

GEMEENTE DRIEBERGEN - RIJSENBURG

T O E L I C H T I N G

behorende bij het
bestemmingsplan

"BEUKENSTEIN"

overeenkomstig artikel 10 van het
Besluit op de Ruimtelijke Ordening

i n h o u d

b l z

1	Herzieningsverplichting	1
2	Aanpassingsverplichting	1
3	Natuurlijke gegevens	1
4	Bestaand gebruik	2
5	Kadastrale gegevens	2
6	Hoofddoeleinden	2
7	Bestemmingsplan	3
8	Regeling der bebouwing	3
9	Aard en omvang der bestemmingen	5
10	Onderzoek en Overleg	8

ingesloten bijlagen:

- 1 situatie plangebied (1:5000)
- 2 regelingsmethodiek
- 3 globaal ontwerp "de Maretak" (60 bedden)
- 4 schematische uitbreiding "De Maretak" (tot 120 bedden)

a f z o n d e r l i j k e k a a r t b i j l a g e n :

- .- inventarisatie van het bestaande gebruik van de gronden en de opstallen (schaal 1 : 2000) (44-1-100-G1)
- .- inventarisatie van de natuurlijke gegevens in het plangebied (schaal 1 : 2000) (44-1-100-N1)
- .- globale beschrijving en kartering van het landschapsbeeld van de Hoofdstraat (schaal 1 : 2500)

Het BESTEMMINGSPLAN omvat:

- .- plankaart (schaal 1 : 2000) (44-1-100-B1)
- .- kadastrale kaartbijlage (schaal 1 : 2000) (44-1-100-B2)
- .- wegprofielenblad (schaal 1 : 200) (44-1-100-B3)
- .- voorschriften

Aan het onderhavige bestemmingsplan hebben de volgende aanleidingen en uitgangspunten ten grondslag gelegen.

- 1 HERZIENINGSVERPLICHTING Ingevolge het bepaalde in artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient een bestemmingsplan eenmaal in de tien jaren te worden herzien. Het vigerende plan voor de onderhavige gronden, dat deel uitmaakt van het Uitbreidingsplan-1963 (de zgn. algehele herziening), is op 10 juli 1964 door de Gemeenteraad vastgesteld. Het tijdstip voor een herziening is derhalve aangebroken.
- 2 AANPASSINGSVERPLICHTING Het vigerende plan is een uitbreidingsplan krachtens de inmiddels vervallen Woningwet-1901. Ingevolge het bepaalde in artikel 10 van de Overgangswet Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting dient de Gemeenteraad de uitbreidingsplannen-oude-stijl in overeenstemming te brengen met de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet derhalve zowel in de verplichte herziening als in de verplichte aanpassing.
- 3 NATUURLIJKE GEGEVENS Voor de resultaten van het onderzoek naar de natuurlijke gegevens (ex artikel 7 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening) wordt verwezen naar de betreffende inventarisatiekaart (44-1-100-N1). Deze kaart omvat een inventarisatie van de aanwezige laanbeplantingen alsmede een globale weergave van de parkbeplantingen van de (voormalige) 19e eeuwse buitenplaatsen Beukenstein en Kraaybeek. Evenals bij de bestemmingsplannen "Bornia e.o.", "de Horst e.o.", "Welgelegen-Rosarium" en "Wildbaas-Dennenburg" wordt ook in het onderhavige plan aandacht geschonken aan de landschappelijk-esthetische- en cultuurhistorische waarden, die bij het oude wegbeeld van de Hoofdstraat in het geding zijn.

Voor een integrale beschouwing van deze aspecten wordt verwezen naar de afzonderlijke bijlage van deze toelichting: "Globale beschrijving van het landschapsbeeld van de Hoofdstraat".

- 4 BESTAAND GEBRUIK Het bestaande gebruik van de gronden en de opstallen in het plangebied is geïnventariseerd en in kaart gebracht. Terzake wordt verwezen naar de betreffende kaartbijlage, waarop deze gegevens zijn weergegeven (44-1-100-G1). Inzicht in het bestaande gebruik is niet alleen wenselijk als basisgegevens voor de te projecteren bestemmingen doch bovendien noodzakelijk, teneinde bij de handhaving van het plan uitvoering te kunnen geven aan het overgangsrecht voor het bestaande gebruik ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan, dat in strijd is met de voorschriften. Een herinventarisatie ten tijde van het onherroepelijk worden is hiervoor echter noodzakelijk.
- 5 KADASTRALE GEGEVENS Voor de weergave van de kadastrale gegevens wordt verwezen naar de betreffende bijlage (kaartblad 44-1-100-B2).
- 6 HOOFDDOELEINDEN De hoofddoeleinden, welke aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggen, zijn te herleiden aan het vastgestelde Structuurplan-1971. Terzake wordt verwezen naar:
 - 2.1 : Kwalitatieve beleidsbepaling en (blz. 50)
 - 2.2 : Kwantificering van de taakstelling. (blz. 57)Voor de nadere uitwerking van deze doelstellingen wordt verwezen naar de structuurplantekst onder:
 - 3.01: Overwegend woongebied; (blz. 83)
 - 3.09: Overwegend groene gebieden. (blz. 92)In de uitwerking, die het structuurplan uiteindelijk in het onderhavige bestemmingsplan heeft gevonden, zijn deze doelstellingen gevolgd.

- 7 BESTEMMINGSPLAN Uit het plan blijkt dat de aan de gronden gegeven bestemmingen grotendeels overeenkomen met de bestaande toestand en bovendien met het vigerende uitbreidingsplan in onderdelen. Uit de vergelijking van de voorschriften met de vigerende bebouwingsvoorschriften zal echter blijken dat er wezenlijke verschillen zijn. In een bestemmingsplan wordt niet alleen het bouwen van gebouwen geregeld (zoals in een uitbreidingsplan-oude-stijl) doch moeten en kunnen ook andere zaken aan beperkingen onderhevig worden gesteld. Zo kan bijvoorbeeld het gebruik van de gronden en de opstallen worden verboden, dat strijdig is met de bestemmingsdoel-einden. Om dezelfde redenen kunnen beperkingen worden opgelegd aan het aanleggen van werken en het uitvoeren van werkzaamheden. Zie bijvoorbeeld de ontwerp-voorschriften 2.01, 2.02 en 3.1.
- Voor een globaal overzicht van de regelingssystematiek wordt verwezen naar de ingesloten bijlage 2.
- 8 REGELING DER BEBOUWING De nieuwbouwmogelijkheden zijn gering en beperken zich tot uitbreidingen van bestaande gebouwen en bijgebouwen enerzijds en het bepaalde in de voorschriften sub 2.02-1a anderzijds (verpleegtehuis). Het plan voorziet in hoofdzaak in een consoliderende regeling van hetgeen door de jaren heen is gegroeid. Het gevarieerde voorgevelrooilijnenpatroon, dat onder invloed van de vorige regelingen (uitbreidingsplannen en bouwverordening) is ontstaan, is gehandhaafd. Stedebouwkundig bezien worden geen redenen aanwezig geacht om correcties in dit verschijningsbeeld te stimuleren.
- Nu onder invloed van de toegenomen welvaart een permanente druk op maximalisatie der bebouwingsmogelijkheden is ontstaan, worden de bebouwingsmogelijkheden ingevolge het vigerende uitbreidingsplan veelal als een te nauw jasje ervaren.

Dit geldt niet alleen voor de woningen, doch ook voor de categorie der bijgebouwen. Derhalve is onderzocht in hoeverre op een juiste en billijke wijze aan deze druk kan worden tegemoet gekomen.

Teneinde een verruiming en derhalve een wijziging van het beleid terzake billijk te doen zijn en met name precedënten te vermijden is gezocht naar een uniforme regeling, die ook in de overige bestemmingsplannen zoveel mogelijk is en kan worden gehanteerd. Uiteraard dient de beoogde verruiming aan redelijke stedenbouwkundige eisen te voldoen. De mogelijkheden hiertoe zijn in het onderhavige plangebied ruimschoots aanwezig, aangezien de beschikbare perceelsoppervlakten over het algemeen redelijk ruim bemeten zijn. Op zichzelf kan dit echter weer leiden tot een rommelig beeld van zeer willekeurig in het omvangrijke tuingebied verspreide bebouwing (w.o. bijv. sta-caravans). Derhalve is de oplossing gezocht in het systeem van de zonering.

Een en ander heeft geleid tot een uniforme bebouwingszone voor woningen ter diepte van 15 m1. Voor een beoordeling der overige beperkingen wordt verwezen naar de voorschriften (bijv. 2.04-2). Een en ander heeft vervolgens geleid tot een uniforme zone voor bijgebouwen ter diepte van 10 m1, welke is geregeld in de bestemming "Erf" (zie voorschrift 2.10).

De resterende perceelsgedeelten hebben al naar gelang de ligging de bestemming "Tuin" (2.09), resp. "Achtertuin" gekregen (2.11). Op of in de gronden met de bestemming "Tuin" mogen geen gebouwen worden gebouwd. Binnen de gronden met de bestemming "Achtertuin" kunnen uitsluitend kleine gebouwtjes worden opgericht (maximaal 15 m2 per perceel), welke in een tuingebied thuishoren, zoals een hobbykasje, een volière en een prieeltje.

Aan een jarenlange bouwvergunningenpraktijk is het inzicht ontleend, dat met de geprojecteerde bebouwingszones aan vrijwel alle redelijke bebouwingswensen kan worden voldaan. De zonering der bebouwingsmogelijkheden wordt een voordeel geacht, aangezien:

- .- voor een ieder uniforme mogelijkheden gelden;
- .- de bebouwingsmogelijkheden minimaal worden beïnvloed door toevallige eigendomsverhoudingen;
- .- de ontworpen mogelijkheden soulaas bieden aan redelijke wensen, waaraan momenteel veelal niet of slechts moeilijk (via procedure ex artikel 19 Wet-R.O.) kan worden voldaan;
- .- van de verruiming der mogelijkheden geen aanmerkelijke invloed op het bestaande woonklimaat te verwachten is;
- .- van deze verruiming evenmin een aanmerkelijke invloed op de verschijningsvorm van de woonbuurt te verwachten is;
- .- een betere garantie geboden wordt voor het open en groen houden van de omvangrijke binnentuinen.

Voor de gronden, welke niet door middel van bovengenoemde zonering zijn geregeld, geldt de gebruikelijke methode van bebouwingsvlakken, waarvan per geval de omvang, ligging en bebouwbaar percentage op basis van behoefte en mogelijkheden is bepaald.

- 9 AARD EN OMVANG DER BESTEMMINGEN De aard en omvang der geprojecteerde bestemmingen spreken grotendeels voor zichzelf, aangezien deze voortvloeien uit de bestaande situatie en het bestaande gebruik. Ter aanvulling hierop diene het volgende:

Buitenplaats-V (2.02) Een gedeelte van deze bestemming voorziet in een vervangende accommodatie voor het therapiehuis "de Maretak" (Rudolf Steiner Stichting), dat tot heden in een aantal villa's aan de Koningin Emmalaan is gevestigd. Voor een nieuwe accommodatie (die ter indicatie op de plankaart is aangegeven) is in beginsel medewerking toegezegd door de staatssecretaris van Volksgezondheid en Milieuhygiëne. Omtrent de exacte omvang en ligging van het verpleegtehuis bestaat nog onvoldoende zekerheid. Derhalve is gekozen voor de methode van een "globale bestemming", die in overleg met belanghebbende op basis van verfijnde onderzoeksresultaten nader zal worden uitgewerkt. Deze methodiek berust op het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en is in de voorschriften (sub 2.02-1a) geregeld. Het voorlopige ontwerp voor het verpleegtehuis voorziet in een compacte bouwmassa ter omvang van ten naaste bij 2400 m², gedeeltelijk in twee bouwlagen (centraal gedeelte), gedeeltelijk in drie bouwlagen (verpleegafdeling). Een en ander is een optimale ruimtelijke vertaling van de door de staatssecretaris van Volksgezondheid beoogde capaciteit voor het verpleegtehuis ter omvang van 60 bedden (zie ingesloten bijlage 3). Een mogelijke ontwikkeling naar 120 bedden (het ideaalbeeld dat voornoemde stichting voor ogen staat) vergt een grotere oppervlakte (zie ingesloten bijlage 4), doch dit wordt, mede gezien het besluit van voornoemde staatssecretaris, voorshands niet opportuun geacht. Indien een dergelijke ontwikkeling zich in de verdere toekomst toch zou aandienen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het voorlopig ontwerp voor het verpleegtehuis voorziet in een parkeer-souterrain onder het centrale gedeelte van het gebouw ter omvang van minimaal 800 m².

De in de voorschriften geregelde maximum goothoogte (10.50 m) is afgestemd op de verpleegafdeling ter hoogte van drie bouwlagen. Deze bouwwijze wordt noodzakelijk geacht, primair om verpleegtechnische- en functionele redenen, doch mede uit landschappelijke overwegingen. Als motieven kunnen terzake worden genoemd:

- beperking van de loopafstanden voor patiënten;
- beperking van de loopafstanden + efficiënte looplijnen voor verplegend personeel;
- goede verticale relaties (liften, trappen, stortkokers) met onderzoek- en therapieruimten, eetzaal en technische ruimten op de begane grond; bij een meer extensieve plattegrond zou een efficiënte verticale relatie met de verzorgingsruimten op de begane grond verstoord worden; onnodig horizontaal verkeer dient zowel verpleegkundig (storend, belastend) als verpleegtechnisch (inefficiënt, arbeidsintensief) vermeden te worden;
- de bouwkosten-beperking van rijkswege; bij een meer extensieve plattegrond zullen de bouwkosten aanmerkelijk toenemen terwijl er duidelijke functionele nadelen uit voortvloeien;
- landschappelijk bezien zou een lay-out in twee bouwlagen minder goed in te passen zijn; de huidige opzet is uitvoerbaar met behoud van de primaire houtopstanden; t.b.v. de planontwikkeling heeft een zuivere inmeting van de bomen plaatsgevonden.

Een kleiner gedeelte van deze bestemming voorziet in de huisvesting van het Studiecentrum voor biologisch-dynamische landbouw. Hiertoe is in conserverende zin een bebouwingsstrook geprojecteerd ter plaatse van het oude koetshuis "Kraaybeekershof". Behoudens het koetshuis worden door het studiecentrum de nevenliggende gronden met de bestemming "Kwekerij" (voorschriften sub. 2.08) alsmede het weiland ten zuidoosten van de vijver benut.

Bedrijf (2.12) Deze bestemming voorziet in een conserverende regeling voor het ter plaatse gevestigde bedrijf. Het bedrijfsgebouw wordt benut voor opslag en reparatie van verwarmings- en elektrische huishoudelijke apparatuur. De voorschriften sub 2.12-4 en 2.12-5 voorzien in de mogelijkheid om de vestiging van een andersoortig bedrijf via een zorgvuldige procedure open te houden.

Historisch waardevol landschapsbeeld (3.1) De gebieden bezijden de Hoofdstraat, die gekenmerkt worden door een waar-

devol landschapsbeeld, hebben een meer zorgvuldige regeling verkregen, die is afgestemd op het bijzondere karakter van het wegbeeld. Voor de beperkingen wordt verwezen naar de voorschriften sub 3.1.

Aangezien deze beperkende bepalingen q.q. reeds begrepen zijn in de voorschriften van de buitenplaatsbestemmingen (sub 2.01 en 2.02), behoeven de voorschriften sub 3.1 voor deze bestemmingen niet van toepassing te zijn.

Voorts verdient vermelding, dat het pand Hoofdstraat 43 is geregistreerd als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet.

ONDERZOEK EN OVERLEG De resultaten van het onderzoek conform het bepaalde in artikel 7 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening zijn in Toelichting en kaartmateriaal verdisconteerd.

Een onderzoek naar de uitvoerbaarheid wordt niet noodzakelijk geacht, aangezien in dit overwegend consoliderende plan geen bestemmingen voorkomen, welke in de naaste toekomst worden gerealiseerd, resp. een dergelijk onderzoek vergen.

De resultaten van het overleg ex artikel 8 van vornoemd besluit alsmede het verslag van de hoorzitting (11 januari 1979) zijn, voorzien van een gemeentelijk commentaar, in een afzonderlijke bijlage van deze toelichting opgenomen. Het advies van de Provinciale Planologische Commissie is op overeenkomstige wijze in deze bijlage vervat. Uit deze gegevens blijkt, dat het plangebied ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp-plan een geringe uitbreiding in zuidoostelijke richting heeft ondergaan. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan hetgeen is overwogen in het bovenstaande P.P.C.-advies (09-01-1980), alsmede in het goedkeuringsbesluit van gedeputeerde staten (19-12-1979) naar aanleiding van het bestemmingsplan "Kraaybeekvijver". Deze uitbreiding omvat de gronden tussen de Kraaybeeklaan en de vijver enerzijds en het achtertuinengebied van de Diederichslaan anderzijds. Als gevolg van deze uitbreiding is zowel het koetshuis "Kraaybeekerhof" als het bedrijfsgebouw van de firma Torro binnen het plangebied komen te liggen.

Driebergen-Rijsenburg,
juli 1980.

BULAGE 1



SITUATIE PLANGEBIED

Door middel van het Bestemmingsplan worden gronden aangewezen voor bepaalde doeleinden (bestemmingen), terwijl in verband met de bestemmingen VOORSCHRIFTEN worden gegeven, welke regelen:

het bouwen van GEBOUWEN

zoals woningen, schuren enz.

het bouwen van ANDERE BOUWWERKEN
(die geen gebouwen zijn)

zoals tuinmuren, hekken, pergola's, reclamezuilen en borden, bruggen, duikers, sluizen, kademuren enz.

het aanleggen van ANDERE WERKEN
(die geen bouwwerken zijn)

zoals wegen, spoorwegen, paden, dammen, dijken, havens, ontgroningen, ophogingen, vuilstorten enz. (+ onroerend eindresultaat), ev. te regelen door middel van het stelsel van de aanlegvergunning.

het uitvoeren van WERKZAAMHEDEN

zoals graven, ploegen, spitten, maaien, auto's slopen, hout kappen of rooien, grasland scheuren, grondwaterstand wijzigen, goederen opslaan enz. , ev. te regelen door middel van een aanlegvergunning.

het gebruik van GROND en OPSTALLEN

mag slechts in verband met een bestemming worden gegeven, mag slechts om dringende redenen het meest doelmatige gebruik beperken, mag geen eisen stellen aan de structuur van agrarische bedrijven.

De voorschriften kunnen bepalingen bevatten inzake de strafbaarheid van OVERTREDINGEN van het bepaalde in plankaart en voorschriften (Wet op de Ruimtelijke Ordening, hoofdstuk X).

De OVERGANGSBEPALINGEN zullen naast regelingen voor bestaande GEBOUWEN regelen bevatten voor bestaande ANDERE BOUWWERKEN alsmede regelen voor het bestaande GEBRUIK van de gronden en de opstallen, voor zover e.e.a. in strijd is met plankaart en/of voorschriften.

Onder de vigeur van de Woningwet-1901 was het toezicht op de naleving van uitbreidingsplannen INCIDENTEEL en overwegend PREVENTIEF (vergunningenbeleid), continu was slechts het toezicht op het bouwen zonder vergunning.

Ingevolge het in werking treden van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zal het toezicht op de naleving van de bestemmingsplannen een meer PERMANENT karakter dienen te verkrijgen en duidelijk CORRECTIEF dienen te zijn. (Wet-R.O., artikel 63). Dit vloeit voort uit de omstandigheid dat naast een vergunningenbeleid een controlebeleid nodig is voortvloeiende uit de regelingen met betrekking tot het uitvoeren van werkzaamheden en het gebruik van de gronden en de opstallen. De noodzaak hiertoe krijgt een extra accent door de omstandigheid dat via het gemeentelijke bestemmingsplan veel belangrijke bovengemeentelijke belangen worden behartigd (natuur- en landschapsbescherming, bescherming der drinkwatervoorziening).

KRAAUBEKERHOF B.O. TUIN

kraaijbeeklaan

TERRAIN
INGANG

BEGRONDE
HEUVEL

VERPLEEG
AFDELING
GOEDDEN

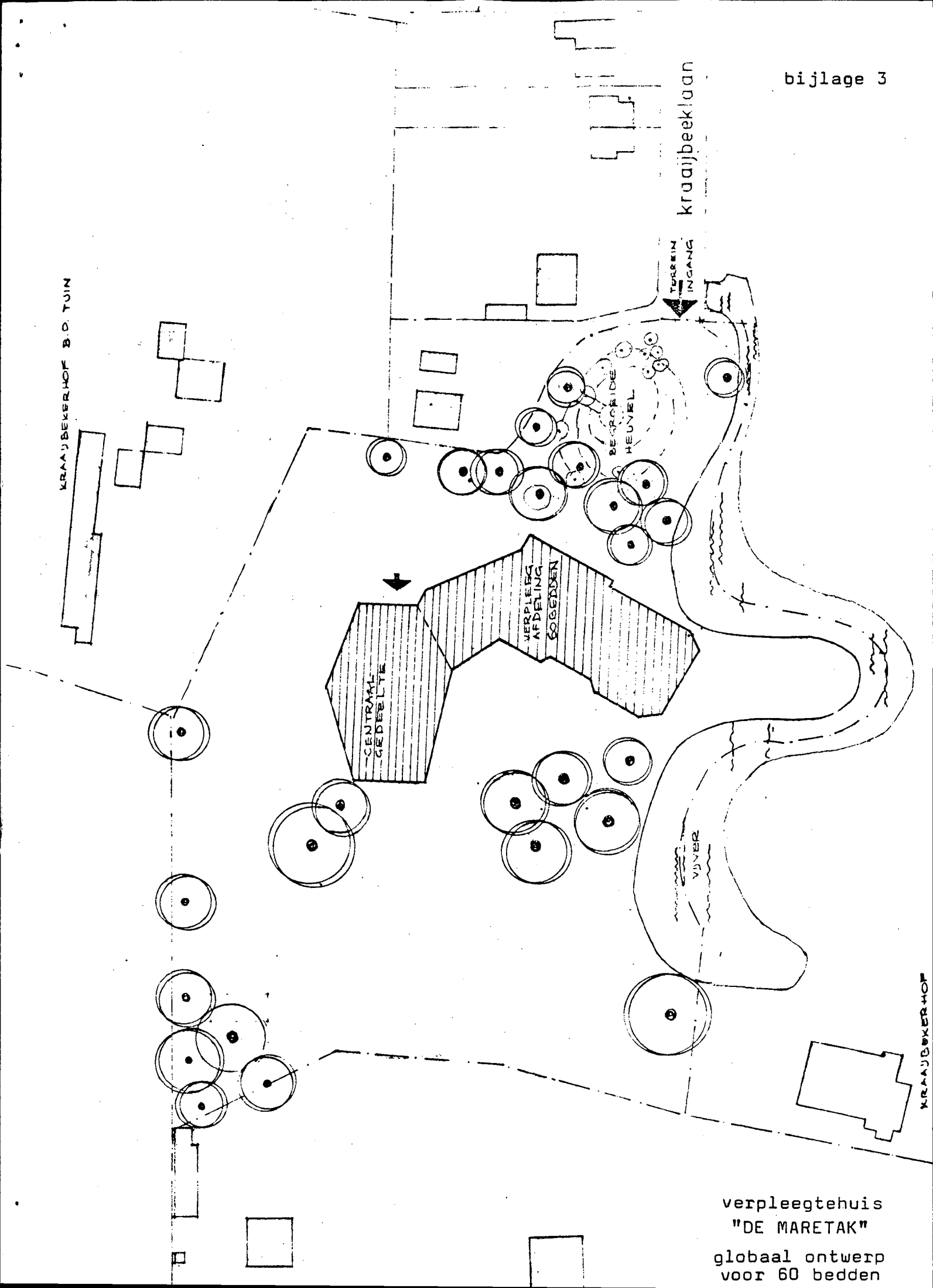
CENTRAAL
GEDEELTE

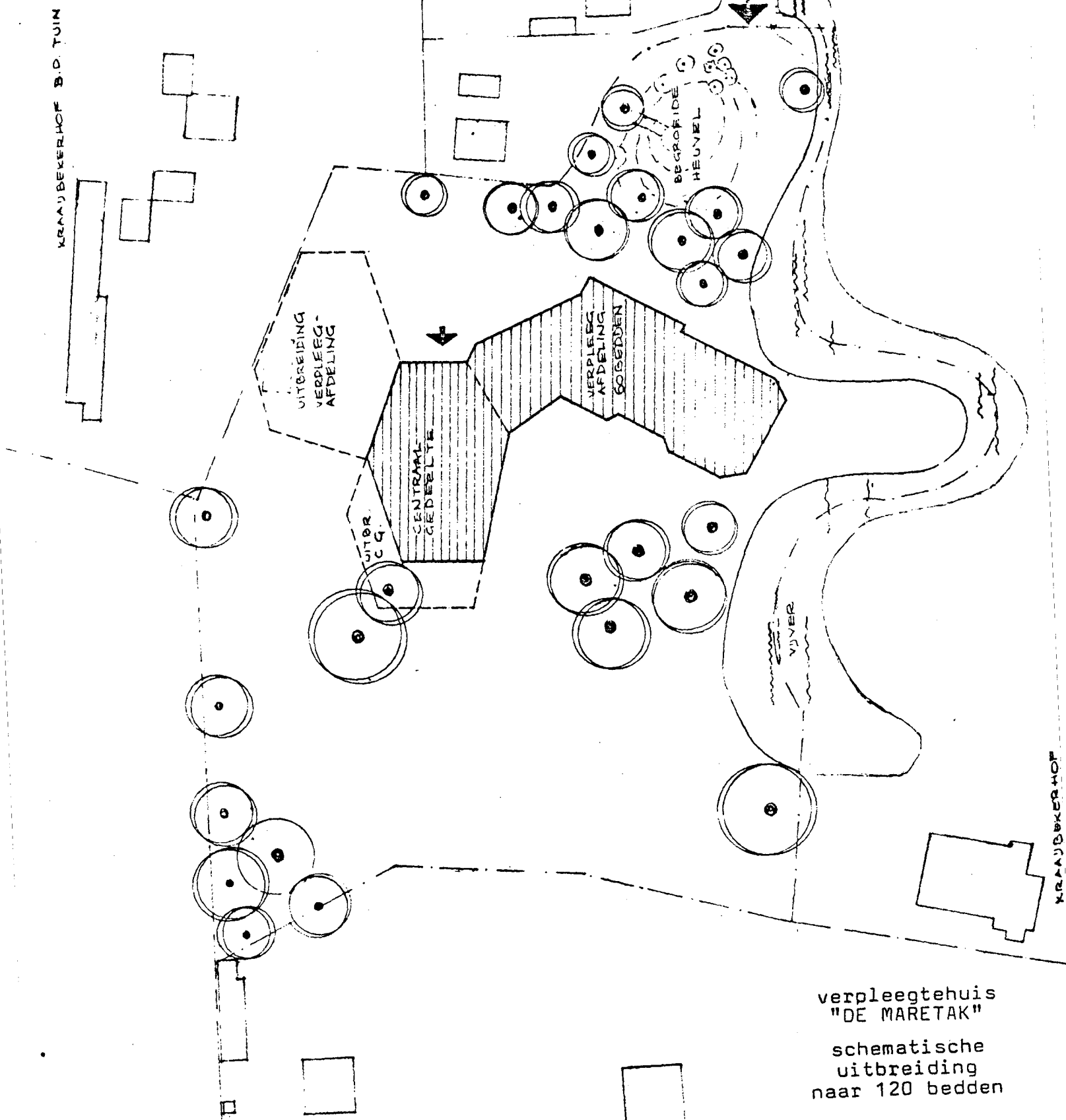
VUUR

KRAAUBEKERHOF

verpleegtehuis
"DE MARETAK"

globaal ontwerp
voor 60 bedden





verpleegtehuis
"DE MARETAK"
schematische
uitbreiding
naar 120 bedden