkort op de genoemde oppervlakten van toepassing.

Ook hier geldt een uitzondering voor rijks- en gemeentelijke monumenten. Ter plaatse van de aanduidingen (gm) en (rm) is voor vrijstaande bijgebouwen en overkappingen namelijk aanvullend bepaald dat buiten het bouwvlak alleen de bestaande vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan. Dit om te voorkomen dat het ruimtelijk (-stedenbouwkundige) en monumentale kwaliteit van deze monumenten op zichzelf en van deze monumenten in samenhang met hun omgeving wordt aangetast door de realisatie van nieuwe bijgebouwen en overkappingen of het wijzigen van bestaande bijgebouwen of overkappingen. Met vrijstelling is dit na nadere ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging en toetsing door de gemeentelijke monumentencommissie overigens eventueel alsnog wel mogelijk.

In de bestemming “Wonen” zijn tevens regels opgenomen voor het plaatsen van bouwwerken, geen gebouw zijnde en voor zwembaden.

Vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden voor het bouwen

In de voorschriften zijn nog enkele vrijstellingsbevoegdheden gerelateerd aan het bouwen opgenomen. Deze maken de volgende aanvullende regelingen mogelijk:

- het bouwen van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw met dezelfde goot- en bouwhoogte als het hoofdgebouw in geval van dubbele en rijwoningen;
- het bouwen van een aan- of aanbouw of aangebouwd bijgebouw buiten het bouwvlak bij een rijks- of gemeentelijk monument;
- het bouwen van een erker voor de voorgevel van het hoofdgebouw bij een rijks- of gemeentelijk monument;
- het bouwen van een bijgebouw of een overkapping bij een rijks- of gemeentelijk monument;
- het bouwen van een zwembad bij een rijks- of gemeentelijk monument;
- het bouwen van bijgebouwen met een hoogte van 4,25m in plaats van 3 m;
- het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen.

Daarnaast zijn in de bestemming “Wonen” een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het betreft hier een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming “Wonen” door het toevoegen van (een) bouwvlak(ken). Daarbij gaat het om de locaties Engweg 24 b, Rosariumlaan 47 en Traaij 176.

En voorts gaat het hier om een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming “Wonen” door het wijzigen van een bouwvlak. Het betreft hier de locatie Arnhemsebovenweg 76.

Aan de wijzigingsbevoegdheden zijn voorwaarden verbonden. Zo is per wijzigingsbevoegdheid aangegeven hoeveel woningen kunnen worden toegevoegd, wat de omvang is van het bouwvlak waarbinnen de beoogde woningen moeten worden gebouwd en wat de maximale goot- en bouwhoogten zijn. Waar dat aan de orde is, zijn eventueel specifieke aanvullende voorwaarden gesteld. Tenslotte is aangegeven dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden en het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen uiteraard niet onevenredig mogen worden geschaad. Waar dat noodzakelijk is, is tevens de voorwaarde van het economische uitvoerbaar zijn van het beoogde in de voorwaarden verwoord.

Voor alle woningen geldt dat deze aldus niet bij direct recht mogelijk gemaakt worden, maar dat voor realisatie ervan een separate wijzigingsprocedure doorlopen moet worden conform artikel 11 WRO. Hierbij bestaat te zijner tijd de mogelijkheid voor beroep.

Het gaat bij de bovenstaande bevoegdheden om vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden waarvan het college van burgemeester en wethouders gebruik mag maken. Deze zaken worden mogelijk gemaakt via een vrijstellingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid omdat dit het college een nader afwegingsmoment biedt om te bezien of zij de beoogde ontwikkeling wenselijk vindt. Aan al deze bevoegdheden zijn in de voorschriften daarom ook aanvullende voorwaarden gesteld.

4.3.9 **dubbelbestemmingen**

Het plan bevat verder zes zogenaamde dubbelbestemmingen. Dubbelbestemmingen vallen als het ware over “onderliggende” materiële bestemmingen heen en houden beperkingen in voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen. Dubbelbestemmingen dienen dus een specifiek ruimtelijk belang. In dit geval de bescherming van:

- Archeologische vindplaatsen. Door middel van een bouwverbod met vrijstellingsmogelijkheid en een aanlegvergunningstelsel worden de ter plaatse aanwezige archeologische waarden beschermd.
- Het beschermd stads- en dorpsgezicht. Door middel van een stelsel van nadere eisen en aanlegvergunningen wordt het aangewezen beschermde stads- en dorpsgezicht beschermd. Vanwege de diversiteit van de bestemming “Centrum” is specifiek voor die bestemming bepaald dat binnen deze dubbelbestemming uitsluitend het bestaande gebruik is toegelaten. Via een vrijstelling kunnen andere vormen van centrumgebruik mogelijk worden gemaakt.
- Hoogspanningsleidingen. Door een bouwverbod met vrijstellingsmogelijkheid, worden de belangen van de leiding alsmede het woon- en leefklimaat gewaarborgd.
- LPG-installaties. Ook hier wordt door middel van een bouwverbod met vrijstellingsmogelijkheid het woon- en leefklimaat beschermd.
- Waardevol Archeologisch gebied. Het betreft hier de gebieden waaraan op IKAW kaarten een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde is toegekend. Door middel van een verbod op het uitvoeren van bepaalde werken met vrijstellingsmogelijkheid en een aanlegvergunningstelsel worden de ter plaatse mogelijk aanwezige archeologische waarden beschermd.
- Waterwingebied. Door geen gebouwen toe te staan en andere werken slechts beperkt mogelijk te maken en uitsluitend ten dienste van de bestemming wordt de waterwinning in dit gebied veiliggesteld. De regeling werkt aanvullend op datgene wat in de Provinciale Milieuverordening al is vastgelegd ten aanzien van dit soort gebieden. Opgemerkt wordt dat het grondwaterbeschermingsgebied en het 100-jaars aandachtsgebied niet als dubbelbestemmingen zijn opgenomen, nu geen sprake is van een juridische koppeling in de voorschriften met deze gebieden.

Bij de dubbelbestemmingen “Archeologische vindplaatsen”, “LPG-installaties” en “Waardevol Archeologisch gebied” zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de dubbelbestemming van de plankaart te verwijderen of te veranderen.

5 DE PROCEDURE

5.1 INSPRAAK

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft van 15 september 2006 tot en met 26 oktober 2006 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn verschillende schriftelijke en mondelinge inspraakreacties ingekomen. Deze reacties zijn opgenomen in een "responsnota inspraak en overleg". Ook na deze periode is nog een aantal reacties binnengekomen. Deze reacties zijn alsnog bij deze nota betrokken. De reacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien. Hiervoor wordt verwezen naar de separate responsnota inspraak en overleg.

5.2 OVERLEG

Het voorontwerp-bestemmingsplan is tevens toegezonden aan diverse instanties. Tien instanties hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt opmerkingen te maken. Deze reacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien. Hiervoor wordt verwezen naar de responsnota inspraak en overleg, die als separate bijlage bij dit plan is opgenomen.

5.3 ZIENSWIJZEN

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 7 februari tot en met 19 maart 2008 ter inzage gelegen. Op het ontwerp-bestemmingsplan zijn 56 zienswijzen binnengekomen, waarvan één buiten de termijn is ingediend en derhalve buiten beschouwing is gelaten. De zienswijzen zijn opgenomen in een separate nota zienswijzen en van een reactie voorzien. Een aantal zienswijzen is aanleiding geweest tot een wijziging van het ontwerp-bestemmingplan. Waar dat het geval is, zijn deze wijzigingen in dit bestemmingsplan verwerkt. Korthedshalve wordt op dit punt verwezen naar de nota zienswijzen.