

# **Bestemmingsplan de Driehoek-I**

**Gemeente Rhenen**

**Voorschriften**

28 januari 1999  
674/CE99/1044/13291

# Inhoud

1	Inleidende voorschriften	3
	Artikel 1 Begripsomschrijvingen (Alfabetische volgorde)	3
	Artikel 2 Wijze van meten	6
2	Bestemmingsbepalingen	7
	Artikel 3 Woondoeleinden	7
	Artikel 4 Meergezinshuizen	9
	Artikel 5 Gemengde bebouwing G	10
	Artikel 6 Detailhandel	11
	Artikel 7 Kantoren	12
	Artikel 8 Verkeersdoeleinden	13
	Artikel 9 Verblijfsgebied	14
3	Aanvullende bepalingen	15
	Artikel 10 Gebruiksbeperkingen	15
	Artikel 11 Algemene vrijstellingsbevoegdheden	16
	Artikel 12 Overgangsbepalingen	17
4	Slotbepalingen	18
	Artikel 13 Strafbepaling	18
	Artikel 14 Titel	19

# 1 Inleidende voorschriften

## Artikel 1 Begripomschrijvingen (Alfabetische volgorde)

1. **aan huis gebonden beroep**  
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied alsmede productiegerichte ambachtelijke bedrijvigheid, die door hun beperkte omvang in de woning met daarbij behorende gebouwen van de beoefenaar van het betreffende beroep, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;
2. **ambachtelijke bedrijfsvoering**  
het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen geheel of overwegend door middel van handwerk, alsook -in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang- het verkopen en/of leveren van goederen;
3. **basiszoneringslijst**  
de lijst van bedrijven die is opgenomen in bijlage 1, behorende bij deze voorschriften;
4. **bebouwing**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;
5. **bebouwingspercentage**  
een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
6. **bedrijfsgebouw**  
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
7. **bestemmingsvlak**  
een op de kaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;
8. **bestemmingsgrens**  
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

9. **bijgebouw**  
een vrijstaand of een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw, dat ondergeschikt en dienstbaar is aan een hoofdgebouw, zoals bijvoorbeeld garages, bergingen, hobbyruimten, hokken voor kleine huisdieren en plantenkassen en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen, die slechts kunnen worden gebouwd in samenhang met een hoofdgebouw. Hierin zijn niet begrepen gebouwen die blijkens hun aard en indeling zijn bestemd voor woonvertrek;
10. **bouwen**  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
11. **bouwlaag**  
een voor mensen toegankelijk doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren en balken is begrensd, met een hoogte van maximaal 3 m; een en ander met uitsluiting van onderbouw en zolder;
12. **bouwgrens**  
een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
13. **bouwperceel**  
een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing van één gebouw of bij elkaar behorende gebouwen is toegestaan;
14. **bouwvlak**  
een op de kaart aangegeven vlak dat door bouwgrenzen omsloten is, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
15. **bouwwerk**  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
16. **gebouw**  
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
17. **detailhandel**  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

19. **groothandel**  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen, tot aanwending in een ander bedrijf;
20. **hoofdgebouw**  
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
21. **kaart**  
de plankaart van het bestemmingsplan de Driehoek-I van de gemeente Rhenen;
22. **plan**  
het bestemmingsplan de Driehoek-I van de gemeente Rhenen;
23. **uitbouw**  
een vergroting van de eerste bouwlaag ten behoeve van als woonvertrek bedoelde ruimten, daaronder mede begrepen een keuken en/of werkkamer, waarbij hoger gelegen bouwlagen niet worden uitgebreid en dat slechts kan worden gebouwd in samenhang met het hoofdgebouw.
24. **woning**  
een (gedeelte van) een gebouw dat dient voor zelfstandige huisvesting van een huishouden;
25. **woongebruik in ruime zin**  
wonen, met inbegrip van aan huis gebonden beroep.

## Artikel 2 Wijze van meten

1. Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
  - a. de goothoogte van een gevel: vanaf de bovenkant van de goot tot de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaats van de gevel, met dien verstande dat de goothoogte aan de aan de weg gelegen zijde van een woning wordt gemeten vanaf de bovenkant van dakkapellen indien de breedte van dakkapellen meer dan 50% van de gevelbreedte bedraagt;
  - b. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het hoogste punt geringe bouwdelen zoals schoorstenen en antennes niet meegerekend- tot de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaats van een bouwwerk na voltooiing van de bouw;
  - c. de (grond)oppervlakte van een gebouw: buitenwerks c.q. tot aan de harten van scheidingsmuren en 1 m boven de begane grondvloer;
  - d. de inhoud van een gebouw: buitenwerks c.q. tot aan de harten van scheidingsmuren en boven de begane grondvloer;
  - e. de breedte van een gebouw: van en tot de buitenkant van de zijgevel, dan wel tot het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;
  - f. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel/bouwvlak-/bouwzone: buitenwerks c.q. tot aan de harten van scheidingsmuren en 1 m boven de begane grondvloer, met dien verstande dat de grondoppervlakte van alle op het betrokken terrein gelegen gebouwen wordt opgeteld;
  - g. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens: vanaf het dichtst bij de perceelgrens gelegen punt van een gebouw op 1 m boven de begane grondvloer en haaks op de perceelgrens.
2. De in lid 1 gegeven bepalingen zijn niet van toepassing op: goot- en kroonlijsten, dorpels, plinten, regenpijpen, pilasters, stoeptreden, kozijnen en dergelijke ondergeschikte bouwdelen.

### **Dubbeltelbepaling**

3. Grond welke, ter bepaling van het bebouwingspercentage, eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van een andere aanvraag om bouwvergunning buiten beschouwing.

## 2 Bestemmingsbepalingen

### Artikel 3 Woondoeleinden

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor het wonen, met inbegrip van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep voor zover omvang daarvan is beperkt tot maximaal 50 m<sup>2</sup> vloeroppervlak per bouwperceel; met dien verstande dat ter plaatse van en overeenkomstig de op de kaart vermelde aanduidingen de gronden mede bestemd zijn voor:
  - D: detailhandel
  - BI: bouwinstallatiebedrijf
  - FR: fiets- en bromfietsreparatiebedrijf
  - K: zakelijke dienstverlening (kantoor), zonder baliefunctie

### **Voorschriften omtrent bebouwing**

2. Voor hoofdgebouwen geldt:
  - a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden:
    1. binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;
    2. in, of maximaal 3 m achter, de bouwgrans gekeerd naar de op de kaart aangegeven wegen met de bestemming verkeersdoeleinden en/of verblijfsgebied;
  - b. het bebouwingspercentage van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 60%, dan wel het bebouwingspercentage dat bestond op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan, voor zover dat groter is dan 60%;
  - c. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse op de kaart aangegeven.
3. Voor bijgebouwen en uitbouwen geldt:
  - a. bijgebouwen en uitbouwen mogen uitsluitend worden opgericht:
    1. binnen op de kaart aangegeven bouwvlakken;
    2. voor zover op de kaart aangegeven binnen een zone voor bijgebouwen;
  - b. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen en uitbouwen per woning mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen, mits daardoor het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel, zoals voorgeschreven in lid 2 onder b, niet overschreden wordt;
  - c. de goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk ten hoogste 3 m en 4,5 m bedragen.

4. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt:
  - a. binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken, en/of zones bijgebouwen mag de bouwhoogte maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen en masten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m, respectievelijk 8 m;
  - b. buiten de op de kaart aangegeven bouwvlakken en/of zones bijgebouwen mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen.

#### **Vrijstelling**

5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1, ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in de woning, dan wel ander bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse van de voor BI dan wel FR mede bestemde gronden, mits:
  - a. het betreft bedrijfsvormen die genoemd worden in de Basiszoneringslijst onder categorie 1, of die daar qua hinder en invloed op de omgeving mee te vergelijken zijn;
  - b. de omvang niet meer bedraagt dan 50% van het vloeroppervlak van de woning, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande bebouwde oppervlakte die voor BI dan wel FR mede bestemd is;
  - c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
  - d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met de bedrijfsactiviteiten;
  - e. er geen activiteiten in de openlucht plaatsvinden;
  - f. bij de toepassing van deze bevoegdheid de procedure wordt gevolgd die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.



## Artikel 4 Meergezinshuizen Wm

### **Doelinden**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor meergezinshuizen Wm zijn bestemd voor:
  - het wonen in meergezinshuizen;
  - bijgebouwen en parkeergarages ten behoeve van de meergezinshuizen.

### **Voorschriften omtrent bebouwing**

2. Voor meergezinshuizen geldt:
  - a. meergezinshuizen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen op de kaart aangegeven bouwvlakken;
  - b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse op de kaart aangegeven;
  - c. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse aangegeven.
3. Voor bijgebouwen en parkeergarages geldt:
  - a. bijgebouwen en parkeergarages ten behoeve van de meergezinshuizen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;
  - b. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse aangegeven.
4. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt:
  - a. binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken en/of zones bijgebouwen mag de bouwhoogte maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen en masten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m, respectievelijk 8 m;
  - b. buiten de op de kaart aangegeven bouwvlakken en/of zones bijgebouwen mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen, met uitzondering van masten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

## Artikel 5 Gemengde bebouwing G

### **Doelcinden**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor gemengde bebouwing zijn bestemd voor:
  - zakelijke dienstverlening;
  - medisch-maatschappelijke doeleinden;
  - bedrijfsactiviteiten, niet zijnde detailhandel, die genoemd worden in de Basiszoneringslijst onder categorie 1;
  - woondoeleinden, voor zover ter plaatse de aanduiding W is aangegeven;
  - detailhandel, voor zover ter plaatse de aanduiding D is aangegeven.

### **Voorschriften omtrent bebouwing**

2. Voor gebouwen geldt:
  - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
  - b. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse op de kaart aangegeven;
  - c. het bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste 100%.
3. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt:
  - a. binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken mag de bouwhoogte maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen en masten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m, respectievelijk 8 m;
  - b. buiten de op de kaart aangegeven bouwvlakken mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen.

## Artikel 6 Detailhandel

### **Doelcinden**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor detailhandel zijn bestemd voor detailhandelsbedrijven.

### **Voorschriften omtrent bebouwing**

2. Voor gebouwen geldt:
  - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
  - b. goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaats op de kaart aangegeven;
  - c. het bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste 100%;
  - d. woningen zijn niet toegestaan behoudens waar middels de aanduiding W, en een aantal, het genoemde aantal woningen is toegestaan.
3. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt:
  - a. binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken mag de bouwhoogte maximaal 3,00 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingn en masten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m, respectievelijk 8 m;
  - b. buiten de op de kaart aangegeven bouwvlakken mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen.

## Artikel 7 Kantoren

### **Doelinden**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor kantoren, zijn bestemd voor zakelijke dienstverlening, zonder baliefunctie.

### **Voorschriften omtrent bebouwing**

2. Voorgehouden geldt:
  - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gehouden;
  - b. goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse op de kaart aangegeven;
  - c. het bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste 100%
  - d. woningen zijn niet toegestaan.
3. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt:
  - a. binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken mag de bouwhoogte maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen en masten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m, respectievelijk 8 m;
  - b. buiten de op de kaart aangegeven bouwvlakken mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen.

## Artikel 8 Verkeersdoelcinden

### **Doelcinden**

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van het verkeer, zoals bijvoorbeeld wegen, fiets- en bromfietspaden, voet- en wandelpaden, bermstroken en beplantingen en parkeerplaatsen, één en ander met de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de verkeersafwikkeling, de verkeersregeling en de verkeersveiligheid.

Verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan.

### **Voorschriften omtrent bebouwing**

2. Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m, tenzij het betreft lichtmasten en voorzieningen ten behoeve van de verkeersafwikkeling en de verkeersregeling, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 12 m mag bedragen.

## Artikel 9 Verblijfsgebied

### **Doelinden**

1. De op de kaart voor Verblijfsgebied aangegeven gronden, zijn bestemd voor:
  - a. wegen met een functie voor verblijf alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden;
  - b. groen-, speel- en parkeervoorzieningen.

### **Voorschriften omtrent bebouwing**

- 2a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de bestemming worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen, behoudens verlichtingsarmaturen en bebording, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 8 m bedragen mag.

### 3 Aanvullende bepalingen

#### Artikel 10 Gebruiksbeplating

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan die gronden gegeven bestemming.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## Artikel 11 Algemene vrijstellingsbevoegdheden

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan ten behoeve van:
  - a. het overschrijden van de bouwgrenzen door erkers, balkons, luifels, bordessen en pergola's, met niet meer dan 1,5 m;
  - b. het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats en de richting van straten en de begrenzingen der bestemmingen, mits deze nodig zijn in verband met afwijkingen en onnauwkeurigheden van de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie, dan wel nodig zijn in verband met een betere indeling van openbare en uit te geven ruimten, of een juiste situering van de gebouwen binnen de bestemming, een en ander mits de wijzigingen op generlei wijze afbreuk doen aan de in artikel 3 van deze voorschriften beschreven hoofdlijnen en de afwijking ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven niet meer dan 10 m bedraagt;
  - c. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals telefooncellen,abri's, gasreducerstations en schakelhuisjes, voorzover de oppervlakte van deze gebouwtjes niet meer dan 10 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt en de plaatsing ervan zodanig zal geschieden dat zij geen belemmering vormen voor het verkeer;
  - d. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken, de bebouwde oppervlakte, het bebouwings-percentages en de overige maten en percentages, mits deze afwijkingen beperkt blijven tot 10% van de in het plan genoemde maten en percentages.
2. De in lid 1 bedoelde vrijstellingen kunnen niet worden verleend, indien enig aangrenzend terrein of gebouw in een toestand wordt gebracht, die de verwerkelijking van de bestemming volgens dit plan of de handhaving van de verwerkelijkte bestemming overeenkomstig dit plan onmogelijk maakt, terwijl dit niet door het stellen van voorwaarden aan deze vrijstelling kan worden voorkomen.
3. Bij het verlenen van een vrijstelling als bedoeld onder 1, wordt de procedure gevolgd die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.



## Artikel 12 Overgangsbepalingen

1. Overgangsbepalingen voor het bestaande gebruik van de gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan.
  1. Op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan bestaand gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat met de in het plan aangewezen bestemming in strijd is, mag worden voortgezet.
  2. Het is verboden een met het plan strijdig gebruik te wijzigen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij hierdoor de afwijking ten opzichte van het plan naar de aard niet wordt vergroot.
  3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 2, indien strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
  
2. Overgangsbepalingen voor bestaande bouwwerken, die afwijken van het plan.
  1. Bouwwerken, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn, dan wel na dat tijdstip nog gebouwd kunnen worden krachtens een reeds verleende of nog te verlenen bouwvergunning, dan wel een reeds gedane melding, en welke afwijken van het plan, mogen:
    - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd en tot 15% van de inhoud worden uitgebreid;
    - in geval van verwoesting door een calamiteit geheel worden vernieuwd en tot 15% van de inhoud worden uitgebreid zolang met een overschrijding van ter plaatse geldende bouwgrenzen, op voorwaarde dat de aanvraag om bouwvergunning, dan wel de melding van een meldingsplichtig bouwwerk binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend,een en ander mits:
    - a. de afwijking ten opzichte van het plan -behoudens genoemde uitbreidingen- naar de aard niet wordt vergroot;
    - b. het aantal woningen niet wordt vergroot;
    - c. bij uitbreiding de bouwhoogte van de bouwwerken niet groter wordt dan voorheen, behoudens geringe vergroting van de hoogte, voor zover dit noodzakelijk is ter voldoening aan bouwtechnische voorschriften;
  2. Het gestelde onder 1 is niet van toepassing indien de gemeente een onteigeningsbesluit heeft genomen.

## 4 Slotbepalingen

### Artikel 13 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 10, lid 1;
- artikel 12, lid 1;

is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 14 Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:

"Voorschriften bestemmingsplan de Driehoek-I".