



GEMEENTE  
UTRECHTSE HEUVELRUG

# **Nota Inspraak voorontwerpbestemmingsplan 'Driebergen Centrum'**

**Beantwoording van vooroverlegreacties, inspraakreacties &  
ambtshalve wijzigingen**

## Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	4
1.1	Het plangebied .....	4
1.2	Inhoud van deze nota.....	4
2	Procedure .....	5
3	Wettelijk overleg .....	6
3.1	Inleiding .....	6
3.2	Provincie Utrecht .....	6
3.3	Veiligheidsregio Utrecht.....	6
3.4	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.....	6
4	Inspraakreacties .....	7
4.1	Inspraakreactie 1 .....	7
4.2	Inspraakreactie 2 .....	8
4.3	Inspraakreactie 3 .....	9
4.4	Inspraakreactie 4 .....	12
4.5	Inspraakreactie 5 .....	17
4.6	Inspraakreactie 6 .....	23
4.7	Inspraakreactie 7 .....	25
4.8	Inspraakreactie 8 .....	31
4.9	Inspraakreactie 9 .....	32
5	Ambtshalve wijzigingen .....	36
5.1	Inleiding .....	36
5.2	Wijzigingen in de begrippen.....	36
5.3	Overbodige bouwregels schrappen .....	36
5.4	Zonnepanelen in veldopstelling .....	36
5.5	Verboden gebruik bijbehorende bouwwerken .....	37
5.6	Staat van Bedrijfsactiviteiten Stedelijk en Staat van Activiteiten: bedrijf aan huis aanpassen.....	37
5.7	Parkeren algemeen .....	38
5.8	Bed en breakfast maximum oppervlakte.....	38
5.9	Afwijking bergingen voor de voorgevel.....	38
5.10	Parkeren, bijzondere woonvormen en kamerbewoning .....	38
5.11	Bosstraat 1 voormalig gemeentekantoor .....	38
5.12	Traaij 91 bouwhoogte aanpassen.....	40
5.13	Bijbehorende bouwwerken en ondergronds bouwen .....	40
5.14	Wijzigingen erkerregeling .....	40
5.15	Mantelzorg en bedrijfswoningen.....	40
5.16	Dakkapellen.....	41
5.17	Kantoren tot maximaal 1500 m <sup>2</sup> .....	41
5.18	Afwijking isoleren van een gebouw.....	41
5.19	Waterparagraaf vernieuwd .....	41
6	Staat van wijzigingen .....	42
6.1	Vooroverlegreacties.....	42
6.2	Zienswijzen.....	42
6.2.1	Inspraakreactie 1 .....	42
6.2.2	Inspraakreactie 3.....	42
6.2.3	Inspraakreactie 4.....	43
6.2.4	Inspraakreactie 5.....	45
6.2.5	Inspraakreactie 6.....	45
6.2.6	Inspraakreactie 7.....	45



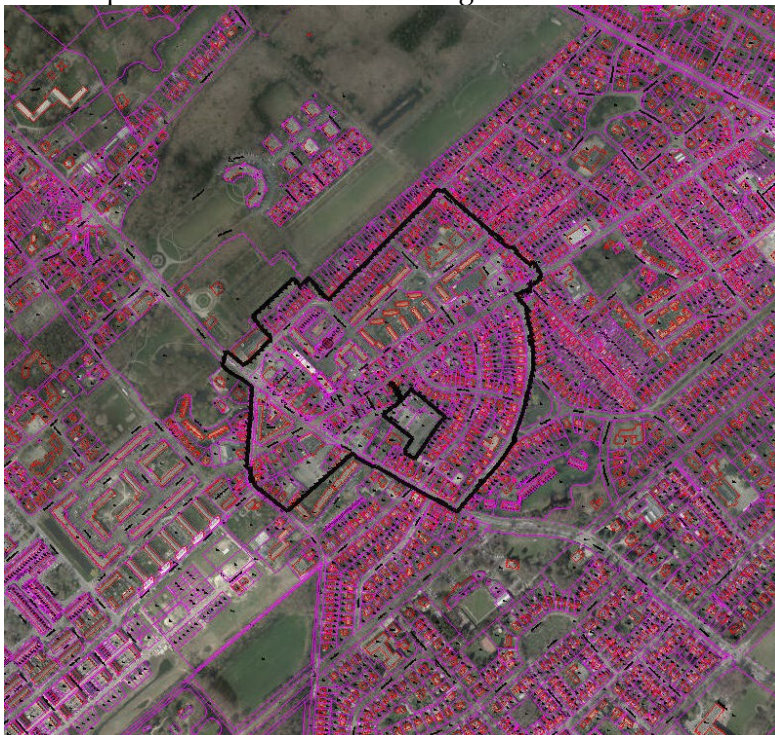
6.2.7	Inspraakreactie 9.....	46
6.3	Ambtshalve wijzigingen.....	47
6.3.1	Wijzigingen in de begrippen.....	47
6.3.2	Overbodige bouwregels schrappen.....	47
6.3.3	Zonnepanelen in veldopstelling.....	47
6.3.4	Verboden gebruik bijbehorende bouwwerken.....	49
6.3.5	Staat van Bedrijfsactiviteiten Stedelijk en Staat van Activiteiten: bedrijf aan huis aanpassen.....	49
6.3.6	Parkeren algemeen.....	49
6.3.7	Bed en breakfast maximum oppervlakte.....	50
6.3.8	Afwijking bergingen voor de voorgevel.....	50
6.3.9	Parkeren, bijzondere woonvormen en kamerbewoning.....	50
6.3.10	Bosstraat 1 voormalig gemeentekantoor.....	50
6.3.11	Traaij 91, bouwhoogte aanpassen.....	53
6.3.12	Bijbehorende bouwwerken en ondergronds bouwen.....	53
6.3.13	Wijzigingen erkerregeling.....	54
6.3.14	Mantelzorg en bedrijfswoningen.....	55
6.3.15	Dakkapellen.....	55
6.3.16	Kantoren tot maximaal 1500 m <sup>2</sup> .....	55
6.3.17	Afwijking isoleren van een gebouw.....	55
6.3.18	Waterparagraaf vernieuwen.....	56
	Bijlage 1.....	59
	Bijlage 2.....	61
	Bijlage 3.....	68
	Bijlage 4.....	72

# 1 Inleiding

## 1.1 Het plangebied

Deze 'Nota inspraak' heeft betrekking op de inspraakfase van de bestemmingsplanprocedure voor het voorontwerpbestemmingsplan 'Driebergen Centrum' voor het centrumgebied van Driebergen.

Dit bestemmingsplan is de planologisch-juridische basis voor de inrichting van het ruimtelijk beheer in het plangebied Driebergen Centrum. Het betreft een actualisatieplan dat meerdere oude bestemmingsplannen vervangt. Het plangebied omvat het Centrum van Driebergen zoals te zien is op de onderstaande afbeelding.



Het gebied rondom het parkeerterrein op de Appelgaard is buiten het bestemmingsplan gehouden omdat deze locatie mogelijk gedurende de looptijd van het plan wordt herontwikkeld. Voor deze locatie wordt een afzonderlijk planologisch kader opgesteld.

## 1.2 Inhoud van deze nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

- beschrijving van de (bestemmingsplan)procedure;
- het resultaat van het wettelijk (voor)overleg;
- een overzicht van de inspraakreacties en de beantwoording van deze reacties;
- een aantal veranderingen dat ambtshalve wordt voorgesteld;
- staat van wijzigingen.

## 2 Procedure

Op grond van de inspraakverordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Driebergen Centrum' met ingang van 5 juni 2015 t/m 16 juli 2015 voor inspraak ter inzage gelegen en bestond de gelegenheid voor een ieder inspraakreacties in te dienen.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan verschillende vooroverleginstanties onder vermelding van de mogelijkheid daarop een reactie te geven.

Omdat in de periode na de inspraak lange tijd niet duidelijk was of de huidige gebruikers van Bosstraat 1 (voormalige gemeentekantoor) zouden kunnen blijven of dat de locatie verkocht en herontwikkeld zou gaan worden, heeft deze nota even op zich laten wachten. Op 7 juli 2016 heeft de raad echter besloten dat de huidige gebruikers niet permanent op de locatie gehuisvest kunnen worden. Dit maakt de weg vrij voor verkoop van de grond en herontwikkeling van de locatie. Deze herontwikkeling kan daarmee in dit ontwerpbestemmingsplan worden meegenomen.

In deze 'Nota inspraak' zijn de ingezonden vooroverleg- en inspraakreacties integraal (geanonimiseerd) opgenomen en van een gemeentelijke reactie voorzien. Daarbij is aangegeven of er aanleiding is om het bestemmingsplan te wijzigen.

De vooroverleginstanties en indieners van een inspraakreactie zijn door middel van toezending van deze nota op de hoogte gebracht van deze gemeentelijke reactie.

De wijzigingen die in deze 'Nota inspraak' staan beschreven worden in het bestemmingsplan verwerkt, waarna het plan als ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd.

Gedurende deze periode kan men zienswijzen bij de gemeenteraad indienen. Binnen 12 weken na het beëindigen van deze periode beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingplan met in achtneming van eventuele wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen; één en ander op voorstel van burgemeester en wethouders. Tevoren worden de indieners van de zienswijzen uitgenodigd om hun brieven (of mondeling ingediende zienswijzen) nader toe te lichten in een vergadering van de beeldvormende raad.

Indien het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerp, wordt het raadsbesluit onverwijld naar de overlegpartners (o.a. de provincie) gestuurd. Gedurende 6 weken heeft de provincie (en eventueel het rijk) de tijd om een reactieve aanwijzing te geven.

Pas na die periode kan het raadsbesluit worden bekendgemaakt en ter inzage worden gelegd voor 6 weken. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit treedt in werking één dag na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn naast het beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

## **3 Wettelijk overleg**

### **3.1 Inleiding**

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpplan aan verschillende instellingen toegezonden. In het begeleidend mailbericht is gevraagd om een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

De volgende instanties zijn aangeschreven:

- Provincie Utrecht
- Woningcorporatie Heuvelrug Wonen
- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
- Welstand en Monumenten Midden Nederland
- Veiligheidsregio Utrecht
- Vitens
- KPN telecom
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)
- Stedin Netbeheer BV

Niet alle instanties hebben een reactie gegeven. Er kan van uitgegaan worden dat deze partijen instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan.

### **3.2 Provincie Utrecht**

De Provincie Utrecht geeft aan geen opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan te hebben.

### **3.3 Veiligheidsregio Utrecht**

De veiligheidsregio Utrecht geeft aan geen opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan te hebben.

### **3.4 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden**

Het Hoogheemraadschap geeft aan geen opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan te hebben.

## 4 Inspraakreacties

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn 9 inspraakreacties ingekomen. Deze zijn allen binnen de inspraaktermijn binnengekomen en in beschouwing genomen. De integrale tekst van de inspraakreactie en de gemeentelijke reactie daarop is opgenomen.

### 4.1 Inspraakreactie 1

#### Betreft

Hoofdstraat 151: bestemmen voor kantoor en wonen in plaats van alleen wonen.

#### Inspraakreactie

Geacht College,

Wij zijn eigenaar van Hoofdstraat 151 te Driebergen, wij hebben geconstateerd dat het pand bestemd is in het voorontwerp met de bestemming wonen, dit begrijpen wij niet.

De huidige bestemming is winkel en dienstverlening en wonen, het pand is verhuurd als kantoor met beperkte baliefunctie en wonen.

Graag andere bestemming toewijzen zijnde kantoor alsmede wonen, en het gehele perceel als bouwvlak toewijzen.

#### Gemeentelijke reactie

Hier is sprake van een omissie. Ten onrechte is aan dit pand alleen een woonfunctie toegekend. In het geldende bestemmingsplan 'Kom Driebergen' is deze locatie inderdaad als 'Winkels' bestemd. Binnen deze bestemming zijn 'detailhandelsbedrijven en dienstverlenende bedrijven en/of instellingen met een baliefunctie alsmede voor wonen in verband hiermee' toegestaan. De eigenaren geven aan het pand graag als kantoor alsmede wonen bestemd te hebben. Hoofdstraat 149 en 161-163 zijn vergelijkbare situaties die op de voorgestelde wijze zijn bestemd. Er wordt daarom ook aan deze wens tegemoet gekomen door aan het perceel eveneens een bestemming 'Kantoor' met een aanduiding 'wonen' toe te kennen.

#### **Conclusie**

Deze inspraakreactie wordt gedeeld en leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding wordt ter plaatse van Hoofdstraat 151 de bestemming gewijzigd in 'Kantoor' en wordt alsmede de aanduiding 'wonen' toegevoegd. Het gehele gebouw wordt binnen het bouwvlak gelegd tot aan de achterperceelsgrens. Het voorste deel van het pand wordt aangeduid met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Het achterste deel wordt aangeduid met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 4,5 meter.

## 4.2 Inspraakreactie 2

### Betreft

Engweg 3b: bestemming bedrijf toevoegen naast wonen.

### Inspraakreactie

Geacht college,

Via de krant kregen wij hoogte van het voorontwerpbestemmingsplan "Driebergen Centrum" (identificatienummer: NLIMRO.1581.DBGcentrum-VO01). Onze woning annex bedrijfspand, op Engweg 3 b, blijkt binnen dit gebied te vallen. Op de kaart staan op ons kavel nog drie panden. In 1991 hebben wij een bouwvergunning gekregen om het te verbouwen tot een pand, bestaande uit een woongedeelte en een praktijkgedeelte.

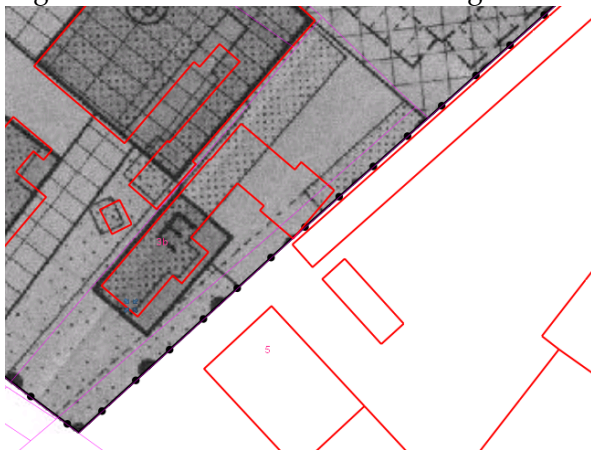
Tot onze verbazing is het bestemmingsplan voor dit pand in dit voorontwerpbestemmingsplan gewijzigd in 'wonen'. Van oudsher is op Engweg 3 b altijd een bedrijf gevestigd, momenteel een dierenartspraktijk, daarvoor een melkboer, een pension en een hoedenwinkel. Het pand is ook als zodanig ingericht en bestaat uit een woongedeelte en een werkgedeelte. Bovendien beschikt het pand over een eigen parkeerterrein.

Hierbij willen wij het voorontwerpbestemmingsplan "Driebergen Centrum" aanvechten en u verzoeken om voor het pand op Engweg 3 b, net als voor onze buurman op Engweg 3, het bestemmingsplan te wijzigen in wonen en bedrijf, zoals het altijd is geweest.

Wij verzoeken u voor 30 juni 2015 te reageren.

### Gemeentelijke reactie

In het geldende bestemmingsplan 'Engweg-Korte Dreef' heeft het betreffende pand de bestemming 'Eengezinshuizen', welke is bestemd voor wonen. De daarachterliggende grond en opstallen hebben de bestemming 'Erf'. Deze is bestemd voor tuinen, erven, bergings- en stallingsdoeleinden. Zie ook de afbeelding hieronder.





Van een bedrijfsbestemming is geen sprake. Waar de insprekers waarschijnlijk op doelen is dat in verband met de vestiging van een dierenartspraktijk, op 20 augustus 1991 een vergunning is verleend voor het bouwen van een garage-praktijkruimte. Deze vergunning is afgegeven op basis van een voorbereidingsbesluit in combinatie met een vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) van bovengenoemd bestemmingsplan ten aanzien van de bestemming 'Erf'. Door de gemeente is destijds als algemeen uitgangspunt gehanteerd dat de uitoefening van een vrij beroep (dierenarts) als onderdeel van het wonen in overeenstemming met de woonbestemming wordt geacht.

In het voorontwerpbestemmingsplan "Driebergen Centrum" is deze lijn voortgezet. Het pand heeft de bestemming Wonen – S1 gekregen, waarin naast wonen op grond van artikel 13.3.1 ook specifieke gebruiksregels voor de uitoefening van een beroep- en/of bedrijf aan huis zijn opgenomen. Op grond van deze regels is een dierenartspraktijk toegestaan. De dierenartspraktijk past dus binnen de in het voorontwerp opgenomen bestemming.

Binnen de gevraagde bestemming 'Bedrijf' is daarentegen een dierenarts juist niet toegestaan. Er is dan ook geen aanleiding om de bestemming voor het perceel te wijzigen.

#### **Conclusie**

Deze inspraakreactie wordt niet gedeeld en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

### **4.3 Inspraakreactie 3**

#### **Betreft**

Bestemming Centrum: wonen op de begane grond niet toestaan en wijzigingsbevoegdheid detailhandel naar wonen.

#### **Inspraakreactie**

Geacht college,

Op 9 juni en 1 juli heb ik als voorzitter van de ondernemersvereniging Driebergen Centrum ODC de tekeningen in mogen zien van het bestemmingsplan Centrum.

1 Na het inzien van de tekeningen en de bijbehorende stukken en na overleg met het bestuur geven wij aan dat wij bezwaar maken voor het volgende onderdeel.

In artikel 4 centrum onder punt 1a wordt geformuleerd dat de bestemming van alle panden aan de winkelstraat Traaij in het gebied centrum ook geschikt mogen worden voor wonen.

Dit houdt in dat wanneer een winkelpand leeg komt te staan, de eigenaar daar in de nieuwe situatie een gezin in kan laten wonen, ook op de begane grond: de winkelvloer. Gezien de grote hoeveelheid studenten in onze gemeente achten wij de mogelijkheid groot dat daar studenten zullen gaan wonen. Volgens het bestemmingsplan centrum worden de woningen/bewoning geschikt voor een gezin. Indien daar studenten gaan wonen zou dat volgens het bestemmingsplan centrum niet toegestaan zijn. Echter de controle daarop is zeer lastig. Het is in ons inziens in alle gevallen onwenselijk dat winkelpanden geschikt worden voor wonen (op de begane grond).

Gezien het afnemen van het aantal winkels landelijk gezien maar ook op lokaal niveau, in Driebergen-Rijsenburg is het behouden van winkels van de winkels op de Traaij en het verbeteren van een levendige winkelstraat van groot belang.

Wij vragen u met klem de clausule 'wonen' voor de begane grond te laten vervallen. Wij vragen u als bestuur van de ODC om de bestemming zodanig aan te passen dat; - de begane grond van de winkel uitsluitend geschikt is voor winkel of bedrijf - met open etalage. Voor de begane grond van de winkels geldt uitsluiting van de clausule wonen. Boven de winkels achten wij woonbestemming wel geschikt. Dit is in het huidige bestemmingsplan ook mogelijk. Woonbestemming op de eerste verdieping heeft geen consequenties voor winkelstraat. Wij hopen dan ook dat u ons verzoek zult inwilligen.

- 2 Wij verzoeken u tevens om in de overige bestemmingsplannen de wijzigingsbevoegdheid om de winkelbestemming buiten het concentratie gebied wel aan te passen aan woning. Komt er een winkel leeg dan kan daar indien het lang (een half jaar) leeg staat de bestemming met wonen worden aangepast. Hiermee wordt centralisatie van de winkels bevorderd en vindt een stimulering plaats van winkels in een aangesloten gebied: het Centrum gebied Traaij in het gebied bestemmingsplan centrum. Indien u nog een toelichting wenst, zijn wij uiteraard bereid een en ander nader toe te lichten.

### Gemeentelijke reactie

1. De inspreker geeft aan dat wonen op de begane grond binnen de bestemming Centrum ongewenst is, zeker wanneer een dergelijk pand door studenten wordt bewoond. Nu is kamerbewoning niet zondermeer toegestaan omdat dit is opgenomen onder het verboden gebruik (artikel 21.1 lid b onder 4). Op grond van artikel 22.4 heeft het bevoegd gezag echter wel de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor kamerbewoning. Daarbij moet onder andere worden afgewogen of de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad. Ongewenste situaties kunnen op grond daarvan worden voorkomen. Toch heeft de inspreker een punt dat door het zondermeer toestaan van wonen op de begane grond dit tegenstrijdig is met het concentratiebeleid ten aanzien van detailhandel. De percelen die zijn bestemd als Centrum zijn immers aangewezen als concentratiegebied voor detailhandel. Als in het concentratiegebied de begane grond veel voor woondoeleinden gebruikt gaat worden, kunnen er 'gaten' ontstaan in het winkelgebied. Dit zou afbreuk kunnen doen aan de kwaliteit van het winkelgebied als een aaneengesloten geheel. Daarnaast wordt in het geldende bestemmingsplan wonen ook alleen op de verdieping toegestaan. Om deze redenen zal wonen op de begane grond binnen de bestemming Centrum bij recht worden uitgesloten. Om starheid te voorkomen zal wonen op de begane grond wel via een afwijkingbevoegdheid onder voorwaarden worden toegestaan. Het is bijvoorbeeld voorstelbaar dat aan de rand van het Centrum de omschakeling van een winkel naar volledige bewoning geen negatieve invloed heeft op de winkelstraat als geheel. Kamerbewoning en bijzondere woonvormen worden met deze afwijkingbevoegdheid echter niet mogelijk gemaakt.
2. De inspreker verzoekt om een wijzigingsbevoegdheid van detailhandel naar wonen voor

winkels buiten het concentratiegebied die lang (een half jaar) leeg staan. Dit sluit in principe aan op de detailhandelsvisie (2009) waarin aangegeven wordt dat het een mogelijkheid is om de detailhandelsbestemming af te halen van winkels die buiten het concentratiegebied liggen. Binnen het plangebied van Driebergen Centrum komen echter geen winkels (meer) voor die buiten het concentratiegebied zijn gelegen. Er is ook geen bestemming Detailhandel opgenomen in het bestemmingsplan en daarom is het voor dit bestemmingsplan niet relevant om een dergelijke wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Afgelopen voorjaar heeft de gemeente zich aangesloten bij de Retaildeal. Dit is een intentieovereenkomst tussen het rijk en de gemeenten, met als doel samen met de winkeliers de detailhandel in onze gemeente sterker te maken. Dit zal onder meer resulteren in een retailparagraaf per dorp. In dit kader zal tevens onderzocht kunnen worden of een wijzigingsbevoegdheid van detailhandel naar wonen wenselijk en haalbaar is.

### **Conclusie**

Deze inspraakreactie wordt door ons gedeeltelijk gedeeld en leidt tot de volgende wijzigingen van het bestemmingsplan:

- In de regels artikel 4.1 onder a te wijzigen in:  
wonen in een bovenwoning;
- In de regels artikel 4.4.2 Afwijkend gebruik wonen op de begane grond invoegen:  
4.4.2 Afwijkend gebruik wonen op de begane grond  
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.1 onder a voor het toestaan van wonen op de begane grond, mits:
  - a. het aaneengesloten karakter van het winkelgebied niet wordt aangetast;
  - b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.
- In de regels 22.4 lid e invoegen:  
ter plaatse van de bestemming Centrum het gebruik alleen in een bovenwoning plaatsvindt.
- In de toelichting in paragraaf 5.3.2 na de eerste alinea invoegen:  
Wonen in het centrum is in principe alleen in een bovenwoning toegestaan. Dit is om te voorkomen dat er gaten in het aaneengesloten winkelgebied kunnen ontstaan, zodat geen afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van het (winkel)gebied als geheel.
- In de toelichting in paragraaf 5.3.2 na de laatste alinea invoegen:  
*Afwijking voor wonen op de begane grond*  
Zoals hierboven is aangegeven is wonen in het centrum in principe alleen in een bovenwoning toegestaan, om te voorkomen dat er gaten vallen in het aaneengesloten winkelgebied. Om echter geen afbreuk te doen aan de flexibiliteit van de bestemmingsregeling is middels deze afwijkingsbevoegdheid mogelijk om toch wonen op de begane grond toe te staan. Een belangrijke voorwaarde is daarbij wel dat het aaneengesloten karakter van het winkelgebied daardoor niet wordt aangetast. Daarbij kan gedacht worden aan percelen die aan de rand van het centrum liggen, waarbij de omschakeling van een winkel naar volledige bewoning geen negatieve invloed heeft op de het winkelgebied als geheel.

#### 4.4 **Inspraakreactie 4**

##### **Betreft**

Traaij 1 t/m 1C: uitbreiding (zware) horeca en extra appartementen

##### **Inspraakreactie**

Geachte Burgemeester & Wethouders,

Namens de verhuurder, ..., ontvangt u hierbij een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan Driebergen Centrum betreffende de het perceel met opstallen gelegen aan de Traaij 1 t/m 1C (3971 GB) te Driebergen-Rijsenburg.

##### 1. Inleiding

Begin maart 2015 is door de curator het faillissement uitgesproken over Grand café V.O.F. Bourgonderie de Reiziger gevestigd op de Traaij 1 te Driebergen-Rijsenburg. Sinds 1 februari 1997 huurde Grand café V.O.F. Bourgonderie de Reiziger horecaruimte op de 1e en 2e verdieping van de Traaij 1 van de verhuurder,... De horecaruimte op de begane grond wordt door ...verhuurd aan de Heineken Brouwerij welke op zijn beurt de ruimte weer onderverhuurd, met toestemming van de verhuurder, aan Grand café V.O.F. Bourgonderie de Reiziger. Op de begane grond werd een restaurant / Grand Cafe geëxploiteerd en op de 1e verdieping bevindt zich een partyzaal met bar. De 2e verdieping (kapverdieping) wordt als dienstwoning gebruikt.

Als gevolg van het faillissement waren ... en de Heineken Brouwerij genoodzaakt om op zoek te gaan naar een nieuwe horeca-exploitant. Uiteindelijk is deze nieuwe horeca-exploitant gevonden in de persoon van ... en ..., Grand café Brand & Van Zanten B.V.. Tijdens het opstellen van de huurovereenkomsten heeft Grand café Brand & Van Zanten B.V. aangegeven interesse te hebben om de horecaruimte op de begane grond uit te breiden naar de naastgelegen winkelunits op de Traaij 1B en Traaij 1C. Door deze uitbreiding kan de partyzaal op de 1e verdieping van de Traaij 1 komen te vervallen waardoor zowel de 1e en 2e verdieping geconverteerd kunnen worden naar woonruimte. De beoogde uitbreiding betreft daarmee een uitbreiding van de bestemming horeca categorie 3 op de percelen Traaij 1B en Traaij 1C te Driebergen.

1

Vanuit ...is deze uitbreiding van de horecaruimte naar de naastgelegen winkelunits ook een gewenste ontwikkeling. Thans is op de Traaij 1B een makelaarskantoor gevestigd en is er op de Traaij 1C een Cd-winkel gevestigd gespecialiseerd in klassieke muziek. Zowel de makelaar als de ondernemers van de Cd winkel hebben reeds aangegeven, dat zij de huurovereenkomsten na afloop niet meer willen verlengen. Voornaamste reden hiervan is het feit dat beide winkelunits zich aan het uiteinde van de hoofdwinkelstraat bevinden waardoor er sprake is van een lage passantenstroming.

Van de makelaar begrijpen wij dat een hernieuwde invulling van de betreffende panden voor detailhandel wegens het ontbreken van gegadigden op deze locatie zo goed als onmogelijk wordt geacht.

##### 2. Voorkomen van leegstand

Teneinde leegstand van de panden te voorkomen, en gezien de concrete interesse van Grand café Brand & Van Zanten B.V. is het wenselijk dat de panden op korte termijn weer in gebruik zullen

worden genomen. Met name door de huidige situatie op de vastgoedmarkt is leegstand in dorpscentra helaas een veel voorkomend verschijnsel. In dat kader doen wij een dringend beroep op uw verantwoordelijkheid als college om de toenemende en dreigende leegstand de kop in te drukken, onder meer door te voorzien in het meest doelmatige gebruik. Horecagebruik ligt zowel in ruimtelijk als commercieel opzicht voor de hand. Bovendien heeft Grand café Brand & Van Zanten B.V. reeds aangegeven te willen uitbreiden naar de Traaij 1B en 1C. Zoals aangegeven zullen de vrijkomende verdiepingen geconverteerd worden naar één of twee zelfstandige appartementen met een separate opgang.

### 3. Verzoek

Uit het voorontwerp blijkt dat niet wordt voorzien in de mogelijkheid om de percelen op de Traaij 1, 1B en 1C als horecaruimte categorie 2 en 3 te gebruiken. Om die reden ontvangt u hierbij onze inspraakreactie op het nieuwe bestemmingsplan welke thans tot 16 juli 2015 als voorontwerp ter inzage ligt met dien verstande het gebruik als horeca categorie 1 en 2 en 3 voor de percelen Traaij 1, 1B en Traaij 1C alsmede het gebruik als woonruimte betreffende de 1e en 2e verdieping voor de Traaij 1 te Driebergen toe te staan door dit op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

### 4. Tot slot

Op de plattegronden in de bijlage treft u de huidige situatie aan alsmede de gewenste situatie aan. In afwachting van uw positieve reactie.

Graag zouden wij ons verzoek nader mondeling toelichten. Kunt u aangeven welke data daarvoor in aanmerking komen?

### Gemeentelijke reactie

1. In het voorontwerp heeft de locatie Traaij 1, 1B en 1C een bestemming centrum. Binnen deze bestemming is horeca tot en met categorie 1 ('lichte horeca') toegestaan. Op grond van de Staat van horeca-activiteiten is bijvoorbeeld een broodjeszaak of een restaurant toegestaan. Het deel waar nu het Grand Café /restaurant is gevestigd heeft tevens een aanduiding 'horeca tot en met categorie 2'. Horeca van categorie 2 betreft 'middelzware horeca'. Dit zijn horecagelegenheden, die normaal gesproken in de avond en ook delen van de nacht geopend zijn. Daaronder valt bijvoorbeeld een café (openbare gelegenheid waar men dranken kan gebruiken, met daaraan ondergeschikte dansgelegenheden). Hiermee is de bestaande situatie passend bestemd.

De inspreker geeft echter aan zijn activiteiten uit te willen breiden naar de naastgelegen panden waar nu een makelaar en een Cd winkel zijn gevestigd. Tevens vraagt de inspreker om voor zowel deze uitbreiding als het bestaande deel horeca tot en met categorie 3 toe te staan. Categorie 3 betreft 'zware horeca', het gaat om horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen, zoals een dancing, discotheek, nachtclub en partycentrum.

De gemeente acht uitbreiding van de horecafunctie naar de naastgelegen panden niet onredelijk. Op grond van de bestemming Centrum wordt daar al horeca tot en met categorie 1 toegestaan. Aangezien er zich geen bestaande woningen boven deze panden bevinden (het betreft hier éénlaagse bebouwing) wordt het niet bezwaarlijk geacht horeca tot en met categorie 2 toe te staan. Het toestaan van horeca tot en met categorie 3 op de bestaande locatie en/of de uitbreidingslocatie voert echter te ver. Indien dat zou worden toegestaan zou de

overlast voor de omgeving onevenredig kunnen toenemen ten opzichte van de bestaande situatie.

2. De inspreker geeft verder aan op de eerste verdieping één of twee appartementen te willen realiseren. Op de 2<sup>e</sup> verdieping is reeds een (bedrijfs)woning aanwezig. Eén woning is op grond van de regels van het voorontwerp bij recht toegestaan, maar een tweede en eventueel derde appartement zijn niet mogelijk.

In de Woonvisie gemeente Utrechtse Heuvelrug 2013 -2020 spreekt de gemeente zich echter positief uit ten aanzien van woningsplitsing. Daarin wordt aangegeven dat om beter en flexibeler aan de vraag naar woonruimte tegemoet te kunnen komen in principe wordt meegewerkt aan woningsplitsing, mits dit ruimtelijk aanvaardbaar is ('ja, mits').

Deze inspreker geeft aan dat ook concreet behoefte is aan de mogelijkheid tot woningsplitsing. Bovendien hebben nog twee andere insprekers aangegeven het aantal woningen in de bestemming Centrum te willen uitbreiden. Zie ook inspraakreacties 6 en 8. Om deze reden wordt dan ook een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om woningsplitsing onder voorwaarden toe te staan. De afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen voor alle bestemmingen waar wonen voorkomt in combinatie met één of meer andere functies:

Centrum, Dienstverlening, Gemengd en Kantoor. Als voorwaarden worden gesteld dat:

- De oppervlakte van de gesplitste woning minimaal 30 m<sup>2</sup> bedraagt, zodat een leefbare woning ontstaat. Deze eis is lager dan de in de Woonvisie (2008) genoemde minimum van 55 m<sup>2</sup> voor een zelfstandige woning. Met het stellen van een lagere oppervlakte eis wordt ingespeeld op de trend dat het aantal alleenstaanden en alleen gaanden toeneemt. Deze groep mensen geeft de voorkeur aan kleine, sobere en betaalbare woonruimte.
- De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad. Aangetoond dient te worden dat bijvoorbeeld het woongenot van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast als gevolg van de splitsing.
- In voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is. Deze voorwaarde wordt gesteld om te voorkomen dat als gevolg van het toenemen van het aantal woningen de parkeerdruk toeneemt waar deze al (te) hoog is.
- In de bestemming Centrum wordt als extra voorwaarde gesteld dat alle woningen als bovenwoning worden gerealiseerd. Dit is naar aanleiding van inspraakreactie 3, waardoor wonen op de begane grond niet langer bij recht wordt toegestaan.

Na inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan kan bij de concrete vergunningaanvraag beoordeeld worden of het gewenste aantal appartementen gerealiseerd kan worden.

Na de inzage termijn heeft de indiener een principeverzoek bij de gemeente ingediend, met ongeveer dezelfde strekking als de inspraakreactie. Aan dit verzoek is echter de wens toegevoegd om twee appartementen te bouwen boven de eenlaagse bebouwing ter plaatse van Traaij 1b en 1c. Op 22 maart 2016 is door de gemeente positief op dit verzoek gereageerd, met de kanttekening dat een andere architectuur wenselijk is. Inmiddels is een nieuw architectonisch ontwerp in behandeling genomen.

In het ontwerp van de indiener wordt uitgegaan van een plat dak van 6,3 m zodat deze gelijk komt te liggen met het naastgelegen gebouw. Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan is op deze locatie echter een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 10 m toegestaan. Daaruit kan afgeleid worden dat de goothoogte van

het naastgelegen gebouw te laag is gesteld. Daarom wordt in het ontwerpbestemmingsplan voor Traaij 1b t/m 9 de goot- en bouwhoogte op 6,5 en 10 meter gesteld.

### Conclusie

Deze inspraakreactie wordt door ons gedeeltelijk gedeeld en leidt tot de volgende wijzigingen van het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding de aanduiding Horeca tot en met categorie 2 uitbreiden van Traaij 1 naar Traaij 1a t/m 1c.
- Op de verbeelding ter plaatse van Traaij 1b t/m 9 de goot- en bouwhoogte wijzigen naar 6,5 en 10 meter.
- In de regels artikel 4.3 Afwijken van de bouwregels invoegen en tevens artikel 4.3.1 Afwijking extra woningen:  
*Afwijking extra woningen*  
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder c voor het toestaan van meer woningen, mits:
  - a. de oppervlakte per woning minimaal 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  - c. in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is;
  - d. alle woningen als bovenwoning worden gerealiseerd.
- In de regels artikel 5.3 Afwijken van de bouwregels invoegen en tevens artikel 5.3.1 Afwijking extra woningen:  
*Afwijking extra woningen*  
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.2.1 onder d voor het toestaan van meer woningen, mits:
  - a. de oppervlakte per woning minimaal 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  - c. in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is.
- In de regels artikel 6.3 Afwijken van de bouwregels invoegen en tevens artikel 6.3.1 Afwijking extra woningen:  
*Afwijking extra woningen*  
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 6.2.1 onder c voor het toestaan van meer woningen, mits:
  - a. de oppervlakte per woning minimaal 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  - c. in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is.

- In de regels artikel 9.3 Afwijken van de bouwregels invoegen en tevens artikel 9.3.1 Afwijking extra woningen:  
*Afwijking extra woningen*  
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 9.2.1 onder d voor het toestaan van meer woningen, mits:
  - a. de oppervlakte per woning minimaal 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  - c. in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is.
- In de toelichting in paragraaf 4.10 Wonen de laatste alinea vervangen door:  
Verder wordt aangegeven dat om beter en flexibeler aan de vraag naar woonruimte tegemoet te kunnen komen, in principe wordt meegewerkt aan woningsplitsing, mits dit ruimtelijk aanvaardbaar is ('ja, mits'). Dit nieuwe beleid heeft een concrete uitwerking gekregen in dit bestemmingsplan middels een afwijkingsbevoegdheid voor extra woningen in de bestemmingen Centrum, Dienstverlening, Gemengd en Kantoor. In het volgende hoofdstuk, Wijze van bestemmen wordt deze regeling nader uiteengezet.
- In de toelichting in paragraaf 5.3.2 Centrum invoegen:  
*Afwijking voor extra woningen*  
In de Woonvisie gemeente Utrechtse Heuvelrug 2013 -2020 wordt aangegeven dat om beter en flexibeler aan de vraag naar woonruimte tegemoet te kunnen komen, in principe wordt meegewerkt aan woningsplitsing, mits dit ruimtelijk aanvaardbaar is ('ja, mits'). Dit nieuwe beleid heeft een concrete uitwerking gekregen middels een afwijkingsbevoegdheid voor extra woningen. Als voorwaarden worden gesteld dat:
  - De oppervlakte van de gesplitste woning minimaal 30 m<sup>2</sup> bedraagt, zodat een leefbare woning ontstaat. Deze eis is lager dan de in de Woonvisie (2008) genoemde minimum van 55 m<sup>2</sup> voor een zelfstandige woning. Met het stellen van een lagere oppervlakte eis wordt ingespeeld op de trend dat het aantal alleenstaanden en alleen gaanden toeneemt. Deze groep mensen geeft de voorkeur aan kleine, sobere en betaalbare woonruimte.
  - De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad. Aangetoond dient te worden dat bijvoorbeeld het woongenot van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast als gevolg van de splitsing.
  - In voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is. Deze voorwaarde wordt gesteld om te voorkomen dat als gevolg van het toenemen van het aantal woningen de parkeerdruk toeneemt waar deze al (te) hoog is.
  - In de bestemming Centrum wordt als extra voorwaarde gesteld dat alle woningen als bovenwoning worden gerealiseerd.
- In de toelichting in paragraaf 5.3.3 Dienstverlening, 5.3.4 Gemengd, en 5.3.7 Kantoor invoegen:  
Ook in deze bestemming is een afwijkingsbevoegdheid voor extra woningen opgenomen. In tegenstelling tot de bestemming Centrum mogen deze extra woningen ook op de begane grond worden gerealiseerd.



## 4.5 Inspraakreactie 5

### Betreft

Appelgaard: Aldi, bestemming Verkeer en begrippen

### Inspraakreactie

Edelachtbaar College,

Mede namens ..., ..., ... en ..., hierna gezamenlijk te noemen "Omwonenden", ontvangt u de navolgende inspraakreactie gericht tegen het voorontwerpbestemmingsplan "Driebergen Centrum", hierna te noemen: "het voorontwerp"), bekendgemaakt door uw college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen: "het College", zoals dat met ingang van 5 juni 2015 gedurende zes weken, aldus tot en met 16 juli 2015, voor inspraak ter inzage ligt. Een kopie van de bekendmaking treft u aan als bijlage 1 (*bijlage 2 van deze nota, red.*).

Omwonenden kunnen zich niet verenigen met het voorontwerp om redenen als hierna genoemd.

1. Feiten en omstandigheden vooraf
  - 1.1. Sinds enkele jaren is uw gemeente met (de rechtsvoorganger van) projectontwikkelaar .... te ..., hierna te noemen: "de Projectontwikkelaar", in gesprek om een perceel (bijlage 2, kadastrale kaart (*bijlage 2 van deze nota, red.*)) gelegen aan de Appelgaard te Driebergen, hierna te noemen: "het Perceel", te herontwikkelen tot een supermarktlocatie ten behoeve van de Aldi met een oppervlakte van circa 1.150 m<sup>2</sup>, een dagwinkel van 150 m<sup>2</sup> en een terreininrichting met 168 parkeerplaatsen, hierna te noemen: "het bouwplan".
  - 1.2. Eind 2011 heeft de Projectontwikkelaar met succes een principeverzoek ingediend namens de Aldi voor de realisatie van het bouwplan. Echter, de commissie Ruimte heeft op 4 december 2012 aangegeven dat het voorstel niet rijp was voor behandeling in de gemeenteraad en heeft het voorstel afgevoerd van de politieke agenda. De commissie Ruimte vond een relocatie van de Aldi in combinatie met een dagwinkel op de Appelgaard wegens de verkeersafwikkeling, de inpassing van het groen en stedenbouwkundige aspecten niet passend. Met name de grote toename van de verkeersdruk, een veranderende verkeersstroom, verregaande versterking van het gebied en een inbreuk op de verkeersveiligheid bij de aansluiting aan de Hoofdstraat waren redenen voor de gemeenteraad, omwonenden en lokale ondernemers om het bouwplan af te wijzen. In de gemeenteraad waren vrijwel alle fracties het erover eens: dit was geen goed plan en er zijn alternatieven die eerst maar eens onderzocht moeten worden.<sup>1</sup>
  - 1.3. Het bouwplan is nadien op (ondergeschikte) punten aangepast en op 22 april 2014 opnieuw besproken door de commissie Ruimte die van mening was dat het college het Bouwplan opnieuw zou moeten beoordelen, met behoud van de kanttekeningen die de commissie Ruimte eerder had gemaakt.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> <http://www.vvdheuvelrug.nl/nieuwsarchief/52600/>

<sup>2</sup> [http://www.heuvelrug.nl/actueel/bouwprojecten\\_44741/item/haalbaarheidsonderzoek-aldi-appelgaard\\_70405.html](http://www.heuvelrug.nl/actueel/bouwprojecten_44741/item/haalbaarheidsonderzoek-aldi-appelgaard_70405.html)

- 1.4. Tegen het aangepaste bouwplan is mede namens Omwonenden op 12 november 2014 (bij u bekend onder nummer 114.16433) een zienswijze ingediend (bijlage 3 (*bijlage 2 van deze nota, red.*)). Deze zienswijze dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd. De kanttekeningen van de commissie Ruimte en de raad zijn door de Omwonenden in deze zienswijze onderschreven. Zo is bijvoorbeeld de vraag gesteld waarom alternatieven in de tussentijd niet zijn onderzocht? Kritische kanttekeningen zijn gemaakt bij de gevolgen van het bouwplan voor de verkeerssituatie. Verzocht is om daar gedegen onderzoek naar te laten doen, nu het bouwplan niet een ruimtelijk andere impact heeft dan het eerste bouwplan. Ook is nog gevraagd om een wijziging in de situering van het bouwplan.
- 1.5. Tot op heden is voornoemde zienswijze onbeantwoord gebleven. Er heeft derhalve tot op heden geen juiste inventarisatie plaatsgehad van de bezwaren van Omwonenden. Dat had wel moeten, omdat de bezwaren van Omwonenden volgens uw gemeente meegenomen dienen te worden bij het bepalen van het ruimtelijk kader, waaronder het stedenbouwkundige kader.<sup>3</sup>
- 1.6. Dat ruimtelijke kader maakt deel uit van het haalbaarheidsonderzoek dat door de Projectontwikkelaar zal moeten worden verricht en door uw gemeente zal moeten worden beoordeeld. Daarnaast maken ook deel uit van dat haalbaarheidsonderzoek de verkeersveiligheid en -circulatie, de aanwezige bomen op het Perceel, de alternatieven en de participatie van Omwonenden en andere belanghebbenden zoals ondernemers.
- 1.7. Het is Omwonenden niet duidelijk wanneer dat haalbaarheidsonderzoek moet zijn verricht. De indicatieve tijdsplanning die als bijlage 5 aan de op 12 maart 2015 met de Projectontwikkelaar gesloten een anterieure overeenkomst van grondexploitatie (hierna: "de Overeenkomst") is gehecht, is niet aan Omwonenden toegezonden. Op grond van de Wet openbaarheid van bestuur verzoeken Omwonenden u nogmaals om een kopie van deze bijlage.
- 1.8. En nu ligt er een voorontwerp ter inzage waarin het bouwplan niet voorkomt, althans zo lijkt het. De zienswijzen van Omwonenden zijn onder meer, maar niet uitsluitend, daartegen gericht.
- 1.9. Vooraf merken Omwonenden op dat zij faliekant tegen het bouwplan zijn. Laat daar geen discussie over bestaan. Zij zullen zich dan ook met hand en tand verzetten tegen het bouwplan. Deze inspraakreactie gaat echter uit van het 'worst case scenario' dat uw gemeente desondanks haar medewerking zal verlenen aan het bouwplan. In dat geval menen Omwonenden dat het voorontwerp tevens het bouwplan dient te omvatten, zodat zij daartegen in deze bestemmingsplanprocedure al kunnen opkomen en niet langer lijdzaam hoeven af te wachten tot daarvoor een separate planologische procedure wordt opgestart.

1

## 2. Zienswijzen

### *Strijd met het systeem van de wet*

- 2.1. Naar het betoog van Omwonenden had het bouwplan meegenomen moeten worden in het voorontwerp, inclusief een goede en draagkrachtige ruimtelijke onderbouwing van dat bouwplan en onderzoek naar de ruimtelijke effecten van dat bouwplan.
- 2.2. Het voorontwerp noemt het bouwplan wel:

2

---

<sup>3</sup> [http://www.heuvelrug.nl/actueel/bouwprojecten\\_44741/item/haalbaarheidsonderzoek-aldi-appelgaard\\_70405.html](http://www.heuvelrug.nl/actueel/bouwprojecten_44741/item/haalbaarheidsonderzoek-aldi-appelgaard_70405.html)

*"Voor het gebied rondom het parkeerterrein op de Appelgaard is de bestaande situatie vastgelegd. Het is echter mogelijk dat deze locatie gedurende de looptijd van het plan wordt herontwikkeld. In dat geval wordt daarvoor een afzonderlijk planologisch kader opgesteld."*

- 2.3. De redenen om het bouwplan niet nu al op te nemen in het voorontwerp, zijn volgens het voorontwerp gelegen in het conserverende karakter van het voorontwerp en in de tijdige actualisering van het oude bestemmingsplan. Naar het betoog van Omwonenden houden die redenen rechtens geen stand.
- 2.4. Naar vaste rechtspraak is in het stelsel van het ruimtelijk ordeningsrecht een bestemmingsplan immers bij uitstek het ruimtelijke instrument waarin de wenselijke toekomstige ontwikkelingen van een gebied worden neergelegd en is deze kaderstellend voor verdere besluitvorming. De aankondiging in het voorontwerp dat voor het bouwplan een aparte planologische procedure zal worden doorlopen, draait dat systeem om en moet naar vaste rechtspraak dan ook in strijd worden geacht met de wet.<sup>4</sup>
- 2.5. Daarbij is van belang dat er o.a. een Overeenkomst is gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het stedenbouwkundige kader, grondverwerving, parkeren, planologische procedures, vervolgovereenkomsten en kostenverhaal. Deze afspraken zijn dermate concreet, dat om reden van een goede ruimtelijke ordening het voorontwerp reeds in deze ontwikkeling had moeten voorzien.
- 2.6. Nu stelt de gemeenteraad een conserverend bestemmingsplan vast voor een periode van tien jaar en binnen afzienbare tijd zal de raad, althans het college, separaat moeten oordelen over het bouwplan en alle ruimtelijke gevolgen van dien. Dat lijkt Omwonenden niet alleen juridisch niet volgens de Koninklijke route, het lijkt hen ook om rechtspolitieke redenen onwenselijk en inefficiënt om de raad zo te belasten.
- 2.7. Omwonenden kunnen zich ook niet aan de indruk onttrekken dat uw college het bouwplan bewust buiten het voorontwerp heeft willen houden. Uw wethouder noemt het bouwplan ook een "politiek dossier". Ook nemen Omwonenden aan dat het argument van tijdsdruk en het daarbij gepaard gaande risico van legesderving voor u van groot gewicht is. Dit zijn echter geen juridische argumenten om het bouwplan niet op te nemen. De wettelijke sanctie op het niet tijdig herzien van een bestemmingsplan geldt uitsluitend voor u als de overheid en mag niet ten koste gaan van de rechtszekerheid en belangen van Omwonenden.
- 2.8. Omwonenden gaan er dan ook vanuit dat het bouwplan alsnog wordt meegenomen bij het ontwerp en/of de vaststelling, met alle ruimtelijk relevante onderzoeken van dien. Gehoord uw planning om het bestemmingsplan begin 2016 vast te stellen, heeft u daarvoor nog voldoende tijd.
- 2.9. Dat in het voorontwerp bij herhaling wordt gesteld dat er geen toekomstige ontwikkelingen zijn voorzien, is of hoopvol omdat er geen Aldi komt, of niet de waarheid.
- 2.10. Als blijkt dat het voorontwerp slechts is aangewend om tijdig aan de actualiseringsplicht te kunnen voldoen, dan is er bovendien sprake van détournement de pouvoir omdat een publieke taak als het maken van een voorontwerp wordt gebruikt voor een ander doel dan waarvoor deze taak is verleend. U mag geen politiek gevoelige plannen buiten beschouwing laten omdat de kans bestaat dat de gemeenteraad deze plannen niet steunt en u daardoor de actualiseringstermijn niet haalt.

*Het voorontwerp is te globaal geformuleerd en niet conserverend.*

---

<sup>4</sup> ABRvS, 21-07-2010, nr200906283/1/R2 en artikel 28, tweede lid, van de WRO in samenhang met artikel 10:27 van de Awb

3

- 2.11. Uw college heeft ervoor gekozen om een conserverend, doch globaal bestemmingsplan te maken met daarin ruime mogelijkheden voor flexibilisering (bijvoorbeeld voor de herinrichting van het verkeer en de flexibiliteit van de invulling van het centrumgebied).
- 2.12. Die rechtspolitieke keuze achten Omwonenden innerlijk tegenstrijdig. Of u maakt een conserverende keuze, waarbij een Beheersverordening of verlengingsbesluit van het vigerende bestemmingsplan had kunnen volstaan, of u maakt een actueel, globaal bestemmingsplan met flexibele afwijkingsmogelijkheden en verruiming. Maar de mengvorm waar u nu voor heeft gekozen is zo niet toegestaan, althans niet zonder dat u de ruimtelijke impact daarvan zorgvuldig in kaart heeft gebracht en draagkrachtig motiveert.
- 2.13. Bovendien schiet de wens tot uniformering en globalisering voorbij aan de feitelijk juridische situaties die moeten worden vastgelegd om redenen van rechtszekerheid en zorgvuldigheid. Naast hoofdgroepen (bijvoorbeeld "Verkeer") dienen ook hoofdfuncties en nadere aanduidingen zoals functieaanduidingen te worden gegeven aan de bestemmingen. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (hierna: "SVBP 2012") dienen door u daarbij te worden gevolgd. Het voorontwerp is té algemeen en té globaal geformuleerd.
- 2.14. Zo dient -bijvoorbeeld- de bestemming "Verkeer" ter plaatse van de Nassaulaan de nadere aanduiding eenrichtingsverkeer te krijgen, teneinde de verkeersveiligheid te kunnen blijven waarborgen.<sup>5</sup> Doet u dit niet, dan dient u de ruimtelijke gevolgen daarvan te onderzoeken en in kaart te brengen in het ontwerp.
- 2.15. Voor de gehele verkeersbestemming, in het bijzonder rondom het Perceel en aan de Hoofdstraat geldt overigens dat onderzoek dient te worden gedaan naar de verkeersdruk, -veiligheid en -vrijheid. In de afgelopen jaren zijn er vele ontwikkelingen vergund met alle gevolgen voor het verkeer van dien. Bij uitstek is het bestemmingplan het instrument om de ruimtelijke gevolgen van die ontwikkelingen en de te verwachten ontwikkelingen in kaart te brengen en te motiveren waarom adequate, verkeersveilige ontsluitingsroutes voldoende zijn gewaarborgd en tevens of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd.
- 2.16. U heeft echter geen enkel onderzoek gedaan naar geen enkel ruimtelijk relevant aspect. Dat is, gezien het feit dat Driebergen centrum in de afgelopen tien jaar wezenlijk ruimtelijk is veranderd en nog aan verandering onderhevig is, vanuit een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar.
- 2.17. De Wro-wetgever eist namelijk actuele bestemmingsplannen. Door een conserverend bestemmingsplan te maken, wordt de 'actualiseringstoets' niet uitgevoerd. Het geldende bestemmingsplan kan immers niet meer 'up to date' worden geacht. Door de jaren heen zijn inzichten gewijzigd en is de ruimtelijke impact veranderd. Dit had in het voorontwerp in kaart moeten worden gebracht, waarbij ook toekomstige wenselijke ontwikkelingen en flexibiliseringsregelingen hadden moeten worden meegenomen.
- 2.18. Tenslotte merken Omwonenden op dat de actualiseringsplicht ook meebrengt dat u dient te onderzoeken of de definities nog wel 'up to date' zijn. Zo is de woonbestemming beperkt tot "een huishouden" en die beperking is niet meer van deze tijd waarin vele andere, minder traditionele, huishoudens bestaan. Nu het voorontwerp niet duidelijk is wat met één huishouden wordt bedoeld, verzoeken omwonenden u dit te definiëren, waarbij een verruiming wordt voorgesteld tot ook minder traditionele (zelfstandige!) woonvormen, bijvoorbeeld "als ware men een gezin" in plaats van "één huishouden".

4

---

<sup>5</sup> Dat kan, zie ook ABRvS 21 maart 2012, nr. 201106969/1/A1

- 2.19. Daarbij geven Omwonenden u in overweging om ook voor de onzelfstandige woonvormen als kamerbewoning, een woongroep, een meergeneratiebewoning of mantelzorg een separate regeling te maken om te reguleren welke woonvorm nog meer ook onder de definitie "woning" valt. Zolang u geen definitie heeft van "wonen" zal de hoogste bestuursrechter alle woonvormen, mits een bepaalde mate van gezamenlijkheid, toestaan. Omwonenden kunnen zich voorstellen dat u dit wilt voorkomen, zoals ook zij dat willen. Mantelzorg moet mogelijk worden in deze tijd van toenemende vergrijzing, maar een wildgroei aan kamerbewoning is voor Omwonenden onwenselijk.

### 3. Slot

Het is derhalve op grond van het voorgaande dat wij u verzoeken het voorontwerp te wijzigen, waarbij tegemoet wordt gekomen aan deze inspraakreactie.

#### Gemeentelijke reactie

1. Middels een brief d.d. 23 juli 2015 (kenmerk I15.12148) is een reactie gegeven op dit verzoek.
2. De insprekers zijn van mening dat het bouwplan voor de Aldi in het bestemmingsplan Driebergen Centrum moet worden opgenomen. Juist omdat niet duidelijk is of het bouwplan wel doorgang gaat vinden is er bij het voorontwerpbestemmingsplan voor gekozen om de bestaande situatie te bestemmen. Daarbij is aangegeven dat indien gedurende de looptijd van het plan deze locatie wordt herontwikkeld, daarvoor een afzonderlijk planologisch kader wordt opgesteld.  
Nog steeds is niet bekend of deze ontwikkeling door zal gaan. De gemeente is dan ook nog steeds voornemens, dat mocht deze ontwikkeling doorgang vinden, daar een afzonderlijke planologische procedure voor te voeren. De insprekers zien desondanks reden om in het kader van dit bestemmingsplan deze kwestie ter discussie te stellen. Om verdere discussie in het kader van dit bestemmingsplan te voorkomen, wordt het gebied rondom het parkeerterrein op de Appelgaard uit het plangebied van het bestemmingsplan gehaald.
3. Het voorontwerp is volgens de insprekers te globaal geformuleerd en niet conserverend. De bestemming Verkeer zou de aanduiding 'eenrichtingsverkeer' moeten krijgen. Eén van de argumenten waarom dit zou moeten is dat dit in de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) zou zijn voorgeschreven. De SVBP 2012 is een standaard die onderdeel uitmaakt van de Ruimtelijke Ordeningstandaarden (RO standaarden). De SVBP 2012 is een technische standaard die tot doel heeft bestemmingsplannen vergelijkbaar te maken. Er staat bijvoorbeeld in dat in een bestemmingsplan een verkeersbestemming altijd 'Verkeer' moet heten en dus niet 'Verkeersdoeleinden' genoemd mag worden zoals vroeger wel eens het geval was. Ook staan er lijsten in met aanduidingen waarvoor hetzelfde geldt. Als men parkeerplaatsen wil aanduiden moet dat met de aanduiding 'parkeerterrein' of 'parkeergarage'. Hierdoor zijn de verschillen tussen bestemmingsplannen in Nederland kleiner en daardoor begrijpelijker geworden. Wat de SVBP 2012 echter *niet* bepaalt, is of ergens een bepaalde bestemming of aanduiding moet worden gebruikt. Zolang aan de het criterium een 'goede ruimtelijke ordening' voldaan wordt, is het aan de gemeente zelf om te bepalen of iets heel globaal of heel specifiek wordt bestemd. De gemeente kan zelf bepalen of daarbij

al of niet gebruik gemaakt wordt van aanduidingen; dat staat in geen enkele landelijke standaard voorgeschreven. Overigens bestaat de aanduiding 'eenrichtingsverkeer' of een soortgelijke aanduiding niet, wat wel iets zegt over de landelijke toepassing van een dergelijke gedetailleerde wijze van bestemmen.

Verder wordt aangegeven dat uit jurisprudentie zou blijken dat er grond is om dit zo te doen. De uitspraak die wordt aangehaald betreft echter een tussenuitspraak op het verlenen van een vrijstelling en een bouwvergunning verleend voor het vernieuwen van het bedrijfspand ten behoeve van een garagebedrijf. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het college van de gemeente Nijmegen opgedragen alsnog te onderzoeken of de verkeersveiligheid in verband met de bevoorrading van het garagebedrijf met specifiek op de situatie toegesneden maatregelen kan worden gewaarborgd en, zo ja, met welke maatregelen. Dit heeft echter niet geresulteerd in de wijziging van een bestemmingsplan op dit punt. Dit blijkt uit de uitspraak in de bodemzaak van 6 februari 2013 (ABRvS 201106969/1/A1). De gemeente Nijmegen heeft middels het nemen van een verkeersbesluit een laad en losplaats aangewezen en daarmee blijkens de uitspraak kunnen aantonen dat de verkeersveiligheid wel kon worden gewaarborgd. De uitspraak heeft bovendien betrekking op een nieuwe ontwikkeling. Daar is in dit bestemmingsplan geen sprake van, het legt de bestaande situatie vast. Voor de Nassaulaan zijn twee geldende bestemmingsplannen, Dorpskern en Kom Driebergen. Het bestemmingsplan Dorpskern is van toepassing voor het meest westelijke deel en daarin heeft de Nassaulaan de bestemming 'Verkeersgebied' gekregen, die is bestemd voor verkeersdoeleinden. Daaronder wordt in ieder geval verstaan, ontsluiting, voetgangersgebied en parkeren. Het Oostelijk deel van de Nassaulaan is gelegen in het bestemmingsplan Kom Driebergen. Hier heeft de Nassaulaan de bestemming 'Weg', die eveneens is bestemd voor verkeersdoeleinden. Geconcludeerd kan worden dat er géén sprake is van het vastleggen van een verkeersrichting of anderszins. Ook voor andere geldende bestemmingsplannen in de omgeving van de Nassaulaan of waar dan ook in de gemeente, kan deze conclusie worden getrokken. Op basis daarvan is er geen grond om dit in de nieuwe bestemming voor de Nassaulaan wel op te nemen. Het juiste middel om een evenwichtige verkeerssituatie te waarborgen is niet doormiddel van een bestemmingsplan, maar doormiddel van een verkeersbesluit.

4. Hadden bestemmingsplannen in het verleden hooguit 30 begrippen, dit voorontwerpbestemmingsplan bevat er meer dan 80. Het is echter nooit mogelijk om alles 100 % waterdicht in begrippen en regels te vatten. In dit geval blijkt dit ook niet nodig. Het opnemen van een definitie in het bestemmingsplan is alleen nodig als de betekenis van een begrip/woord niet duidelijk is. Dat is bij 'huishouden' niet het geval. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State hanteert een heldere en duidelijke lijn wat onder huishouden verstaan moet worden. Daaruit komt naar voren dat ook 'minder traditionele woonvormen' zich met de woonbestemming verdragen. Of dat zo is, toetst de Afdeling aan het criterium 'nagenoeg zelfstandige bewoning'. Is in een bestemmingsplan tevens vastgelegd dat een woning bestemd is voor de huisvesting van één gezin of huishouden (wat in het voorontwerpbestemmingsplan Driebergen Centrum het geval is), dan hanteert de Afdeling daarnaast een tweede criterium: 'een zekere mate van verbondenheid' (zie bijvoorbeeld ABRvS 25 november 2009, 200906432/1/H1). Er zijn binnen de gemeente geen situaties bekend waarbij deze begrippen in de vergunningverlening of de handhaving tot problemen hebben geleid. Geconcludeerd kan worden dat het opnemen van het begrip 'huishouden' in het bestemmingsplan dus niets toevoegt.

5. Zoals te kennen is gegeven op de inspraakavond van 1 juli 2015 is kamerbewoning in de regels expliciet opgenomen onder verboden gebruik (artikel 21.1 onder b, lid 4). Daarmee is er geen enkele onduidelijkheid, ook voor een bestuursrechter niet, dat kamerbewoning bij recht niet is toegestaan. Zoals toen ook is aangegeven is er wel een afwijkingsbevoegdheid om onder voorwaarden toch kamerbewoning toe te staan. Het betreft dus geen recht maar een bevoegdheid om dit per geval af te wegen om dit wel of niet toe te staan. Het wonen in een mantelzorgwoning is wel bij recht toegestaan. Zie daarvoor bijvoorbeeld artikel 14.2.3 onder c, lid 2, tweede bullit.

### **Conclusie**

Deze inspraakreactie wordt niet door ons gedeeld, wel leidt dit tot de volgende wijzigingen van het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding wordt het gebied rondom het parkeerterrein op de Appelgaard uit het plangebied van het bestemmingsplan gehaald.
- In de toelichting in paragraaf 1.1 de 4<sup>e</sup> alinea wijzigen in:  
Het gebied rondom het parkeerterrein op de Appelgaard is buiten het bestemmingsplan gehouden omdat deze locatie mogelijk gedurende de looptijd van het plan wordt herontwikkeld. Daarvoor wordt een afzonderlijk planologisch kader opgesteld.

## **4.6 Inspraakreactie 6**

### **Betreft**

Traaij 105- 107: bouwen van extra appartementen boven winkels.

### **Inspraakreactie**

Geacht College,

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt geformuleerd:

#### 5.3.2 Centrum

De bestemming Centrum is toegekend aan het centrumgebied (concentratiegebied) van Driebergen. Hiermee benadrukt deze bestemming de levendigheid binnen dit gebied. Het is een gebied waarbinnen voortdurend functiewijzigingen plaatsvinden. Dit vereist een flexibele bestemmingsregeling. Binnen de bestemming zijn dan ook veel functies toegestaan. De begrenzing van deze bestemming ligt globaal ter weerszijden van de Traaij en gedeelten van de Hoofdstraat en Korte Dreef.

Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Binnen dit bouwvlak mag een bouwperceel tot ten hoogste 80% worden bebouwd, tenzij het bestaande bebouwingspercentage hoger is. Per bouwperceel mag niet meer dan één woning aanwezig zijn, tenzij het bestaande aantal hoger is.

Op het perceel Traaij 105 – 107 groot 579m<sup>2</sup> is op de begane grond een winkelruimte met opslagruimte gesitueerd oppervlakte +/- 484m<sup>2</sup>. Boven deze winkelruimte waren tot voor kort 6 woonappartementen en opslag aanwezig met een oppervlakte van +/- 265m<sup>2</sup> 80% van 579 = 463m<sup>2</sup>

Ons verzoek is om boven deze winkelruimte in het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen om 8 tot 10 appartementen / senioren appartementen te realiseren. De locatie is uitermate geschikt voor senioren daar ze centraal gesitueerd zijn in het winkelgebied (AH, Aldi-markt en Lidl) en verdere voorzieningen die in dit gebied aanwezig zijn. De oppervlakte van de nieuwe appartementen is 362m<sup>2</sup> ≤ 463m<sup>2</sup>. Er zijn 8 privé parkeerplaatsen aanwezig bij de parkeerplaats van Aldi. (zie ook bijlage 3 van deze nota, red.)

Er op vertrouwend dat dit gerealiseerd kan worden teken ik,

### **Gemeentelijke reactie**

De inspreker geeft aan dat in de bestaande situatie 6 appartementen aanwezig zijn boven de winkelruimte en geeft aan dit aantal te willen vergroten naar 8 tot 10 appartementen. Daartoe wil de inspreker de bebouwing uitbreiden op de 1e verdieping.

Op grond van het voorontwerp bestemmingsplan is één (zelfstandige) woning 'tenzij het bestaande aantal woningen groter is in welk geval het bestaande aantal als maximum geldt' (art 4.2.1 lid c); Zoals in artikel 1.22 is van het voorontwerpbestemmingsplan is bepaald gaat het bij 'bestaand' om legale bebouwing en legaal gebruik:

- a. bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij in de regels anders is bepaald;
- c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan;
- d. het bepaalde onder b is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Als er gekeken wordt naar het geldende bestemmingsplan (Kom Driebergen) dan blijkt dat de percelen zijn bestemd als 'Winkels' op grond waarvan per bedrijf één in pandige dienstwoning is toegestaan. Zelfstandige bewoning is daarmee niet toegestaan. De inspreker geeft aan dat er 6 appartementen aanwezig zijn. Op grond van het geldende bestemmingsplan is dit niet toegestaan en zijn er voor zover bekend ook geen vergunningen verleend op grond waarvan deze gebouwd mochten worden. Daarmee wordt dit ook niet op grond van het nieuwe bestemmingsplan toegestaan.

Zoals ook is aangegeven in inspraakreactie 4 heeft de gemeente in de Woonvisie gemeente Utrechtse Heuvelrug 2013 -2020 zich echter positief uitgesproken ten aanzien van woningsplitsing. Daarin wordt aangegeven dat om beter en flexibeler aan de vraag naar woonruimte tegemoet te kunnen komen in principe wordt meegewerkt aan woningsplitsing, mits dit ruimtelijk aanvaardbaar is ('ja, mits'). Om deze reden wordt dan ook een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om woningsplitsing onder voorwaarden toe te staan. In deze afwijkingsbevoegdheid is onder meer als voorwaarde opgenomen dat er in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien. Op het kaartje dat bij de bijlage is opgenomen staat



dat er plek is voor 8 parkeerplaatsen op eigen terrein. Op basis van een schouw moet echter worden vastgesteld dat er op eigen terrein slechts 3 parkeervakken gerealiseerd kunnen worden, waarvan één al benodigd in de huidige situatie. In de feitelijke situatie is een groot deel van deze strook als niet parkeren aangemerkt omdat anders de parkeerplaatsen op de hoek niet bruikbaar zouden zijn en omdat anders de uitrit van een garage geblokkeerd zou worden. Dit betekent dat bij een parkeernorm van 0,9 parkeerplaats per wooneenheid op deze locatie, maximaal 3 wooneenheden kunnen worden gerealiseerd. Wanneer aangetoond dat meer parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd, waarbij het gebruik van het naastliggende parkeerterrein niet negatief wordt beïnvloedt, dan kunnen eventueel vanuit verkeerskundig oogpunt gezien meer wooneenheden kunnen worden gerealiseerd. De inspreker dient dit te zijner tijd bij een omgevingsvergunningaanvraag aan te tonen.

Eveneens geeft de inspreker aan de bebouwing op de 1<sup>e</sup> verdieping te willen uitbreiden. Op grond van het voorontwerpbestemmingsplan kan er tot een diepte van 15 m over twee lagen worden gebouwd, waardoor deze uitbreiding niet mogelijk is. Het blijkt echter op basis van het geldende bestemmingsplan (Kom Driebergen) wel mogelijk te zijn.

Als er gekeken wordt naar de feitelijke situatie dan kan er gezegd worden dat aan de achterzijde sprake is van een gebied met maar weinig kwaliteiten. Het is voor een groot deel al volgebouwd en het is vanaf het maaiveld vanaf de openbare weg ook maar beperkt waarneembaar. Dat zal ook gelden voor de vergroting van de panden tot een bouwdiepte van 20 meter. In die zin bestaat er dan ook geen bezwaar om de bouwdiepte waarin de bouw in twee lagen is toegestaan te vergroten tot 20 meter. Het maatvoeringsvlak met een (goot- en bouwhoogte) van 6 en 10 meter zal daarom voor dit deel aan de Traaij (nr's 91 tot 111) worden verdiept naar 20 meter.

#### **Conclusie**

Deze inspraakreactie wordt door ons gedeeltelijk gedeeld en leidt tot de volgende wijzigingen van het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding wordt het maatvoeringsvlak met een (goot- en bouwhoogte) van 6 en 10 meter ter plaatse van Traaij 93 tot en met 111 verdiept van 15 naar 20 meter.
- Zie voor het overige de wijzigingen in de regels die voortvloeien uit inspraakreactie 4.

#### **4.7 Inspraakreactie 7**

##### **Betreft**

Traaij 80, 82 en 84: verminderen gebruiks- en bebouwingmogelijkheden

##### **Inspraakreactie**

Geachte heer, mevrouw,

Op 4 juni 2015 publiceerde u in uw gemeentenieuws dat u het voorontwerpbestemmingsplan Driebergen Centrum ter inzage heeft gelegd. Met deze brief geef ik mijn inspraakreactie op dit bestemmingsplan. Mijn inspraakreactie richt zich op de bouwmogelijkheden op Traaij 84 en de gebruiksmogelijkheden op Traaij 80, 82 en 84. Deze percelen grenzen aan de achterzijde direct

aan mijn perceel Oranjelaan 50.

*Bezwaarschrift ingediend*

Voor het perceel Traaij 84 heeft u op 11 juni 2015 een omgevingsvergunning verleend voor de nieuwbouw van een winkelpand met bovenwoning (kenmerk HZ JWABO-15-0289). Tegen deze omgevingsvergunning heb ik een bezwaarschrift ingediend, welke bij u bekend is onder kenmerk 15CB070. Mijn inhoudelijk commentaar op de omgevingsvergunning is onverkort van toepassing als reactie op voorliggend voorontwerpbestemmingsplan.

1

*Bebouwingsmogelijkheden Traaij 84 aan zijde Oranjelaan*

Ik verzet mij tegen de wijze van bestemmen van Traaij 84. Qua bouwmogelijkheden wordt het bouwvlak vanaf de hoek Traaij/Oranjelaan immers recht naar achteren doorgetrokken. De huidige 'knik' in het bouwvlak, waarmee in het vigerende bestemmingsplan een onbebouwde strook van 5 meter behouden zou moeten blijven, vervalt. Dit heeft tot gevolg dat op basis van het nieuwe bestemmingsplan tot ver voor het verlengde van mijn voorgevel gebouwd kan worden. De bouwregels van de bestemming Centrum geven hier op geen enkele wijze een beperking op.

In §2.2.1 van de toelichting van uw bestemmingsplan zet u uw uitgangspunt uiteen dat het bestemmingsplan consoliderend van aard is. Toch staat u kleinschalige ontwikkelingen toe. Voor het afbakenen van de ontwikkelingsmogelijkheden heeft u het plangebied opgedeeld in drie deelgebieden.

Traaij 84 ligt precies op de grens van deelgebied 1 en 3, welke u in §2.2.2 van de toelichting beschrijft. De uitgangspunten van de ontwikkelingsmogelijkheden in deze beide deelgebieden verschillen aanzienlijk. Zo staat u in deelgebied 1 langs de Traaij toe dat bestaande hoofdbebouwing achterwaarts wordt vergroot met de bestaande goot- en bouwhoogte. In deelgebied 3 wordt de bebouwingskarakteristiek daarentegen volledig gehandhaafd op basis van de bestaande footprints van de hoofdbebouwing.

In uw toelichting maakt u niet duidelijk hoe op het grensvlak de uitbreidingsmogelijkheden in deelgebied 1 zich verhouden tot het volledig consoliderende karakter van deelgebied 3. Doordat de bebouwingsmogelijkheden op Traaij 84 zo ver richting de Oranjelaan worden uitgebreid, wordt er aanzienlijk afbreuk gedaan aan de karakteristiek van deze straat, zoals door u beschreven in §2.1.2 van de toelichting. Het groene en gevarieerde beeld van de in kleine series gebouwde twee-onder-een-kapwoningen, soms afgewisseld door een enkele villa, kan met uw voornemen bruusk worden beëindigd door de bouwmogelijkheden op de hoek van de Traaij. Ik verzoek u daarom het bouwvlak aan de zijde van de Oranjelaan (ten minste) aan te passen aan de bestaande planologische situatie.

2

*Bebouwingsmogelijkheden Traaij 84 aan achterzijde perceel*

Ik verzoek u ook het bouwvlak ten opzichte van mijn perceelsgrens terug te leggen. Ik ben namelijk van mening dat de reeds bestaande bebouwingsmogelijkheden, welke u in uw bestemmingsplan wederom handhaaft, ernstig afbreuk doen aan mijn woongenot in het geval deze daadwerkelijk benut worden. Immers, hierdoor zou bebouwing met een maximum bouwhoogte van 4,50m tot tegen mijn perceelsgrens kunnen worden gerealiseerd.

Om recht te doen aan de eerdergenoemde bebouwingskarakteristiek van de Oranjelaan, wil ik u vragen een duidelijke begrenzing te creëren tussen de deelgebieden 1 en 3. Een geschikte wijze hiervoor is dat op het perceel Traaij 84 parallel aan de perceelsgrens met mijn perceel een strook van minimaal 2,50m breed wordt bestemd als Tuin. Het opnemen van deze bestemming voorkomt dat op Traaij 84 tot aan mijn perceelsgrens (al dan niet vergunning vrij) bebouwing kan worden gerealiseerd. Bovendien realiseert u op deze wijze een duidelijke scheiding tussen het

groene en gevarieerde beeld van de Oranjelaan en het bedrijvige karakter van de Traaij.

3

### *Gebruiksmogelijkheden bestemming Centrum*

De gebruiksmogelijkheden op de percelen Traaij 80, 82 en 84 zijn aanzienlijk vergroot. Ik kom hiervoor terug op uw overwegingen in §2.2.1 van de toelichting. Daarin geeft u aan dat kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functies in meerdere of mindere mate mogelijk zijn. Kunt u uitleggen wat u bedoelt met kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen die in meerdere of mindere mate mogelijk zijn?

Vervolgens stelt u dat een woning een woning blijft. Een maatschappelijke functie blijft volgens u een maatschappelijke functie. Is het dan niet logisch te mogen veronderstellen dat een centrumfunctie een centrumfunctie blijft? Met andere woorden: een centrumfunctie, zonder dat daar vele gebruiksmogelijkheden aan worden toegevoegd?

In het vigerende bestemmingsplan Driebergen - Kom Driebergen hebben Traaij 80, 82 en 84 de bestemming Winkels. Artikel 2.03-1 van dat bestemmingsplan bepaalt dat deze gronden zijn bestemd voor detailhandelsbedrijven en dienstverlenende bedrijven en/of instellingen met een balie functie alsmede voor wonen in verband hiermee. Het voorontwerpbestemmingsplan gaat aanzienlijk verder. U staat in artikel 4.1

toe:

- a. wonen;
- b. dienstverlening;
- c. detailhandel, met dien verstande dat perifere detailhandel niet is toegestaan;
- d. horeca van categorie 1;
- e. kantoren;
- f. maatschappelijke voorzieningen, waaronder educatieve instellingen met inbegrip van kinderopvang, sociaalmedische en -culturele instellingen, levensbeschouwelijke instellingen en openbare dienstverlenende instellingen;
- g. culturele en ontspanningsvoorzieningen, waaronder muziek- en dansscholen, ateliers, galeries, wellness en zonnestudio;
- h. sport.

Een vergelijking tussen het vigerende bestemmingsplan en uw voorontwerp leert dat enkel de categorieën onder sub b, c en gedeeltelijk a en e overeenkomen met de bestaande gebruiksmogelijkheden. Alle andere categorieën voegen nieuwe gebruiksmogelijkheden toe. U geeft in uw toelichting op geen enkele wijze aan in hoeverre deze nieuwe gebruiksmogelijkheden mogelijk zijn vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Daar komt bij dat het gebruik voor maatschappelijke, culturele, ontspanningsvoorzieningen en sport (sub f, g en h) niet voorkomt in de door u in §4.4 van de toelichting aangehaalde Detailhandelsvisie gemeente Utrechtse Heuvelrug 2009. Mij is daarom niet duidelijk waarom u al deze gebruiksmogelijkheden wenst toe te voegen aan de bestemming Centrum. Ook het gebruik als zelfstandig wonen (sub a) sluit niet aan bij de doelstellingen uit uw Detailhandelsvisie. Immers, zelfstandige woningen in het centrumgebied doen afbreuk aan uw ambitie om de functie als groot streekcentrum in de toekomst te versterken.

Het verbaast mij dat u een zeer afwijkende bestemmingsregeling opneemt in een conserverend bestemmingsplan. Ook vind ik het vreemd dat u in uw centrum niet een eenduidige bestemming Centrum hanteert in de verschillende geactualiseerde bestemmingsplannen. In het aangrenzende bestemmingsplan Driebergen ~ Woongebied Driebergen, dat geldt voor het deel van de Traaij vanaf de Oranjelaan richting Arnhemsebovenweg, heeft de bestemming Centrum immers aanzienlijk minder gebruiksmogelijkheden (artikel 5.1). Binnen dat bestemmingsplan is binnen de bestemming Centrum enkel gebruik voor detailhandel, kantoren, dienstverleningen en woningen toegestaan. Deze regeling sluit mijns inziens veel beter aan bij de vigerende regeling in

het bestemmingsplan Driebergen - Kom Driebergen.

Ik wil tenslotte een opmerking maken over de mate waarin u rekening heeft gehouden met de milieuzonering rondom de bedrijfsmatige functies binnen het plangebied. Hierover geeft u in §4.7.5 van de toelichting aan dat de in het plangebied aanwezige bedrijven zijn geïnventariseerd en ingeschaald in de categorieën van de Staat van bedrijfsactiviteiten Stedelijk.

In de planregels wordt alleen in de bestemming Bedrijf een koppeling gelegd met deze Staat van bedrijfsactiviteiten. Binnen de voorgestelde bestemming Centrum worden nu ook bedrijfsmatige functies toegestaan. Deze functies worden voor wat betreft de uitstraling op de omgeving en milieucategorie niet beperkt. Bijvoorbeeld binnen de gebruiksmogelijkheid dienstverlening (sub b) staat u hierdoor ook wasserijen, strijkinrichtingen en tapijtreinigingsbedrijven toe, welke vallen onder milieucategorie 3.1 (zie SBI-2008: 96011). Als ander voorbeeld noem ik binnen maatschappelijke voorzieningen (sub f) de mogelijkheid voor kerkgebouwen, buurt- en clubhuizen, welke vallen onder milieucategorie 2 (zie SBI-2008: 9491 en 94991).

Met de aanzienlijk verruimde gebruiksmogelijkheden van Traaij 80, 82 en 84 bent u verplicht de gevolgen hiervan op de directe omgeving inzichtelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in een dergelijk inzicht van de gevolgen van de bestemming Centrum op de percelen grenzend aan mijn perceel.

#### *Conclusie*

Ik wens nog te benadrukken dat ik geen tegenstander ben van winkels op Traaij 80, 82 en 84. Een winkelfunctie is passend op deze locatie en vormt een prima aansluiting op het winkelaanbod op de Traaij. Ik wil echter dat u voorkomt dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden op mijn perceel worden beperkt als gevolg van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op deze percelen aan de Traaij. Ik verzoek u daarom in het ontwerpbestemmingsplan de volgende drie aanpassingen door te voeren ten opzichte van uw voorontwerp:

1. Op het perceel Traaij 84 de omvang van het bestaande bouwvlak in het bestemmingsplan Driebergen - Kom Driebergen aan de zijde van de Oranjelaan te handhaven;
2. Op het perceel Traaij 84 tegen de perceelsgrens met mijn perceel Oranjelaan 50 een strook met een breedte van minimaal 2,50m te bestemmen als Tuin;
3. De gebruiksmogelijkheden van de bestemming Centrum, in ieder geval op Traaij 80, 82 en 84, terug te brengen naar de vigerende situatie, waarbij de regeling in artikel 5.1 van het bestemmingsplan Driebergen - Woongebied Driebergen als uitgangspunt kan dienen.

#### **Gemeentelijke reactie**

1. In het geldende plan 'Kom Driebergen' ligt het bouwvlak van het pand dat gelegen is op de hoek aan Traaij 84 en de hoek met Oranjelaan inderdaad voor het achterste deel ca. 4 m terug. Daarmee wordt voorkomen dat het naastgelegen (winkel)pand op korte afstand tot voor de voorgevel van de woning kan worden opgetrokken waardoor het waardevolle dorpse karakter van de Oranjelaan zou kunnen worden aangetast. Nu dit in het voorontwerp is nagelaten zou dit echter wel kunnen gebeuren. Dit is niet wenselijk en zodoende wordt het plan op dit punt weer met het geldende plan (Kom Driebergen) in overeenstemming gebracht.
2. In het geldende plan kan er tot een goothoogte van 6,5 meter tot in uw perceelsgrens worden gebouwd. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt dit teruggebracht naar een goothoogte van 3 meter (en een bouwhoogte van 4,5 meter). Daarmee wordt de bebouwing al ingeperkt tot één laag met kap, wat de overlast voor achterliggende

buurpercelen beperkt. Het toepassen van dergelijke goot- en bouwhoogten voor het achterste deel van een perceel is zeer gebruikelijk. Dit is op het eigen perceel ook toegestaan en bovendien ook nog eens vergunningsvrij te realiseren. Het verder inperken doormiddel van een bestemming Tuin zoals wordt voorgesteld, zou de belangen van de eigenaren van de panden aan de Traaij onevenredig schaden en voert daarom veel te ver.

3. Het klopt dat met de bestemming Centrum de gebruiksmogelijkheden langs de Traaij worden verruimd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Zoals u al uit de toelichting van het bestemmingsplan heeft gehaald wil de gemeente onnodige starheid van het plan voorkomen. De gemeente kiest er daarom bewust voor om bestemmingen flexibeler te maken, zodat niet voor elke functiewijziging een buitenplanse procedure hoeft te worden doorlopen. Langs de Traaij komen diverse functies voor: van viswinkel (detailhandel) tot reisbureau (dienstverlening), van restaurant (horeca) tot apotheek (maatschappelijk) en zonnestudio (cultuur en ontspanning). Er is voor gekozen om binnen deze Centrumzone deze functies niet apart te bestemmen, maar deze binnen één gemengde bestemming te vatten. De bestemming Centrum uit bestemmingsplan 'Woongebied Driebergen-Rijsenburg' verschilt inderdaad van de bestemming Centrum uit het voorontwerp voor Driebergen Centrum. Dit plan heeft zoals de naam al zegt echter hoofdzakelijk betrekking op het woongebied en bevat daarnaast de 'uitlopers' van het centrum. De concentratie van niet-woonfuncties is er veel lager omdat deze worden afgewisseld met woonbebouwing is en daarnaast zijn de functies minder gevarieerd. Dit vraagt om een andere benaderingswijze. Ook binnen het voorontwerpbestemmingsplan "Driebergen Centrum" hebben de niet-woonfuncties een specifiekere bestemming gekregen, bijvoorbeeld bestemming Kantoor met een aanduiding wonen. Verder dateert dit plan uit 2008. Na die tijd is door de gemeenteraad de wens geuit om flexibelere bestemmingsplannen te maken. Met de ruimere bestemming Centrum wordt aan deze wens tegemoet gekomen.  
Het enkel toestaan van dienstwoningen bij winkels is niet meer van deze tijd. Zelfstandige bewoning vormt geen bedreiging voor een winkelgebied. Wat mogelijk wel een nadelige invloed kan hebben op een winkelgebied is bewoning op de begane grond. Om deze reden wordt het bestemmingsplan ten aanzien van bewoning op de begane grond gewijzigd. Zie hiervoor verder de beantwoording van inspraakreactie 3. Ten aanzien van de opmerking over de milieuzonering. Zoals is aangegeven in paragraaf '4.7.5 Bedrijven en milieuzonering' van de toelichting behoort het hele plangebied tot het omgevingstype gemengd gebied. Er is sprake van functiemenging waarbij enige mate van overlast onvermijdelijk is, vandaar dat voor het algemeen bedrijven tot en met categorie 2 toelaatbaar worden geacht.  
Aangegeven wordt dat functies die in de bestemming Centrum zijn toegestaan voor wat betreft de uitstraling op de omgeving en milieucategorie niet beperkt worden omdat deze niet zijn gekoppeld aan de Staat van bedrijfsactiviteiten. Dit is echter niet het geval. De functies worden namelijk doormiddel van de begripsomschrijvingen ingeperkt. Het voorbeeld van dienstverlening waarbij wordt aangegeven dat wasserijen, strijkinrichtingen en tapijtreinigingsbedrijven, welke vallen onder milieucategorie 3.1 zouden zijn toegestaan binnen de bestemming Centrum is niet correct. In de begripsbepaling is in artikel 1.38 aangegeven dat onder dienstverlening wordt verstaan: 'het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé.' De genoemde voorbeelden betreffen industriële bedrijven waarbij van rechtstreekse dienstverlening geen sprake is. Kortom, deze voldoen niet aan de begripsomschrijving en

zijn daarom ook niet binnen de bestemming Centrum zijn toegestaan.

Het andere voorbeeld dat wordt gegeven is dat binnen maatschappelijke voorzieningen kerkgebouwen, buurt- en clubhuizen welke vallen onder milieucategorie 2 worden toegestaan. Dit zijn wél een correcte voorbeelden van wat er binnen de bestemming Centrum mogelijk en ook van wat al reeds aanwezig is, namelijk een kerk. Zoals gezegd is er in het Centrum sprake van een gemengd gebied waarbij enige mate van overlast onvermijdelijk is. De gemeente is daarom van mening dat dergelijke voorzieningen in de bestemming Centrum thuishoren.

Wel ziet de gemeente aanleiding om de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen Centrum, Gemengd en Maatschappelijk naar aanleiding van deze inspraakreactie aan te scherpen voor wat betreft de functies maatschappelijke voorzieningen, culturele en ontspanningsvoorzieningen en sport. De bestemmingsomschrijving laat voor de interpretatie van die functieomschrijvingen nog teveel ruimte, waardoor bijvoorbeeld een schietinrichting zou worden toegestaan die in een hoge milieucategorie valt. Dat is uiteraard niet te bedoeling, vandaar dat de functieomschrijvingen dusdanig worden ingeperkt dat dit niet langer mogelijk is.

### **Conclusie**

Deze inspraakreactie wordt gedeeltelijk gedeeld en leidt tot de volgende wijzigingen van het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding wordt het bouwvlak van het pand dat gelegen is op de hoek aan Traaij 84 en de hoek met Oranjelaan 4 m teruggedigd in overeenstemming met het geldende plan, Kom Driebergen.
- Artikel 4.1 lid f t/m h wordt als volgt aangepast:
  - f. maatschappelijke voorzieningen:
    1. educatieve instellingen met inbegrip van kinderopvang;
    2. sociaal-medische instellingen;
    3. sociaal-culturele instellingen;
    4. levensbeschouwelijke instellingen;
    5. openbare dienstverlenende instellingen;
  - g. culturele en ontspanningsvoorzieningen:
    1. muziekscholen en dansscholen;
    2. ateliers en galeries;
    3. wellness en zonnestudio;
    4. of aan het bovenstaande naar aard en omvang gelijk te stellen voorzieningen;
  - h. sportvoorzieningen:
    1. sportscholen;
    2. gymnastiekzalen
    3. of aan het bovenstaande naar aard en omvang gelijk te stellen voorzieningen;

- Artikel 6.1 lid d t/m f wordt als volgt aangepast:
  - d. maatschappelijke voorzieningen:
    - 1. educatieve instellingen met inbegrip van kinderopvang;
    - 2. sociaal-medische instellingen;
    - 3. sociaal-culturele instellingen;
    - 4. levensbeschouwelijke instellingen;
    - 5. openbare dienstverlenende instellingen;
  - e. culturele en ontspanningsvoorzieningen:
    - 1. muziekscholen en dansscholen;
    - 2. ateliers en galleries;
    - 3. wellness en zonnestudio;
    - 4. of aan het bovenstaande naar aard en omvang gelijk te stellen voorzieningen;
  - f. sportvoorzieningen:
    - 1. sportscholen;
    - 2. gymnastiekzalen
    - 3. of aan het bovenstaande naar aard en omvang gelijk te stellen voorzieningen;
- Artikel 10.1 lid a wordt als volgt aangepast:
  - a. maatschappelijke voorzieningen:
    - 1. educatieve instellingen met inbegrip van kinderopvang;
    - 2. sociaal-medische instellingen;
    - 3. sociaal-culturele instellingen;
    - 4. levensbeschouwelijke instellingen;
    - 5. openbare dienstverlenende instellingen;

#### 4.8 Inspraakreactie 8

##### **Betreft**

Hoofdstraat 113: verruimen bouwmogelijkheden en extra appartementen

##### **Inspraakreactie**

Geacht College,

Namens de Diaconie van de Protestantse Gemeente Driebergen-Rijsenburg, eigenaar van het perceel Hoofdstraat 113 te Driebergen-Rijsenburg, breng ik hierbij de navolgende zienswijzen naar voren inzake het voorontwerp bestemmingsplan Driebergen Centrum.

A.

Onder artikel 4.2.1. lid b, wordt gesteld dat het perceel tot ten hoogste 80 % mag worden bebouwd. Aangezien de Diaconie wat betreft de functionaliteit de begane grond wil ontkoppelen van de woonbestemming op de verdieping is voor deze ingreep een uitbreiding van het bebouwd oppervlak noodzakelijk, hetgeen door het gestelde maximale bebouwingspercentage onmogelijk wordt gemaakt. Ik verzoek u voor dit perceel het bebouwingspercentage op 100% te stellen.

B.

Onder artikel 4.2.1. lid c, wordt gesteld dat het aantal woningen niet meer dan één mag bedragen. Gezien de structuur van het pand is voor dit perceel een invulling met 2 appartementen of een invulling met 3 of 4 kamereenheden echter een optie die de Diaconie overweegt om de exploitatie van de begane grond te ondersteunen. Ik verzoek u de regels voor dit perceel zodanig aan te passen dat beide opties open blijven.

In afwachting van uw bericht

### **Gemeentelijke reactie**

1. In het geldende bestemmingsplan (Dorpskern Schoolstraatkwartier) is een bouwvlak opgenomen dat in de feitelijke situatie nagenoeg voor 100 % is volgebouwd. Bij de gekozen systematiek voor het nieuwe bestemmingsplan is gekozen voor meer flexibiliteit door het bouwvlak te verruimen. Wel worden de bouw mogelijkheden op ongeveer hetzelfde niveau gehouden door een maximaal bebouwingspercentage op te nemen. Voor de bestemming Centrum is dat 80 %. Het in het voorontwerp voorgestelde bouwvlak is voor ca. 71 % volgebouwd, de inspreker heeft daarmee nog enige uitbreidingsruimte (ca. 25 m<sup>2</sup>) om de bouw wensen te realiseren. Het ligt daarom niet voor de hand om voor dit individuele geval een uitzondering op de algemeen geldende regels te maken.
2. De gemeente heeft in de Woonvisie gemeente Utrechtse Heuvelrug 2013 -2020 zich positief uitgesproken ten aanzien van woningsplitsing. Daarin wordt aangegeven dat om beter en flexibeler aan de vraag naar woonruimte tegemoet te kunnen komen in principe wordt meegewerkt aan woningsplitsing, mits dit ruimtelijk aanvaardbaar is ('ja, mits'). Om deze reden wordt dan ook een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om woningsplitsing onder voorwaarden toe te staan. In deze afwijkingsbevoegdheid is onder meer als voorwaarde opgenomen dat er in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien. Zie verder de beantwoording van inspraakreactie 4.

#### **Conclusie**

Deze inspraakreactie wordt door ons gedeeltelijk gedeeld en leidt tot de volgende wijzigingen van het bestemmingsplan:

- Zie de wijzigingen in de regels die voortvloeien uit inspraakreactie 4.

## **4.9 Inspraakreactie 9**

### **Betreft**

Doctor Hermansstraat 10: verruimen gebruiksmogelijkheden

### **Inspraakreactie**

Geachte Burgemeester en Wethouders van Utrechtse Heuvelrug.

Wij hebben kennis genomen van het voorontwerp bestemmingsplan Driebergen Centrum. Allereerst wil ik aangeven dat wij zeer tevreden te zijn over de mogelijkheid nadere informatie in te winnen over het voorontwerp: de informatieavond en het gesprek met ....



In het voorontwerp wordt voorgesteld de bestemming van ons eigendom aan de Dokter Hermansstraat 10 (voormalig drankenhandel Van Vugt en later De Mol) te wijzigen van de huidige bestemming “Winkels” in de nieuwe bestemming “Gemengd”.

#### Situatieschets

De dienstwoning is door vorige eigenaar ... 35 jaar lang nooit gebruikt als woning maar als opslag voor drank en fusten. De woning was aan de buiten- en binnenkant kant ernstig beschadigd, totaal uitgeleefd en had bovendien ernstige brandschade.

Wij zijn op dit moment de woning en stenen schuren indringend aan het renoveren met behoud van het oorspronkelijke karakter. Het hele straataanzicht verbetert hierdoor aanzienlijk. Om een illustratie te geven wat dit voor effect dit heeft; de buurvrouw op nummer 8A heeft deze verandering als directe aanleiding gezien om haar eigen woning ook op te knappen. Iets wat ze anders had nagelaten, verzekerde ze ons. Wij stellen ons zo voor dat onze inspanningen ook van invloed is op de hoogte van de WOZ waardes van omliggende objecten wat ook voor de Gemeente gunstig is.

Wij hebben diverse slecht onderhouden opstallen (provisorische stalen constructies met golfplaten en roestende verwarmingen) etc. die als uitbreiding van het bedrijfspand tussen de oude schuren en de dienstwoning waren opgericht verwijderd. Verder zijn en worden elektriciteit, water en riolering, dak etc. vernieuwd. De werkzaamheden zijn zo ingrijpend van aard dat dit echter nog enige tijd zal duren.

Bij de aanschaf van het pand hebben we detailhandel voorzien in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan “Winkel”. Wij denken voorlopig aan kleinschalige detailhandel - bijvoorbeeld imkerij, breigarnituren of andere winkelactiviteit die voorziet in hobbyartikelen – op een beperkt oppervlak. Het zal duidelijk zijn dat dit type winkelactiviteit – met ander type leveranciers en kopers - zeer veel minder verkeer en verkeersoverlast met zich meebrengt dan de voormalige drankhandel. Dat de Dokter Hermansstraat niet geschikt was voor voormalig zwaar verkeer getuige de beschadigingen aan bomen, palen en snelheidsremmende groenheuvelds. Toekomstige klanten zullen een andersoortig type verkeer met zich meebrengen, i.c. eerder fietsers dan bestelbusjes en valt ons inziens ook geheel in het niet bij het huidige sluipverkeer en verkeer veroorzaakt door het brengen en halen van schoolgaande kinderen.

#### Conditionele instemming

Wij kunnen instemmen met de door de Gemeente gewenste en voorgestelde bestemmingsplan wijziging in “Gemengd” mits:

1. Een afhaalpunt voor een internetwinkel wordt toegestaan (business to consumer; zeer beperkt verkeer).
2. Het eigendom van een klein strookje grond voor de ingang van ons perceel aan ons wordt toegekend (zie bijlage (zie bijlage 4 van deze nota, red.)). Door de gemeente is al uitgezocht dat overdracht eigendom niet op technische bezwaren stuit (zie tekening volgende bladzijde).

Naast de bereidheid tot het aanpassen van onze plannen vragen wij deze toekenning mede gezien de enorme investeringen die we hebben gemaakt en nog zullen maken in het verbeteren van het aanzicht van, en de leefomstandigheden in de Dokter Hermansstraat.

Mocht het college deze kleine verruiming en toekenning niet wensen te honoreren dan gaan wij voor behoud van de huidige bestemming “Winkel” (in het nieuwe bestemmingsplan

waarschijnlijk overeenkomend met bestemming “Centrum” waar wij bij de aanschaf van het pand onze (toekomst)plannen met veel enthousiasme op hebben afgestemd.

Uiteraard zijn we bereid een nadere toelichting te geven.  
In afwachting van uw reactie.

### Gemeentelijke reactie

1. In de reactie wordt aangegeven dat de gebruiksmogelijkheden die in de bestemming Gemengd toegestaan worden, niet als ruim genoeg worden ervaren. De insprekers geven aan dat zij het pand met het oog op de bestemming Winkels hebben gekocht. Op basis van deze bestemming zijn ‘detailhandelsbedrijven en dienstverlenende bedrijven en/of instellingen met een baliefunctie alsmede voor wonen in verband hiermee’ toegestaan. Momenteel hebben de eigenaren echter geen winkel en zijn er ook nog geen concrete plannen daarvoor. Het pand wordt daarmee niet als dienstwoning gebruikt, maar zelfstandig, wat niet geheel in overeenstemming is met de bestemming. Dit neemt niet weg dat het pand in een gemengde straat ligt, waar vooral veel woningen staan. Het ligt ook buiten het in de Detailhandelsvisie (2009) aangewezen concentratiegebied voor detailhandel. Leegstand van winkels is een toenemend en structureel probleem en dat dwingt de gemeente keuzes te maken. Het beleid van de gemeente is er daarom in principe op gericht om alleen bestaande detailhandel buiten de concentratiegebieden te handhaven om de leegstand in de concentratiegebieden zoveel mogelijk tegen te gaan. Omdat er tijdens de inventarisatie voor het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is geconstateerd dat er geen winkel aanwezig was en er geen concrete plannen waren voor een nieuwe winkel is aan de locatie een niet-winkelbestemming gegeven. Gekozen is voor de bestemming Gemengd. Binnen deze bestemming is zelfstandig wonen toegestaan en daarnaast zijn nog tal van andere functies toegestaan die voorheen niet mogelijk waren, waaronder een kantoor en sport. De inspreker vraagt om naast de bestemming Gemengd tevens een afhaalpunt toegekend te krijgen. Op grond van artikel 1.6 van de regels wordt onder afhaalpunt verstaan: ‘een locatie waar de consument uitsluitend via internethandel bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten verkoop en/of overige activiteiten’. Het gaat bij een afhaalpunt niet om detailhandel. Er moet daarbij gedacht worden aan bijvoorbeeld een Kiala afhaalpunt, PostNL pakketpunt of een DHL servicepunt. Bij een dergelijk afhaalpunt is sprake van de nodige verkeer aantrekkende werking. Afhaalpunten worden vaak gecombineerd met bestaande detailhandel, bijvoorbeeld een boek- en tijdschriftenwinkel. Ook komen afhaalpunten voor bij bedrijven die op een goed bereikbare locatie liggen met voldoende parkeergelegenheid zoals een tankstation. De gemeente kiest ervoor om afhaalpunten alleen in combinatie met dergelijke functies toe te staan: bij bestaande detailhandel of bij bedrijven die zich op een goed bereikbare locatie met voldoende parkeergelegenheid bevinden. In het geval van bestaande detailhandel past dit reeds binnen de bestaande bestemming. Voor het laatste geval is binnen de bestemming Bedrijf een afwijkingbevoegdheid opgenomen om een afhaalpunt toe te staan mits de verkeersbelasting niet onevenredig toeneemt en voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein (zie art 3.4.2 van het voorontwerp). Voor de locatie aan de Dokter Hermansstraat is niet in de bestemming Bedrijf voorzien. Daarnaast is de bereikbaarheid van de Dokter Hermansstraat niet optimaal, het betreft een smalle straat waar auto’s elkaar al heel moeilijk kunnen passeren, laat staan

vrachtwagens. Toename van de verkeersbelasting op deze locatie is dan ook onwenselijk. De gemeente ziet daarom geen reden om op deze locatie een afhaalpunt toe te kennen. Wel ziet de gemeente de mogelijkheid om de specifieke gebruiksregeling voor beroep- en bedrijf aan huis die nu alleen voor de bestemmingen Wonen - S1 Wonen - S2 geldt, eveneens toe te kennen aan de bestemming Gemengd. Hoewel de bestemming Gemengd veel gebruiksmogelijkheden biedt, is de bestemming wegens het ontbreken van deze regeling beperkter, een internetwinkel is bijvoorbeeld niet mogelijk. Dit is niet helemaal logisch, omdat de bestemming bedoeld is om extra flexibiliteit te bieden en binnen deze bestemming immers ook wonen is toegestaan.

Middels deze aanpassing is een afhaalpunt weliswaar niet toegestaan, maar een internetwinkel (zonder een afhaalbalie, showroom of andere fysieke bezoekmogelijkheid) behoort daarmee echter wel tot de mogelijkheden.

2. Zoals de inspreker zelf al aangeeft heeft de gemeente er in principe geen bezwaar tegen om het stukje grond te verkopen aan de insprekers. Na verkoop zou het stukje grond voor de vaststelling van het bestemmingsplan in de bestemming Gemengd opgenomen kunnen worden.

### **Conclusie**

Deze inspraakreactie wordt door ons gedeeltelijk gedeeld en leidt tot wijziging van het bestemmingsplan:

- In de regels artikel 6.1 lida vervangen door:  
wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep- en of bedrijf aan huis, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen wonen is toegestaan;
- In de regels aan de bestemming Gemengd de specifieke gebruiksregel 'Uitoefening van een beroep- en/of bedrijf aan huis' conform artikel 13.3.1 toevoegen.
- In de toelichting in paragraaf 5.3.4 Gemengd invoegen:  
Zoals in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, is de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis ook toegestaan. Hiervoor zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Voor een verdere beschrijving van deze regeling, zie paragraaf 5.3.11.

## 5 Ambtshalve wijzigingen

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de voorgestelde ambtshalve wijzigingen weergegeven. Deze worden in de onderstaande paragrafen per onderwerp behandeld. Naast onderstaande zaken zijn ook nog enkele ondergeschikte tekstuele aanpassingen doorgevoerd.

### 5.2 Wijzigingen in de begrippen

De begrippen hoofdgebouw (art. 1.49) en overig bouwwerk zijn niet actueel meer. Voorgesteld wordt om de termen 'pand' en 'panden of bouwwerken' te vervangen door respectievelijk 'gebouw' en 'gebouwen'. Hiermee zijn de begrippen weer in lijn met artikel 1 van de Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het begrip 'pand' (art. 1.68) kan daarmee komen te vervallen.

Het begrip 'uitbouw' wordt in de regels niet meer gebruikt en kan daarom ook worden verwijderd.

Onder meer in artikel 13.2.3 lid c onder 4 wordt het begrip 'verblijfsgebied' gebruikt. Dit begrip spreekt niet voor zichzelf en het is nagelaten deze in de begrippenlijst op te nemen. Voorgesteld wordt om dit alsnog te doen.

### 5.3 Overbodige bouwregels schrappen

In de bestemming Maatschappelijk, in 10.2.1 lid d is aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen' maximaal één woning is toegestaan. Deze aanduiding komt binnen deze bestemming echter niet voor. Hetzelfde geldt voor 10.2.1 lid f die alleen van toepassing is voor bedrijfswoningen. Voorgesteld wordt om deze overbodige bepalingen te schrappen.

### 5.4 Zonnepanelen in veldopstelling

Op 29 juni 2015 heeft de raad ingestemd met het raadsvoorstel 'Zonnepanelen in veldopstelling'. Daarmee heeft de raad zich positief uitgesproken voor het plaatsen van zonnepanelen op de grond in het veld. In dit voorstel is een drietal categorieën onderscheiden:

- Grondgebonden installaties bij particuliere huishoudens voor eigen gebruik
- Grondgebonden installaties bij bedrijven voor eigen gebruik
- Grondgebonden installaties bij bedrijven anders dan eigen gebruik

In het raadsbesluit is aangegeven dat voor de eerste twee categorieën een regeling moet worden opgenomen in bestemmingsplannen. De tweede categorie moet echter eerst nog verder worden uitgewerkt. Voor de laatste categorie is aangegeven dat daar nog geen concrete regeling voor hoeft te worden opgesteld, maar dat er algemene beleidsuitgangspunten dienen te worden vastgesteld.

Op basis van dit raadsbesluit is voor de eerste categorie een regeling voor bestemmingsplannen opgenomen. Daarin is onder meer bepaald dat de oppervlakte maximaal 50 m<sup>2</sup> mag bedragen, er verschillende bouwhoogtes gelden voor het voorerf en het achtererf en dat zonnepanelen in

veldopstelling niet zijn toegestaan in gebieden die op de zogenaamde nee-lijst staan (o.a. grafheuvels, beschermde stads- en dorpsgezicht, natura 2000-gebied). De gebieden die op de nee-lijst staan komen echter niet voor in het plangebied van Driebergen Centrum. Verder is conform het raadsbesluit een afwijkmogelijkheid opgenomen voor een extra zonnepaneelinstallatie van maximaal 50 m<sup>2</sup> ten bate van de energievoorziening voor een Warmte Koude Opslaginstallatie (WKO) of een warmtepomp.

Voor de tweede categorie, installaties bij bedrijven voor eigen gebruik, is geen regeling opgenomen. Deze moet nog worden uitgewerkt en lijkt bovendien niet relevant voor het plangebied dat dicht bebouwd is en waarin zich hoofdzakelijk kleinschalige bedrijvigheid bevindt.

## **5.5 Verboden gebruik bijbehorende bouwwerken**

Bij de bestemmingen Wonen – S 1, Wonen – S 2 en Wonen – S 3 is in de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken opgenomen dat indien deze buiten het bouwvlak en op meer dan 4 m afstand van het oorspronkelijk hoofdgebouw zijn gelegen, deze niet voor de hoofdfunctie, oftewel wonen gebruikt mogen worden. Dit is echter niet geregeld voor bestaande bijbehorende bouwwerken. Vandaar dat nu wordt voorgesteld om dit ook aan de lijst van verboden gebruik (art. 21.1) toe te voegen.

## **5.6 Staat van Bedrijfsactiviteiten Stedelijk en Staat van Activiteiten: bedrijf aan huis aanpassen**

In de lijst van verboden gebruik (art. 21.1) is onder meer opgenomen dat onder verboden gebruik in elk geval wordt verstaan: 'een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie, een escortbedrijf of een erotisch getinte vermaaksfunctie behoudens in het geval dat dit gebruik uitdrukkelijk is toegestaan'.

Tot nog toe wordt een dergelijk gebruik nergens binnen de gemeente bij recht toegestaan. Sinds het schrappen van het algemene prostitutieverbod uit het Wetboek van Strafrecht is een volledig verbod op prostitutie binnen een gemeente echter niet toegestaan. De gemeente heeft er daarom voor gekozen om in alle bestemmingsplannen voor het buitengebied een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, om in totaal maximaal één seksinrichting of escortbedrijf binnen de grenzen van de gemeente mogelijk te maken.

In de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten Stedelijk' en de 'Staat van Activiteiten: bedrijf aan huis' die zijn gekoppeld aan respectievelijk de bestemming Bedrijf en de specifieke gebruiksregels voor beroep en bedrijf aan huis (art. 13.3 en 14.3), is echter onder andere 'Persoonlijke dienstverlening n.e.g.' opgenomen als toegestane activiteit. Nu blijkt dat daar ook seksinrichtingen en prostitutie onder verstaan kunnen worden. Er zou daardoor discussie kunnen ontstaan of dit gebruik daarmee toch bij recht zou zijn toegestaan binnen de woonbestemming. Om deze mogelijke discussie te vermijden, wordt voorgesteld om dit op deze lijst expliciet uit te sluiten, zodat daar geen enkele onduidelijkheid meer over kan bestaan.

Verder is gebleken dat er op de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten Stedelijk' een aantal activiteiten vermeld staan die over het algemeen niet wenselijk worden geacht binnen een woonwijk of in het centrum. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om (agrarische) loonbedrijven, groothandel en handel in auto's. Deze komen in het plangebied van Driebergen Centrum momenteel niet voor en het lijkt wenselijk deze situatie te behouden. Daarom wordt voorgesteld de Staat van Bedrijfsactiviteiten ook op deze punten aan te passen.

## 5.7 Parkeren algemeen

Uit jurisprudentie is gebleken dat de huidige bepaling: ‘er dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien’, niet afdoende is. Er dient concreet te worden aangegeven waarin dit is bepaald. Zodoende wordt voorgesteld om een concrete verwijzing naar het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) op te nemen.

## 5.8 Bed en breakfast maximum oppervlakte

In de gebruiksregels voor bed en breakfast is opgenomen dat er maximaal 3 voorzieningen mogen worden gerealiseerd en dat deze minimaal 20 m<sup>2</sup> moeten bedragen. Dit vloeit voort uit de nota Verblijfsrecreatie. Ook is bepaald dat deze voorzieningen in totaal maximaal 50 m<sup>2</sup> mogen bedragen. Dit heeft als consequentie dat er maximaal 2 voorzieningen kunnen worden gerealiseerd, wat weer strijdig is met de bepaling dat er maximaal 3 voorzieningen zouden mogen worden gerealiseerd. Voorgesteld wordt om dit maximum te verhogen tot 75 m<sup>2</sup>, zodat er wel maximaal 3 voorzieningen mogelijk zijn. Dit is tevens in overeenstemming met het beleid planologische afwijkingen.

## 5.9 Afwijking bergingen voor de voorgevel

Normaal gesproken zijn bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel niet toegestaan. Met de afwijkingsregeling voor bergingen voor de voorgevel (art. 22.3) is het mogelijk om vrijstaande bergingen en fietsenstallingen bij bepaalde (niet woon)bestemmingen wel voor de voorgevel toe te staan. De verwijzingen in het artikel zijn echter niet correct en bovendien ontbreken er verwijzingen. Daarnaast zijn ook de voorwaarden niet meer goed afgestemd op de bouwregels van de bestemmingen waar naar verwezen wordt. Voorgesteld wordt dit aan te passen zodat het geheel weer kloppend is.

## 5.10 Parkeren, bijzondere woonvormen en kamerbewoning

Middels een afwijking (art. 22.4) kunnen bijzondere woonvormen en kamerbewoning worden toegestaan. Bij de gestelde voorwaarden ontbreekt een bepaling voor het parkeren. Als gevolg van het toestaan van deze functie is mogelijk wel extra parkeerdruk te verwachten. Om deze reden wordt voorgesteld om hier een bepaling over op te nemen conform de regeling voor beroep en bedrijf aan huis.

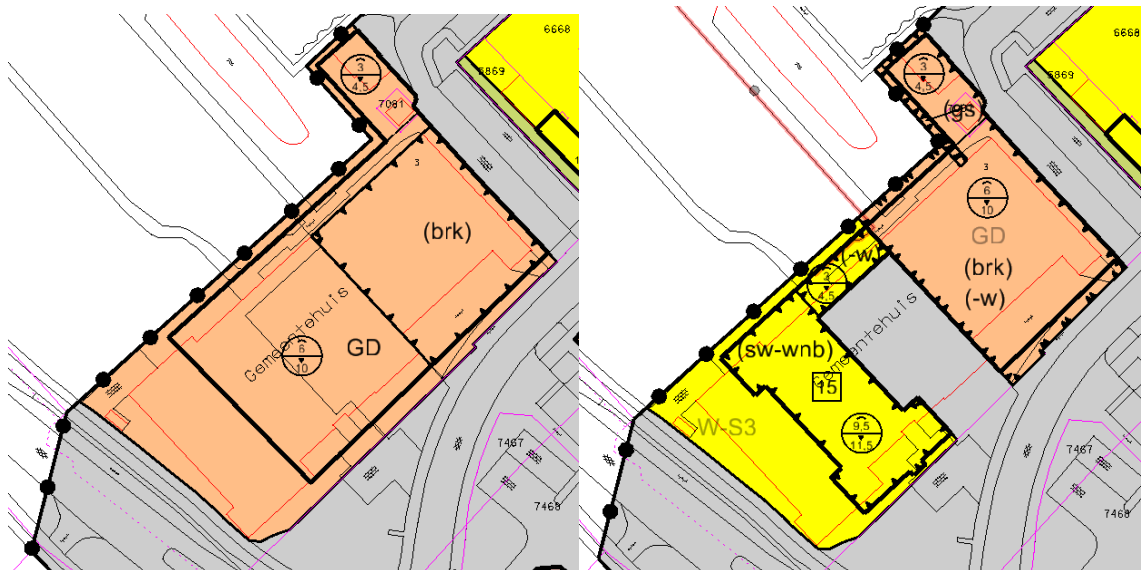
## 5.11 Bosstraat 1 voormalig gemeentekantoor

Aan de Bosstraat 1 bevindt zich één pand waarin een voormalig gemeentekantoor en een brandweerkazerne is gevestigd. Het perceel is eigendom van de gemeente. De brandweerkazerne wordt nog als zodanig gebruikt. Het voormalig gemeentekantoor is tijdelijk in gebruik gegeven aan de stichting Vluchtelingkinderen als eurowinkel en aan een kunstenaarscollectief als atelier. Dit deel van de locatie zal echter worden verkocht aan Grootheest B.V. en als woningbouwlocatie worden herontwikkeld. Dit bestemmingsplan voorziet in deze ontwikkeling.

Het deel van het pand waar de brandweerkazerne zich in bevindt, het noordoostelijk deel, blijft in tact. Dit deel heeft de bestemming Gemengd en de aanduiding brandweerkazerne. Wonen wordt op dit deel van de locatie niet toegestaan. Het zuidwestelijk deel van het gebouw wordt gesloopt. Hier zal naar verwachting een appartementengebouw van 15 woningen worden gerealiseerd. Het gebouw heeft daarom een Wonen - S3 (gestapeld wonen) bestemming. Naar verwachting worden 6 van de 15 woningen (=40 %) in de sociale sector gerealiseerd. Vanuit de Woonvisie wordt als eis gesteld dat minimaal 35 % van de woningen bij nieuwbouw in de sociale sector dient te worden gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat aan deze eis wordt voldaan. Van de overige woningen worden naar verwachting 3 in de categorie middelduur en 6 in de categorie duur gebouwd.

De goot- en bouwhoogte zal maximaal resp. 9,5 en 11,5 meter bedragen. Hierdoor zijn nu drie gelijkwaardige woonlagen mogelijk. Het gebouw zal verder van de Hoofdstraat af worden gebouwd dan het bestaande gebouw(deel). Hierdoor ontstaat een vrijer doorzicht langs de Hoofdstraat richting Sparrendaal dan in de bestaande situatie het geval is.

Het appartementengebouw wordt van de brandweerkazerne gescheiden doormiddel van een bestemming Verkeer (parkeerplaats). Door de realisatie van deze extra parkeerplaatsen, naast het bestaande parkeerterrein ten behoeve van deze locatie, wordt ruim aan de parkeervraag voldaan. Op de kop van de parkeerplaats tussen het appartementengebouw en de brandweerkazerne in zullen bergingen worden gerealiseerd. Gebruik als woning wordt daar niet toegestaan.



*Bosstraat 1 in het voorontwerp*

*Bosstraat 1 in het ontwerp*

Tevens is voor deze locatie het geluidsaspect opnieuw onderzocht in verband met de nieuw te bouwen woningen. Er zijn daarbij meerdere varianten onderzocht. In dit ontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van het meest recente onderzoek van 30 augustus 2016 waarbij de oefenactiviteiten van de brandweer naar de achterzijde worden verplaatst. Het oude onderzoek ging ervan uit dat de oefeningen die de brandweer houdt (oa. met de tankautospuit en een kettingzaag) aan de voorzijde van de kazerne plaatsvinden. Dit is tevens de bestaande situatie. Hierdoor zouden de nieuw te bouwen woningen met een zeer kostbare vliesgevel aan noordoostzijde moeten worden uitgevoerd of er zou aan de voorzijde een zeer fors geluidscherm geplaatst moeten worden.

Vandaar dat gekeken is of de oefeningen ook naar de achterzijde, ter plaatse van de voormalige fietsenstalling kunnen worden verplaatst. Dit blijkt het geval. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsniveaus alleen bij de op de hoek gelegen woning op Bosstraat 11 toenemen. Voor de overige bestaande woningen nemen de geluidsniveaus af, alsmede voor de nieuw te bouwen woningen. Wel dient daarvoor nog een geluidscherm van 3,5 m hoog aan de westzijde van dit achterterrein te worden gerealiseerd. Deze zal vanaf het openbaar gebied echter nauwelijks zichtbaar zijn. De locatie van dit scherm wordt op de verbeelding aangeduid. Middels een aanduiding ter plaatse van de nieuw te bouwen appartementen en een bepaling in de regels wordt gewaarborgd dat de nieuwe woningen pas in gebruik genomen mogen worden als dit geluidscherm is gerealiseerd.

Mogelijk zijn er andere oplossingen mogelijk om de geluidsbelasting op een aanvaardbaar binnenniveau te brengen. Daarom is tevens een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarin bepaald is dat van de gestelde eis van het geluidscherm kan worden afgeweken indien middels onderzoek naar oordeel van het bevoegd gezag is aangetoond dat op andere wijze een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Dit leidt tot een grotere flexibiliteit, zodat niet gelijk een planherziening noodzakelijk is indien de bouwplannen toch nog wijzigen.

In het kader van de bescherming van archeologische waarden vindt er archeologisch onderzoek plaats. De uitkomsten van het onderzoek zullen worden meegenomen bij de vaststelling.

#### **5.12 Traaij 91 bouwhoogte aanpassen**

Bij Traaij 91 is een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 4,5 m toegestaan. Gebleken is dat de bestaande bouwhoogte hoger is. Voorgesteld wordt deze om hier een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 m toe te staan.

#### **5.13 Bijbehorende bouwwerken en ondergronds bouwen**

In het ontwerpbestemmingsplan is ondergronds bouwen alleen binnen het bouwvlak toegestaan. In het beleid planologische afwijkingen is onlangs de mogelijkheid opgenomen om ondergronds te bouwen onder een bijbehorend bouwwerk buiten het bouwvlak tot een maximum van 30 m<sup>2</sup>. Voorgesteld wordt om op dit beleid planologische afwijkingen aan te sluiten en binnen de bestemmingen Wonen- S1 t/m S3 dezelfde regeling op te nemen.

#### **5.14 Wijzigingen erkerregeling**

Gebleken is dat de erkerregeling die in de bestemmingen Dienstverlening, Horeca, Kantoor, Maatschappelijk, Wonen, Woongebied en Tuin is opgenomen een aantal kleine onvolkomenheden en inconsequenties bevat. Voorgesteld wordt dat deze wordt aangepast conform het beleid planologische afwijkingen.

#### **5.15 Mantelzorg en bedrijfswoningen**

Wonen ten behoeve van mantelzorg is bij een woning standaard toegestaan, maar bij een bedrijfswoning echter niet. Vandaar dat voorgesteld wordt om de bestemmingsomschrijving op dit punt aan te passen.



### **5.16 Dakkapellen**

De regeling voor dakkapellen sluit niet op de Welstandsnota 2008. Voorgesteld wordt om de aanvullende voorwaarden uit de Welstandsnota in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.

### **5.17 Kantoren tot maximaal 1500 m<sup>2</sup>**

In de bestemming Gemengd is nagelaten het maximum vloeroppervlak te begrenzen, terwijl dit in de bestemming Centrum wel is beperkt tot maximaal 1500 m<sup>2</sup>. Deze begrenzing is opgenomen om te voorkomen dat er sprake kan zijn van strijd met het provinciaal beleid.

### **5.18 Afwijking isoleren van een gebouw**

In het nieuwe afwijkingenbeleid wordt het toegestaan dat bouwgrenzen, goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen worden overschreden indien is aangetoond dat dit noodzakelijk is voor het isoleren van een gebouw (bijvoorbeeld in het kader van “nul op de meter”). Voorgesteld wordt om daar in dit bestemmingsplan op aan te sluiten.

### **5.19 Waterparagraaf vernieuwd**

De waterparagraaf is inmiddels verouderd omdat een aantal beschreven beleidsnota's inmiddels zijn vervangen. Voorgesteld wordt de waterparagraaf daarop aan te passen.

## 6 Staat van wijzigingen

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens per vooroverlegreactie, inspraakreactie en per ambtshalve wijziging aangegeven wat de voorgestelde wijzigingen zijn ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

### 6.1 Vooroverlegreacties

Er is naar aanleiding van de vooroverlegreacties geen reden om het bestemmingsplan aan te passen.

### 6.2 Zienswijzen

#### 6.2.1 Inspraakreactie 1

Op de verbeelding wordt ter plaatse van Hoofdstraat 151 de bestemming gewijzigd in 'Kantoor' en wordt alsmede de aanduiding 'wonen' toegevoegd. Het gehele gebouw wordt binnen het bouwvlak gelegd tot aan de achterperceelsgrens. Het voorste deel van het pand wordt aangeduid met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Het achterste deel wordt aangeduid met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 4,5 meter.

#### 6.2.2 Inspraakreactie 3

In de regels artikel 4.1 onder a te wijzigen in

'wonen in een bovenwoning'

In de regels artikel 4.4.2 Afwijkend gebruik wonen op de begane grond invoegen:

'4.4.2 Afwijkend gebruik wonen op de begane grond

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.1 onder a voor het toestaan van wonen op de begane grond, mits:

- a. het aaneengesloten karakter van het winkelgebied niet wordt aangetast;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.'

In de regels 22. 4 lid e invoegen:

'ter plaatse van de bestemming Centrum het gebruik alleen in een bovenwoning plaatsvindt.'

In de toelichting in paragraaf 5.3.2 na de eerste alinea invoegen:

'Wonen in het centrum is in principe alleen in een bovenwoning toegestaan. Dit is om te voorkomen dat er gaten in het aaneengesloten winkelgebied kunnen ontstaan, zodat geen

afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van het (winkel)gebied als geheel.'

In de toelichting in paragraaf 5.3.2 na de laatste alinea invoegen:

*'Afwijking voor wonen op de begane grond*

Zoals hierboven is aangegeven is wonen in het centrum in principe alleen in een bovenwoning toegestaan, om te voorkomen dat er gaten vallen in het aaneengesloten winkelgebied. Om echter geen afbreuk te doen aan de flexibiliteit van de bestemmingsregeling is middels deze afwijkingsbevoegdheid mogelijk om toch wonen op de begane grond toe te staan. Een belangrijke voorwaarde is daarbij wel dat het aaneengesloten karakter van het winkelgebied daardoor niet wordt aangetast. Daarbij kan gedacht worden aan percelen die aan de rand van het centrum liggen, waarbij de omschakeling van een winkel naar volledige bewoning geen negatieve invloed heeft op de het winkelgebied als geheel.'

### 6.2.3 Inspraakreactie 4

Op de verbeelding de aanduiding Horeca tot en met categorie 2 uitbreiden van Traaij 1 naar Traaij 1a t/m 1c.

Op de verbeelding ter plaatse van Traaij 1b t/m 9 de goot- en bouwhoogte wijzigen naar 6,5 en 10 meter.

In de regels artikel 4.3 Afwijken van de bouwregels invoegen en tevens artikel 4.3.1 Afwijking extra woningen:

*'Afwijking extra woningen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder c voor het toestaan van meer woningen, mits:

- a. de oppervlakte per woning minimaal 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is;
- d. alle woningen als bovenwoning worden gerealiseerd.'

In de regels artikel 5.3 Afwijken van de bouwregels invoegen en tevens artikel 5.3.1 Afwijking extra woningen:

*'Afwijking extra woningen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.2.1 onder d voor het toestaan van meer woningen, mits:

- a. de oppervlakte per woning minimaal 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is.'

In de regels artikel 6.3 Afwijken van de bouwregels invoegen en tevens artikel 6.3.1 Afwijking extra woningen:

*'Afwijking extra woningen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 6.2.1 onder c voor het toestaan van meer woningen, mits:

- a. de oppervlakte per woning minimaal 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is.'

In de regels artikel 9.3 Afwijken van de bouwregels invoegen en tevens artikel 9.3.1 Afwijking extra woningen:

*'Afwijking extra woningen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 9.2.1 onder d voor het toestaan van meer woningen, mits:

- a. de oppervlakte per woning minimaal 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is.'

In de toelichting in paragraaf 4.10 Wonen de laatste alinea vervangen door:

'Verder wordt aangegeven dat om beter en flexibeler aan de vraag naar woonruimte tegemoet te kunnen komen, in principe wordt meegewerkt aan woningsplitsing, mits dit ruimtelijk aanvaardbaar is ('ja, mits'). Dit nieuwe beleid heeft een concrete uitwerking gekregen in dit bestemmingsplan middels een afwijkingsbevoegdheid voor extra woningen in de bestemmingen Centrum, Dienstverlening, Gemengd en Kantoor. In het volgende hoofdstuk, Wijze van bestemmen wordt deze regeling nader uiteengezet.'

In de toelichting in paragraaf 5.3.2 Centrum invoegen:

*'Afwijking voor extra woningen*

In de Woonvisie gemeente Utrechtse Heuvelrug 2013 -2020 wordt aangegeven dat om beter en flexibeler aan de vraag naar woonruimte tegemoet te kunnen komen, in principe wordt meegewerkt aan woningsplitsing, mits dit ruimtelijk aanvaardbaar is ('ja, mits'). Dit nieuwe beleid heeft een concrete uitwerking gekregen middels een afwijkingsbevoegdheid voor extra woningen. Als voorwaarden worden gesteld dat:

- De oppervlakte van de gesplitste woning minimaal 30 m<sup>2</sup> bedraagt, zodat een leefbare woning ontstaat. Deze eis is lager dan de in de Woonvisie (2008) genoemde minimum van 55 m<sup>2</sup> voor een zelfstandige woning. Met het stellen van een lagere oppervlakte eis wordt ingespeeld op de trend dat het aantal alleenstaanden en alleen gaanden toeneemt. Deze groep mensen geeft de voorkeur aan kleine, sobere en betaalbare woonruimte.
- De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad. Aangetoond dient te worden dat bijvoorbeeld het woongenot van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast als gevolg van de splitsing.

- In voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is. Deze voorwaarde wordt gesteld om te voorkomen dat als gevolg van het toenemen van het aantal woningen de parkeerdruk toeneemt waar deze al (te) hoog is.
- In de bestemming Centrum wordt als extra voorwaarde gesteld dat alle woningen als bovenwoning worden gerealiseerd.'

In de toelichting in paragraaf 5.3.3 Dienstverlening, 5.3.4 Gemengd, en 5.3.7 Kantoor invoegen:

'Ook in deze bestemming is een afwijkingsbevoegdheid voor extra woningen opgenomen. In tegenstelling tot de bestemming Centrum mogen deze extra woningen ook op de begane grond worden gerealiseerd.'

#### **6.2.4 Inspraakreactie 5**

Op de verbeelding wordt het gebied rondom het parkeerterrein op de Appelgaard uit het plangebied van het bestemmingsplan verwijderd.

In de toelichting in paragraaf 1.1 de 4<sup>e</sup> alinea wijzigen in:

'Het gebied rondom het parkeerterrein op de Appelgaard is buiten het bestemmingsplan gehouden omdat deze locatie mogelijk gedurende de looptijd van het plan wordt herontwikkeld. Voor deze locatie wordt een afzonderlijk planologisch kader opgesteld.'

#### **6.2.5 Inspraakreactie 6**

Op de verbeelding wordt het maatvoeringsvlak met een (goot- en bouwhoogte) van 6 en 10 meter ter plaatse van Traaij 93 tot en met 111 verdiept van 15 naar 20 meter.

#### **6.2.6 Inspraakreactie 7**

Op de verbeelding wordt het bouwvlak van het pand dat gelegen is op de hoek aan Traaij 84 en de hoek met Oranjelaan 4 m teruggelegd in overeenstemming met het geldende plan, Kom Driebergen.

In de regels artikel 4.1 lid f t/m h vervangen door:

- f. maatschappelijke voorzieningen:
  1. educatieve instellingen met inbegrip van kinderopvang;
  2. sociaal-medische instellingen;
  3. sociaal-culturele instellingen;
  4. levensbeschouwelijke instellingen;
  5. openbare dienstverlenende instellingen;
- g. culturele en ontspanningsvoorzieningen:
  1. muziekscholen en dansscholen;
  2. ateliers en galeries;
  3. wellness en zonnestudio;
  4. of aan het bovenstaande naar aard en omvang gelijk te stellen voorzieningen;
- h. sportvoorzieningen:

1. sportscholen;
2. gymnastiekzalen;
3. of aan het bovenstaande naar aard en omvang gelijk te stellen voorzieningen;

In de regels artikel 6.1 lid d t/m f vervangen door:

- d. maatschappelijke voorzieningen:
  1. educatieve instellingen met inbegrip van kinderopvang;
  2. sociaal-medische instellingen;
  3. sociaal-culturele instellingen;
  4. levensbeschouwelijke instellingen;
  5. openbare dienstverlenende instellingen;
- e. culturele en ontspanningsvoorzieningen:
  1. muziekscholen en dansscholen;
  2. ateliers en galleries;
  3. wellness en zonnestudio;
  4. of aan het bovenstaande naar aard en omvang gelijk te stellen voorzieningen;
- f. sportvoorzieningen:
  1. sportscholen;
  2. gymnastiekzalen
  3. of aan het bovenstaande naar aard en omvang gelijk te stellen voorzieningen;

In de regels artikel 10.1 lid a vervangen door:

- a. maatschappelijke voorzieningen:
  1. educatieve instellingen met inbegrip van kinderopvang;
  2. sociaal-medische instellingen;
  3. sociaal-culturele instellingen;
  4. levensbeschouwelijke instellingen;
  5. openbare dienstverlenende instellingen;

### 6.2.7 Inspraakreactie 9

In de regels artikel 6.1 lid a vervangen door:

‘wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep- en of bedrijf aan huis, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen wonen is toegestaan;’

In de regels artikel 6.4.2 Uitoefening van een beroep- en/of bedrijf aan huis invoegen:

‘Het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis is in overeenstemming met de woonfunctie, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. niet meer dan 40% van de totale bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief bijbehorende bouwwerken, voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- b. bij de uitoefening van een bedrijf aan huis alleen activiteiten worden uitgevoerd die genoemd worden in de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van Activiteiten: Bedrijf aan huis' en/of een internetwinkel zonder een afhaalbalie, showroom of andere fysieke bezoekmogelijkheid;

- c. geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten worden uitgeoefend, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van het betrokken beroep of bedrijf aan huis;
- d. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten mede door de bewoners worden uitgeoefend;
- e. de verkeersbelasting niet onevenredig toeneemt;
- f. in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is;
- g. buitenopslag ten behoeve van de activiteit niet is toegestaan.'

In de toelichting in paragraaf 5.3.4 Gemengd na de laatste alinea invoegen:

'Zoals in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, is de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis ook toegestaan. Hiervoor zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Voor een verdere beschrijving van deze regeling, zie paragraaf 5.3.11.'

### **6.3 Ambtshalve wijzigingen**

#### **6.3.1 Wijzigingen in de begrippen**

In de regels artikel 1.49 wijzigen in:

'gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.'

In de regels artikel 1.65 wijzigen in:

'een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.'

In de regels artikel 1.68 'pand' verwijderen

In de regels artikel 1.75 'uitbouw' verwijderen

In de regels artikel 1.76 'verblijfsgebied' invoegen:

'gebruiksgebied of een gedeelte daarvan voor het verblijven van personen.'

#### **6.3.2 Overbodige bouwregels schrappen**

In de regels 10.2.1 lid d en lid f verwijderen

#### **6.3.3 Zonnepanelen in veldopstelling**

In de toelichting in paragraaf 4.7.7 Duurzaamheid invoegen:

'Zonnepanelen in veldopstelling

Op 29 juni 2015 heeft de raad ingestemd met het raadsvoorstel 'Zonnepanelen in veldopstelling'. Daarmee heeft de raad zich positief uitgesproken voor het plaatsen van zonnepanelen op de grond in het veld. In dit voorstel is een drietal categorieën onderscheiden:

- Grondgebonden installaties bij particuliere huishoudens voor eigen gebruik
- Grondgebonden installaties bij bedrijven voor eigen gebruik
- Grondgebonden installaties bij bedrijven anders dan eigen gebruik

In het raadsbesluit is aangegeven dat voor de eerste twee categorieën een regeling moet worden opgenomen in bestemmingsplannen. De tweede categorie moet echter eerst nog verder worden uitgewerkt. Voor de laatste categorie is aangegeven dat daar nog geen concrete regeling voor hoeft te worden opgesteld, maar dat er algemene beleidsuitgangspunten dienen te worden vastgesteld.

Op basis van dit raadsbesluit is voor de eerste categorie een regeling voor dit bestemmingsplan opgenomen. Daarin is onder meer bepaald dat de oppervlakte maximaal 50 m<sup>2</sup> mag bedragen, er verschillende bouwhoogtes gelden voor het voorerf en het achtererf en dat zonnepanelen in veldopstelling niet zijn toegestaan in gebieden die op de zogenaamde nee-lijst staan (o.a. grafheuvels, beschermde stads- en dorpsgezicht, natura 2000-gebied). De gebieden die op de nee-lijst staan komen echter niet voor in het plangebied van Driebergen Centrum. Verder is conform het raadsbesluit een afwijkmogelijkheid opgenomen voor een extra zonnepaneelinstallatie van maximaal 50 m<sup>2</sup> ten bate van de energievoorziening voor een Warmte Koude Opslaginstallatie (WKO) of warmtepompinstallatie.

Voor de tweede categorie, installaties bij bedrijven voor eigen gebruik, is geen regeling opgenomen. Deze moet nog worden uitgewerkt en lijkt bovendien niet relevant voor het plangebied dat dicht bebouwd is en waarin zich hoofdzakelijk kleinschalige bedrijvigheid bevindt.'

In de toelichting paragraaf 5.5.3.4 Kleinschalige grondgebonden zonnepaneelinstallaties invoegen:

'Dit artikel maakt mogelijk om zowel op het voorerf als het achtererf zonnepanelen te plaatsen voor het opwekken van energie voor eigen gebruik bij een (bedrijfs)woning, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.'

In de toelichting paragraaf 5.5.4.5 Afwijking extra grondgebonden zonnepanelen voor wko invoegen:

'Op grond van artikel 21.4 worden grondgebonden zonnepanelen reeds toegestaan tot een maximum oppervlak van 50 m<sup>2</sup>. Deze afwijkingsbevoegdheid maakt het mogelijk om nogmaals maximaal 50 m<sup>2</sup> te realiseren indien aangetoond kan worden dat deze nodig zijn in verband met de energiebehoefte van een warmte koude opslaginstallatie (wko) of warmtepomp.'

In de regels artikel 21.4 Kleinschalige grondgebonden zonnepaneelinstallaties invoegen:

'Het opwekken van energie met grondgebonden zonnepanelen voor eigen gebruik bij een (bedrijfs)woning is toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de grondgebonden zonnepanelen binnen hetzelfde bouwperceel worden gerealiseerd als de (bedrijfs)woning;
- b. de oppervlakte maximaal 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:



Grondgebonden zonnepaneelinstallaties	Maximum bouwhoogte
Binnen het bebouwingsgebied	2 m
Buiten het bebouwingsgebied (het voorerf)	1 m

In de regels artikel 22.5 Afwijking extra grondgebonden zonnepaneelinstallatie voor wko invoegen:

‘Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 21.4 lid b voor het gebruik van gronden voor het opwekken van energie met grondgebonden zonnepanelen voor eigen gebruik bij een (bedrijfs)woning van nogmaals maximaal 50 m<sup>2</sup> mits:

- a. aangetoond is dat deze nodig is in verband met de energiebehoefte van een warmte koude opslaginstallatie (wko) en warmtepompinstallatie;
- b. aan de overige bepalingen van het betreffende artikel wordt voldaan.’

#### 6.3.4 Verboden gebruik bijbehorende bouwwerken

In de regels 21.1 lid b onder 4 invoegen:

‘een gebruik van bijbehorende bouwwerken die zijn gelegen buiten het bouwvlak en op meer dan 4 m afstand van het oorspronkelijk hoofdgebouw voor bewoning, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg;’

#### 6.3.5 Staat van Bedrijfsactiviteiten Stedelijk en Staat van Activiteiten: bedrijf aan huis aanpassen

In ‘Bijlage 1 regels Staat van Activiteiten: bedrijf aan huis’, Persoonlijke dienstverlening n.e.g. wijzigen in:

‘Persoonlijke dienstverlening n.e.g., exclusief seksinrichtingen en prostituees

De gehele ‘Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten Stedelijk’ te vervangen door een nieuwe ‘Staat van bedrijfsactiviteiten Stedelijk’.

#### 6.3.6 Parkeren algemeen

In de regels artikel 21.2 wijzigen in:

‘Er dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien overeenkomstig het bepaalde in het “Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan”. Indien het “Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan” gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijzigingen.’

In de toelichting paragraaf ‘4.8 Verkeer en parkeren’ de laatste alinea vervangen door:

‘In het plan is bepaald dat er in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien overeenkomstig het bepaalde in het “Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan”. Dit is in de regels vastgelegd in artikel 21.2.’

In de toelichting paragraaf '5.5.3.2 Parkeren' de alinea vervangen door:

'Dit artikel geeft aan dat voor het gehele plan geldt dat er in voldoende parkeergelegenheid dient te worden voorzien overeenkomstig het geldende parkeerbeleid zoals bepaald in het "Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan". Indien het "Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan" gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijzigingen.'

### **6.3.7 Bed en breakfast maximum oppervlakte**

In de regels artikel 21.3 lid a wijzigen in:

'niet meer dan 30 % van de totale bruto vloeroppervlakte van de (bedrijfs)woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, voor de uitoefening van bed & breakfastvoorzieningen wordt gebruikt, met een maximum van 75 m<sup>2</sup>;

### **6.3.8 Afwijking bergingen voor de voorgevel**

In de regels artikel 22.3 Afwijking bergingen voor de voorgevel wijzigen in:

'Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.2.1 lid a, 5.2.1 lid a, 6.2.1 lid a, 8.2.1 lid a, 9.2.1 lid a, en 10.2.1 lid a voor het bouwen van vrijstaande bergingen en fietsenstallingen buiten het bouwvlak op minder dan 1 m achter de voorgevel of voor de voorgevel mits:

- a. de goot- en bouwhoogte maximaal respectievelijk 3 m en 4,5 m bedragen;
- b. geen dakcapellen worden geplaatst;
- c. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en eventuele vrijstaande overkappingen op minder dan 1 m achter de voorgevel of voor de voorgevel buiten het bouwvlak maximaal 15% van het bouwperceel bedraagt met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.'

### **6.3.9 Parkeren, bijzondere woonvormen en kamerbewoning**

In de regels 22.4 lid c invoegen:

'in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is;'

### **6.3.10 Bosstraat 1 voormalig gemeentekantoor**

Op de verbeelding wordt ter plaatse van Bosstraat 1 de bestemming Gemengd teruggebracht tot het noordoostelijk deel. Ter plaatse van dit perceel wordt tevens de aanduiding 'wonen uitgesloten' aangebracht.

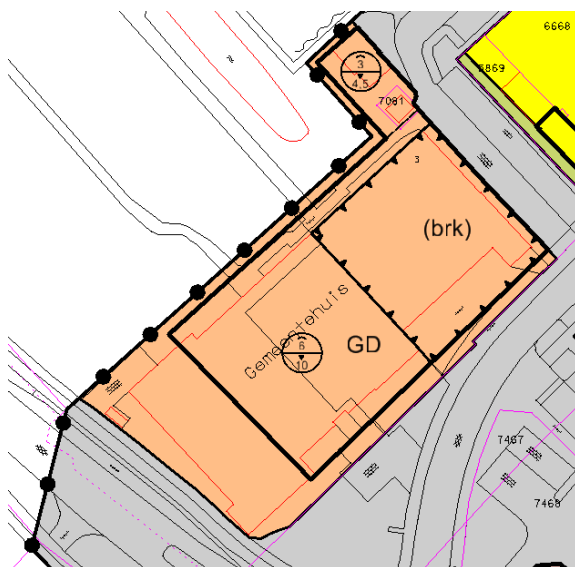
Op de verbeelding krijgt het zuidwestelijk deel van het perceel gebouw de bestemming Wonen – S3 (gestapeld wonen) met een bouwvlak dat iets naar de Hoofdstraat en Bosstraat verschuift. In de maatvoering wordt opgenomen dat de maximale goot- en bouwhoogte maximaal respectievelijk 9,5 en 11,5 meter mag zijn. Tevens wordt opgenomen dat het maximaal aantal

woningen 15 bedraagt. Ook wordt hier de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen naast brandweerkazerne' aangebracht.

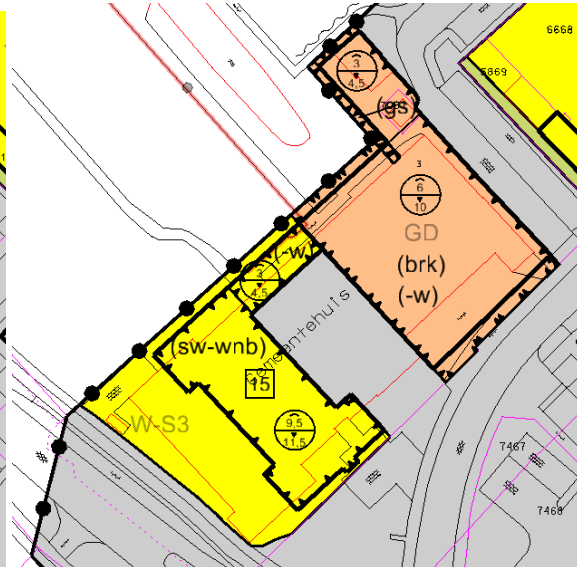
Op de verbeelding wordt achter de brandweerkazerne de aanduiding 'geluidsschermb' aangebracht.

Op de verbeelding wordt tussen de bestemming Wonen en Gemengd de bestemming Verkeer gelegd.

Ten noordwesten van de bestemming Verkeer loopt de bestemming Wonen door, hier wordt in de maatvoering opgenomen dat de maximale goot- en bouwhoogte maximaal respectievelijk 3 en 4,5 meter mag zijn. Ter plaatse van dit perceel wordt tevens de aanduiding 'wonen uitgesloten' aangebracht.



*Bosstraat 1 in het voorontwerp*



*Bosstraat 1 in het ontwerp*

In de regels 6.1 lid a vervangen door:

'wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep- en of bedrijf aan huis, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen wonen is toegestaan;'

In de regels in 6.2.2 lid b in de tabel invoegen:

'ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermb' een geluidsschermb 3,5 m'

In de regels 15.1 lid a vervangen door:

'wonen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen gebruik als woning is toegestaan;'

In de regels 15.2.2. lid e invoegen:

'ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen per bouwvlak niet meer bedragen dan staat aangegeven.'

In de regels 15.3 'Specifieke gebruiksregels' invoegen en tevens 15.3.1 'Voorwaardelijke verplichting wonen naast brandweerkazerne' invoegen:

'15.3.1 Voorwaardelijke verplichting wonen naast brandweerkazerne

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen naast brandweerkazerne' is het gebruik van de nieuwe woningen uitsluitend toegestaan, mits een geluidscherm ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' is gebouwd van 3,5 m bouwhoogte die in afdoende geluidsreductie voorziet.'

In de regels 15.4 'Afwijken van de gebruiksregels' invoegen en tevens 15.4.1 'Afwijking voorwaardelijke verplichting wonen naast brandweerkazerne' invoegen:

'15.4.1 Afwijking voorwaardelijke verplichting wonen naast brandweerkazerne

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 15.3.1, om het gebruik van de nieuwe woningen toe te staan zonder geluidscherm van 3,5 m bouwhoogte, mits aan de hand van een geluidsonderzoek naar oordeel van het bevoegd gezag is aangetoond dat andere afdoende geluidsreducerende maatregelen zijn getroffen.'

In de toelichting wordt paragraaf '2.3 Herontwikkeling van Bosstraat 1' ingevoegd:

'Aan de Bosstraat 1 bevindt zich één pand waarin een voormalig gemeentekantoor en een brandweerkazerne is gevestigd. Het perceel is eigendom van de gemeente. De brandweerkazerne wordt nog als zodanig gebruikt. Het voormalig gemeentekantoor is tijdelijk in gebruik gegeven aan de stichting Vluchtelingkinderen als eurowinkel en aan een kunstenaarscollectief als atelier. Dit deel van de locatie zal echter worden verkocht aan Grootheest B.V. en als woningbouwlocatie worden herontwikkeld. Dit bestemmingsplan voorziet in deze ontwikkeling.

Het deel van het pand waar de brandweerkazerne zich in bevindt, het noordoostelijk deel, blijft in tact. Dit deel heeft de bestemming Gemengd en de aanduiding brandweerkazerne. Wonen wordt op dit deel van de locatie niet toegestaan. Het zuidwestelijk deel van het gebouw wordt gesloopt. Hier zal naar verwachting een appartementengebouw van 15 woningen worden gerealiseerd. Het gebouw heeft daarom een Wonen - S3 (gestapeld wonen) bestemming. Naar verwachting worden 6 van de 15 woningen (=40 %) in de sociale sector gerealiseerd. Vanuit de Woonvisie wordt als eis gesteld dat minimaal 35 % van de woningen bij nieuwbouw in de sociale sector dient te worden gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat aan deze eis wordt voldaan. Van de overige woningen worden naar verwachting 3 in de categorie middelduur en 6 in de categorie duur gebouwd.

De goot- en bouwhoogte zal maximaal resp. 9,5 en 11,5 meter bedragen. Hierdoor zijn nu drie gelijkwaardige woonlagen mogelijk. Het gebouw zal verder van de Hoofdstraat af worden gebouwd dan het bestaande gebouw(deel). Hierdoor ontstaat een vrijer doorzicht langs de Hoofdstraat richting Sparrendaal dan in de bestaande situatie het geval is.

Het appartementengebouw wordt van de brandweerkazerne gescheiden doormiddel van een bestemming Verkeer (parkeerplaats). Door de realisatie van deze extra parkeerplaatsen, naast het bestaande parkeerterrein ten behoeve van deze locatie, wordt ruim aan de parkeervraag voldaan. Op de kop van de parkeerplaats tussen het appartementengebouw en de brandweerkazerne in zullen bergingen worden gerealiseerd. Gebruik als woning wordt daar niet toegestaan.

Tevens is voor deze locatie het geluidsaspect nader onderzocht in verband met de nieuw te bouwen woningen. Er zijn daarbij meerdere varianten onderzocht, zie Bijlage 5 Akoestisch onderzoek brandweerkazerne Driebergen (15 oktober 2015), Bijlage 6 Aanvulling akoestisch onderzoek brandweerkazerne (26 oktober 2015), Bijlage 7 Verplaatsing oefenactiviteiten brandweer Driebergen (30 augustus 2016).

Voor dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van de laatste variant, waarbij de oefenactiviteiten van de brandweer naar de achterzijde van de brandweerkazerne worden verplaatst.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat een geluidsscherm van 3,5 m hoog aan de westzijde van dit achterterrein noodzakelijk is. De locatie van dit scherm is op de verbeelding aangeduid. Middels een aanduiding ter plaatse van de nieuw te bouwen appartementen en een bepaling in de regels wordt gewaarborgd dat de nieuwe woningen pas in gebruik genomen mogen worden als dit geluidsscherm is gerealiseerd.

Mogelijk zijn er andere oplossingen mogelijk om de geluidsbelasting op een aanvaardbaar binnenniveau te brengen. Daarom is tevens een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarin bepaald is dat van de gestelde eis van het geluidsscherm kan worden afgeweken indien middels onderzoek naar oordeel van het bevoegd gezag is aangetoond dat op andere wijze een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Dit leidt tot een grotere flexibiliteit, zodat niet gelijk een planherziening noodzakelijk is indien de bouwplannen toch nog wijzigen.'

In de toelichting wordt in paragraaf '5.3.13 Wonen – S3' de laatste alinea wijzigen in:

'De bestemming wijkt qua opzet enigszins af van de andere twee stedelijke woonbestemmingen. Het voornaamste verschil is dat bij Wonen - S3 het aantal woningen niet is begrenst.

Uitzondering op deze regel is de Bosstraat 1 waarbij sprake is van een nieuwe ontwikkeling en daarom is daar wel een maximaal aantal woningen opgenomen. De regeling voor bijbehorende bouwwerken komt wel geheel met die van de andere twee stedelijke woonbestemmingen overeen.

Verder is ter plaatse van Bosstraat 1 de aanduiding 'wonen uitgesloten' opgenomen omdat dit deel van de bestemming is bedoeld voor bergingen. Vanwege de geluidsbelasting kan dit deel niet zondermeer gebruikt worden voor bewoning.'

In de toelichting wordt in paragraaf 6.1 de tekst wijzigen in:

'Het voorliggende bestemmingsplan heeft grotendeels betrekking op bestaand bebouwd gebied. De kosten van de herontwikkeling van de Bosstraat 1 zullen bij de verkoop van de grond worden verrekend. Vaststelling van een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven.'

### **6.3.11 Traaij 91, bouwhoogte aanpassen**

Op de verbeelding ter plaatse van Traaij 91 de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 4,5 m vervangen voor respectievelijk 3 en 6 m.

### **6.3.12 Bijbehorende bouwwerken en ondergronds bouwen**

In de regels artikelen 13.2.3 lid c onder 5, 14.2.3 lid c onder 5 en , 15.2.3 lid c onder 5 wijzigen in:

‘ondergronds bouwen uitsluitend onder een bijbehorend bouwwerk is toegestaan tot een maximum van 30 m<sup>2</sup>;’

### 6.3.13 Wijzigingen erkerregeling

In de regels artikelen 5.2.1 lid f, 8.2.1 lid f, 9.2.1 lid f, 11.2.1 lid b wijzigen in:

‘in afwijking van lid a mogen erkers, toegangsportalen, luifels, balkons, trappen en bordessen vòòr de voorgevel van het aangrenzend hoofdgebouw en erkers, toegangsportalen, luifels, balkons, trappen, bordessen én overkappingen aan zijgevels, welke zicht hebben op of gelegen zijn aan de zijde van een openbare weg of openbaar groen worden gebouwd, mits:

1. de bouwgrens met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden;
2. de afstand vanaf het openbaar toegankelijk gebied tot aan het te bouwen bouwwerk minimaal 2,5 m is;
3. de bouwhoogte maximaal 3 m, dan wel 0,25 m boven de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt;
4. de breedte maximaal 2/3 van de breedte bedraagt van de gevel van het hoofdgebouw waaraan uitgebouwd wordt tot maximaal 4 m.’

In de regels artikel 10.2.1 lid e invoegen:

‘in afwijking van lid a mogen erkers, toegangsportalen, luifels, balkons, trappen en bordessen vòòr de voorgevel van het aangrenzend hoofdgebouw en erkers, toegangsportalen, luifels, balkons, trappen, bordessen én overkappingen aan zijgevels, welke zicht hebben op of gelegen zijn aan de zijde van een openbare weg of openbaar groen worden gebouwd, mits:

1. de bouwgrens met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden;
2. de afstand vanaf het openbaar toegankelijk gebied tot aan het te bouwen bouwwerk minimaal 2,5 m is;
3. de bouwhoogte maximaal 3 m, dan wel 0,25 m boven de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt;
4. de breedte maximaal 2/3 van de breedte bedraagt van de gevel van het hoofdgebouw waaraan uitgebouwd wordt tot maximaal 4 m.’

In de regels artikelen 13.2.3 lid d onder 3, 14.2.3 lid d onder 3 en 15.2.3 lid d onder 3 wijzigen in:

‘voor het bouwen van erkers, toegangsportalen, luifels, balkons, trappen en bordessen vòòr de voorgevel van het hoofdgebouw en voor het bouwen van erkers, toegangsportalen, luifels, balkons, trappen, bordessen én overkappingen aan zijgevels, welke zicht hebben op of gelegen zijn aan de zijde van een openbare weg of openbaar groen, mits:

- de bouwgrens met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden;
- de afstand vanaf het openbaar toegankelijk gebied tot aan het te bouwen bouwwerk minimaal 2,5 m is;
- de bouwhoogte maximaal 3 m, dan wel 0,25 m boven de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt;

- de breedte maximaal 2/3 van de breedte bedraagt van de gevel van het hoofdgebouw waaraan uitgebouwd wordt tot maximaal 4 m.'

#### 6.3.14 Mantelzorg en bedrijfswoningen

In de regels artikel 8.1 lid b wijzigen in:

'ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mede het wonen in een bedrijfswoning en wonen ten behoeve van mantelzorg;'

#### 6.3.15 Dakkapellen

In de regels artikel 4.2.1 lid e, 5.2.1 lid e, 6.2.1 lid e, 8.2.1 lid e, 9.2.1 lid e, 10.2.1 lid d, 13.2.2 lid i en 14.2.2 lid i wijzigen in:

'dakkapellen in het hoofdgebouw aan de voorgevel en de naar de openbare weg gekeerde zijgevels zijn toegestaan, mits:

1. de breedte van dakkapellen per dakvlak niet meer dan de helft van de breedte van de desbetreffende dakvlakken ter hoogte van de bovenkant van de dakkapel bedraagt;
2. voorzien van een plat dak;
3. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,5 m;
4. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
5. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;
6. zijkanten meer dan 0,9 m van de zijkanten van het dakvlak;
7. bij meerdere dakkapellen deze uitsluitend in één horizontale lijn worden geplaatst;
8. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het dakvlak gebruikt voor dakkapellen, dakramen en andere dakdoorbrekingen gezamenlijk.'

#### 6.3.16 Kantoren tot maximaal 1500 m<sup>2</sup>

In de regels artikel 6.1 lid c wijzigen in:

'kantoren tot maximaal 1500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte per kantoor;'

#### 6.3.17 Afwijking isoleren van een gebouw

In de toelichting in paragraaf 4.7.7 Duurzaamheid invoegen:

'Isoleren van een gebouw

Met het project 'Stroomversnelling' wil het rijk het energiegebruik van woningen terugdringen naar nul: de zogenoemde 'nul op de meter woningen'. Hiervoor moet onder meer extra isolatie worden aangebracht op woningen. Het bestemmingsplan staat dit echter soms in de weg omdat dan bouwgrenzen, goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen moeten worden overschreden. In dit bestemmingsplan is een afwijkingsregeling opgenomen die toestaat om daarvan af te wijken, indien is aangetoond dat dit noodzakelijk is voor het isoleren van een gebouw.'

In de toelichting paragraaf 5.5.4.6 Afwijking isoleren van een gebouw invoegen:

‘Op grond van artikel 22.6 wordt het toegestaan dat bouwgrenzen, goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen mag worden overschreden indien is aangetoond dat dit noodzakelijk is voor het isoleren van een gebouw (bijvoorbeeld in het kader van “nul op de meter”).’

In de regels artikel 22.6 Afwijking isoleren van een gebouw invoegen:

‘Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten en bouwgrenzen ten behoeve van voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw, mits:

- a. bouwgrenzen niet meer dan 0,3 m worden overschreden;
- b. maximale goot- en bouwhoogten niet meer dan 0,5 m worden overschreden;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast.’

### 6.3.18 Waterparagraaf vernieuwen

In de toelichting in paragraaf 4.9 Water, De alinea’s onder ‘Waterbeheer en watertoets’ tot aan ‘Huidige situatie’ vervangen door:

#### ‘Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

#### *Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer*

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het hoogheemraadschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Regionaal:

- Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden: Waterkoers 2016-2021
- Provincie Utrecht: Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021
- Convenant en Leidraad Afkoppelen en Infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug

Lokaal:

- Waterplan gemeente Utrechtse Heuvelrug
- Gemeentelijk Rioleringsplan 2012-2015 (GRP)

*HDSR: Waterbeheerplan Waterkoers*



Waterkoers 2016-2021 is het digitale waterbeheerplan van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Dit plan staat voor een omslag in het denken: van 'zorgen voor' naar 'samen doen'. HDSR wil dat haar mindset er niet langer op gericht is om alleen zaken geregeld te krijgen, maar om dit samen te doen met relevante actoren uit haar omgeving. Waterkoers laat in hoofdlijnen zien hoe het waterschap de komende jaren samen met diverse partijen wil werken aan het waterbeheer van de toekomst. HDSR legt hierbij de focus op:

- Werken aan veilig, voldoende en gezond water tegen aanvaardbare maatschappelijke kosten,
- Het beheren en ontwikkelen van het watersysteem over hun grenzen heen en
- Inspelen op ontwikkelingen van de maatschappij door actief het gesprek aan te gaan en samen te werken.

#### Regionaal Afvalwaterketenbeleid

Inhoudelijk heeft HDSR haar beleid samen met gemeenten uitgewerkt in de (kadernota) Regionaal Afvalwaterketenbeleid. Ten aanzien van het hemelwater is de volgende visie opgenomen:

Ter voorbereiding op klimaatverandering (intensievere buien) gaan we meer en meer de openbare ruimte inrichten om de verwachte extra waterhoeveelheid tijdelijk te bergen. De gevolgen van klimaatverandering vangen we in principe bovengronds en niet ondergronds op. Hemelwater is schoon water en hoort in principe niet in de afvalwaterketen thuis. Daarom infiltreren we hemelwater, of als dat niet mogelijk is, voeren we het af naar oppervlaktewater. Hemelwater kan echter ook verontreinigd raken, bijvoorbeeld door afstroming over verontreinigde oppervlakken of door uitlopende materialen. Dan voorkomen we deze verontreiniging zoveel mogelijk of behandelen deze lokaal. Als dat niet haalbaar is en zuivering is wel mogelijk, dan voeren we het af naar een zuiveringsinstallatie.

#### *Provincie Utrecht: Bodem-, Water en Milieuplan*

De Provincie Utrecht wil met haar Bodem-, Water- en Milieuplan bijdragen aan het realiseren van ontwikkelopgaven door in een vroeg stadium kennis en inzichten in te brengen vanuit het bodem-, water- en milieudomein. Om focus aan te brengen werkt de Provincie dit beleid uit aan de hand van vier prioriteiten:

1. Waterveiligheid en wateroverlast
2. Schoon en voldoende oppervlaktewater
3. Ondergrond
4. Leefkwaliteit stedelijk gebied

Voor bodem, water en milieu streeft de provincie naar :

- Een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden.
- Bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied.
- Een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem ons biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden.
- Een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

#### Bodemenergie

Gebruik van ondiepe bodemenergie levert een bijdrage aan de klimaat- en energiedoelstellingen. Daarom stimuleert de provincie de duurzame toepassing ervan.

### *Convenant en Leidraad Afkoppelen en Infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug*

Op 27 januari 2010 is samen met de provincie Utrecht, HDSR, WVE, Vitens en 9 andere gemeenten op de Utrechtse Heuvelrug het convenant Afkoppelen en Infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug ondertekend. In dit convenant geven de partijen aan te streven naar het terugdringen van diffuse bronnen, zoals het gebruik van uitlopende materialen. Daarnaast hanteren de gemeenten bij het bepalen of en op welke wijze afstromend hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem (geïnfiltreerd) een beslisschema. Voor dit beslisschema wordt verwezen naar de Leidraad Afkoppelen en Infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug.

### *Waterplan gemeente Utrechtse Heuvelrug*

Het Waterplan Heuvelrug bestaat uit een watervisie en het uitvoeringsplan. Het 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 een hogere gebruikswaarde en belevingswaarde van het water. Daarnaast dient het waterplan bij te dragen aan de bewustwording van water bij burgers en ondernemers.

Met waterdoelen is vastgelegd hoe het water in het stedelijk gebied er in 2020 uit moet zien. Streven is deze doelen uiterlijk in 2020 te hebben bereikt. De waterdoelen richten zich op de volgende speerpunten:

- Herstel van de natuurlijke waterhuishouding.
- Voorkomen van waterverontreiniging door riooloverstort en belasting door "stedelijke" activiteiten.
- Zichtbaar en natuurlijk water als kwaliteitsverhogend element in het bebouwd gebied.
- Samenwerking en afstemming tussen de bij water betrokken partijen.

### *Gemeentelijk Rioleringsplan*

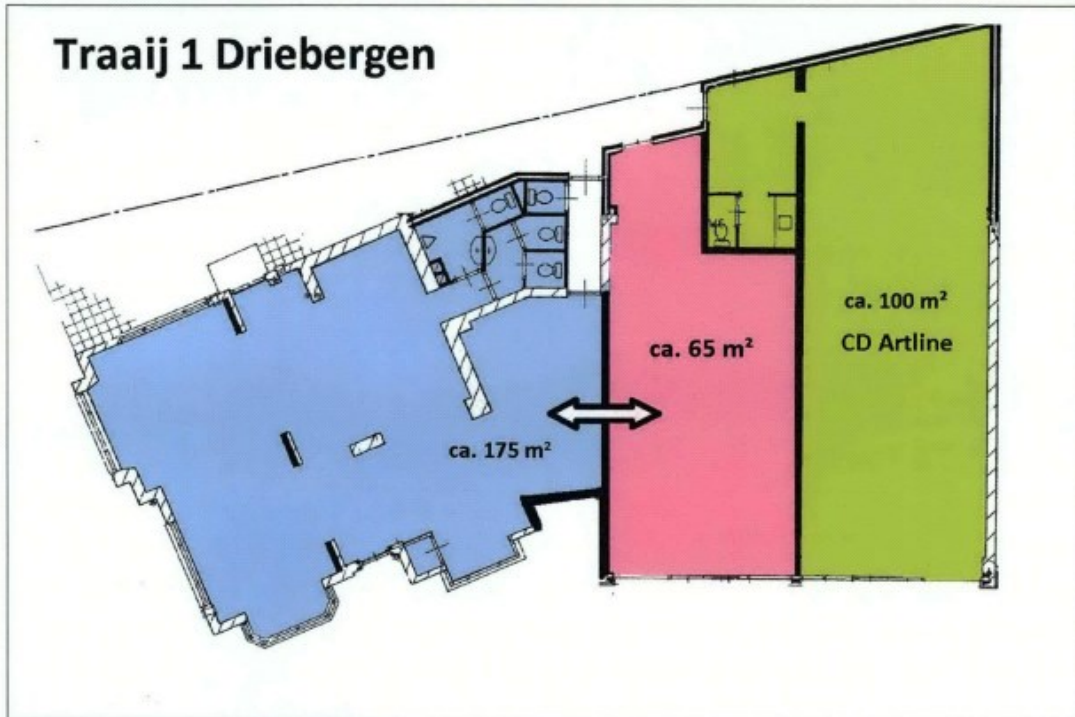
Het GRP is de integrale visie van de gemeente op grondwater, regenwater en stedelijk afvalwater. De gemeente kiest blijkens het plan bewust voor een integraal en duurzaam watersysteem in een uniek, maar kwetsbaar gebied, passend bij ons groene en vitale imago. Hiertoe heeft de gemeente een aantal doelen geformuleerd met betrekking tot grondwater, regenwater en stedelijk afvalwater. In het GRP heeft de gemeente o.a. de volgende doelen geformuleerd:

- Inzameling van stedelijk afvalwater, dat binnen het gebied is geproduceerd;
- Transport van ingezameld stedelijk afvalwater naar de zuiveringsinstallatie;
- Voorkomen van ongewenste vuilemissie naar oppervlaktewater, grondwater en bodem.

Voor het hemelwater heeft de gemeente de ambitie geformuleerd om zoveel mogelijk van dit hemelwater vast te houden op de plek waar het valt. Dit betekent dat daar waar het mogelijk is het hemelwater moeten worden afgekoppeld van de riolering en lokaal in het milieu (bodem of oppervlaktewater) moet worden gebracht. Dit gaat verdroging van gebieden tegen en is beter voor het milieu, omdat hierdoor overstorten van rioolwater op het oppervlaktewater worden voorkomen en de werking van rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) verbetert.'

## Bijlage 1

Behorende bij inspraakreactie 4



Foto's huidige situatie



## Bijlage 2

Behorende bij inspraakreactie 5

Gemeente Utrechtse Heuvelrug / Actueel / Ter inzage / Inspraak voorontwerpbeste... pagina 1 van 2

# Inspraak voorontwerpbestemmingsplan “Driebergen Centrum”



## Voorontwerpbestemmingsplan

Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug maken bekend dat met ingang van 5 juni 2015 gedurende zes weken (tot en met 16 juli 2015) het voorontwerpbestemmingsplan Driebergen Centrum en de daarop betrekking hebbende stukken voor iedereen ter inzage liggen (identificatienummer: NL.IMRO.1581.DBGcentrum-VO01).

## Wat houdt dit bestemmingsplan in?

Het voorontwerpbestemmingsplan beoogt de planologisch-juridische basis voor de inrichting van het ruimtelijk beheer in het plangebied Driebergen Centrum. Het betreft een actualisatieplan dat meerdere oude bestemmingsplannen vervangt. Het plangebied omvat het Centrum van Driebergen zoals te zien is op de afbeelding aan de rechterzijde.

Het gebied rondom het parkeerterrein op de Appelgaard is ook opgenomen in het plangebied, hier is de bestaande situatie vastgelegd met de bestemmingen Verkeer en Bedrijf. Het is echter mogelijk dat deze locatie gedurende de looptijd van het plan wordt herontwikkeld. In dat geval wordt daarvoor een afzonderlijk planologisch kader opgesteld.

Aangezien het hier een conserverend bestemmingsplan betreft zal er geen exploitatieplan worden vastgesteld.

## Hoe kunt u het bestemmingsplan inzien of raadplegen?

Het plan is binnen de genoemde termijn als volgt raadpleegbaar en beschikbaar:

- Het plan kunt u digitaal raadplegen op de [gemeentelijke website voor digitale ruimtelijke plannen](#). Via deze website is tevens inspraak mogelijk.
- Het plan kunt u ook digitaal raadplegen op de [landelijke website](#). Inspraak is via deze website niet mogelijk.
- De bestanden van het plan kunt u conform het Besluit ruimtelijke ordening [downloaden](#).

<http://www.heuvelrug.nl/actueel/ter-inzage/44539/item/inspraak-voorontwerpbestemmingsplan-driebergen-centrum> 9-6-2015



- U kunt het plan ook inzien in de Gemeentewinkel, Cultuurhuis Pléiade, Kerkplein 2 in Doorn en in de bibliotheek van Driebergen-Rijsenburg tijdens de openingsuren.

## Inloopavond

Op woensdag 1 juli 2015 is er van 19.00 – 20.30 uur een inloopavond in Nieuw Salem, De Lei 86 in Driebergen. Tijdens deze avond kunt u het voorontwerpbestemmingsplan bekijken en vragen stellen aan de vertegenwoordigers van de gemeente. Ook kunt u zich op deze avond laten informeren over het verdere verloop van de procedure.

## Hoe kunt u reageren

Gedurende de inzagetermijn kan een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een inspraakreactie indienen. Schriftelijke inspraakreacties kunnen worden gericht aan burgemeester en wethouders van Utrechtse Heuvelrug, Postbus 200, 3940 AE Doorn met vermelding van het onderwerp: "Inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan Driebergen Centrum". U kunt uw inspraakreactie ook e-mailen naar [bestemmingsplannen@heuvelrug.nl](mailto:bestemmingsplannen@heuvelrug.nl).

Indien u een mondelinge inspraakreactie naar voren wilt brengen verzoeken wij u vóór 9 juli 2015 contact op te nemen met de heer K.F. van de Velde van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, via 0343 56 5600.

Eveneens sturen wij het voorontwerpbestemmingsplan naar diverse instanties zoals de provincie en het waterschap om hen in de gelegenheid te stellen om adviezen over het voorontwerpbestemmingsplan uit te brengen.

## Vervolgtraject

Van eventuele inspraakreacties zal een aparte nota worden gemaakt. De inspraakreacties zullen aan het college van burgemeester en wethouders worden voorgelegd en kunnen aanleiding geven om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen. Het zo nodig aangepaste bestemmingsplan zal vervolgens als ontwerpbestemmingsplan ter visie worden gelegd.







[Afdrukken](#)

[Sluiten](#)

## FW: Bezwaren Vestiging Aldi op Appelgaard

From  
To: info@utrechtseheuvelrug.nl  
Subject: Bezwaren Vestiging Aldi op Appelgaard  
Date: Wed, 12 Nov 2014 17:46:41 +0100

Geachte heer . . . . ., geacht College, geachte leden van de Raad van de Gemeente Utrechtse Heuvelrug, geachte omwonenden van de Appelgaard in Driebergen en belanghebbenden,

Naar aanleiding van de informatie inloopavond op dinsdag 11 november 2014 voor bewoners van de Nassaulaan over de verplaatsing van de Aldi Driebergen van de Traay naar de Appelgaard vragen wij, en en , bewoners van Nassaulaan 19, graag uw aandacht voor het volgende.

Omdat er op deze avond niet genotuleerd is, heeft de heer : gevraagd onze bezwaren, opmerkingen en aantekeningen naar hem toe te sturen zodat deze zouden kunnen worden gebundeld in een verslag. In deze brief verwoorden wij een deel van onze bezwaren, opmerkingen en aantekeningen.

<https://dub125.mail.live.com/ol/mail.mvc/PrintMessage?mkte=nl.nl>

12-11-2014





#### Uitnodiging inloopavond

De uitnodiging voor de inloopavond is op vrijdagmiddag 7 november 2014 bezorgd. Omdat de brief gericht was aan de omwonenden van de Appelgaard, maar slechts bezorgd was op Nassaulaan nr. 19, hebben wij de brief bezorgd bij alle bewoners van de Nassaulaan, vraag is waarom de brief niet bij alle omwonenden is bezorgd? Wij zijn geen gemachtigden van de andere belanghebbenden. Zij dienen separaat per brief te worden aangeschreven en betrokken. Eenzelfde verhaal geldt voor de bewoners van de Lindelaan. Ook daar is de brief op een adres bezorgd. Dat is niet juist, omdat ook daar geen sprake is van een gevolmachtigd vertegenwoordiger. Aan de belofte die aan de raad is gemaakt om de omwonenden te betrekken, kan alleen worden voldaan als alle omwonenden die hun handtekening hebben gezet, worden benaderd.

Wij verbazen ons over de korte termijn, data en tijdstippen waarop wij zijn uitgenodigd. Op 11 november wordt Sint Maarten in onze kinderrijke buurt gevierd. (De ondernemers worden op 13 november uitgenodigd om 17.00 uur.) U kunt zich voorstellen dat een groot aantal omwonenden daardoor niet in de gelegenheid is geweest of zal zijn om aanwezig te zijn.

De vraag rijst of het eigenlijk de bedoeling is dat zo weinig mogelijk omwonenden op de avonden verschijnen. Een aantal omwonenden was nog helemaal niet op de hoogte van de hernieuwde plannen. Immers het vorige plan (2012) voor de vestiging van de Aldi op de Appelgaard was unaniem en finaal naar de prullenbak verwezen door de Commissie Ruimte.

Wij verbazen ons dan ook over de omslag die kennelijk bij de gemeente (en bij de ondernemersvereniging) heeft plaatsgevonden, nu het nieuwe plan positief lijkt te worden beoordeeld. Dit terwijl de ruimtelijke effecten niet zijn gewijzigd, doch slechts de uitstraling. Het blijft een publiekstrekker naar een centrumgebied die daar niet tegen opgewassen is qua verkeersaantrekkende werking, parkeren, geluidhinder, trillingen en luchtvervuiling. Niet alleen levert het plan een onaanvaardbare beperking op van ons woon- en leefklimaat, maar ook het ondernemersklimaat wordt onevenredig hard geraakt. Feit is -zo blijkt uit uw eigen onderzoek, dat de markt al een overaanbod heeft aan supermarkten.

Wij vermoeden dat uw gemeente zich reeds heeft gecommitteerd tot het verlenen van medewerking, via een overeenkomst of convenant. Wij willen daar graag een kopie van en verzoeken u tot openbaarmaking daarvan aan ons. Dat vermoeden bestaat omdat wij ons niet kunnen voorstellen dat onze gemeente het plan vanuit een goede ruimtelijke ordening acceptabel acht. Passeert u vooral de raad niet, de raad vertegenwoordigt de burgers en zij zijn bij uitstek bevoegd om dergelijke ingrijpende planologische veranderingen te accorderen.

De financiële crisis bij de ondernemers van Driebergen vindt immers geen oorzaak in een beperkte (parkeer)ruimte en oppervlakte van de bestaande Aldi aan de Traay, welke aldaar overigens weinig heeft gedaan aan een positieve uitstraling naar de belangrijkste winkelstraat van Driebergen. Wij kunnen het argument dat de markt voor de ondernemers zal aantrekken door de komst van een grote Aldi-vestiging dan ook niet onderschrijven.

De avond werd georganiseerd door Reggestede Invest, de uitnodiging werd namens Reggestede door Griffioen Architecten selectief bezorgd en op de avond waren de heer en mevrouw van de gemeente aanwezig.

Hoewel een aantal van de omwonenden contact heeft gezocht met de gemeente om informatie over de plannen op de Appelgaard te ontvangen, hebben wij van de zijde van de gemeente geen berichten ontvangen. Dat zij op deze avond aanwezig zijn als projectbegeleider en ondersteuner geeft ons het gevoel dat wij achter de feiten aanlopen en het proces een gelopen race is. Misschien is de kogel door de kerk doordat er een schriftelijke overeenkomst is gesloten, maar daar is de gemeenteraad niet aan gebonden. Naar vaste rechtspraak houdt de raad de regie,



ongeacht waartoe het college zich heeft verbonden jegens een ontwikkelaar. Zo wordt voorkomen dat met de portemonnee wordt bestuurd. Het is niet voor niets dat het college alleen maar tot dergelijke grote herbestemmingen mag overgaan, als dat in een bestemmingsplan of raadsbesluit is geregeld. En wij kunnen ons niet voorstellen dat de raad met deze wijziging zal instemmen. Al is het maar omdat er zo vreselijk veel ongelukken gebeuren op de Hoofdstraat. Wij stellen dan ook voor dat u de Stichting Wetenschappelijk Onderzoek Verkeersveiligheid onderzoek laat doen naar de komst van Aldi.

Wij begrepen dat de ontwikkelaar of Aldi zal investeren om de verkeersproblematiek tegen te gaan, maar dat lijkt ons niet de Koninklijke weg. Uw gemeente draagt daarvoor de verantwoordelijkheid en niet een ontwikkelaar die niet een algemeen belang daarbij heeft, maar slechts een subjectief belang, te weten financieel gewin.

#### Belangenverstremgeling?

Wij vragen ons dus af in hoeverre sprake is van belangenverstremgeling. Te meer naar blijkt dat Reggestede (een deel van) de kosten voor de herinrichting van de parkeerplaats en aansluiting op de Hoofdstraat voor rekening neemt. Wij hebben het gevoel dat omdat de gemeente niet over de financiële middelen beschikt om de huidige verkeersproblematiek en gevaarlijke en verkeersonveilige huidige situatie op de kruising Appelgaard/Hoofdstraat, de Appelgaard wordt opgeofferd ten koste van de aanwonenden.

En niet alleen de aanwonenden. De vestiging van een grote Aldi op deze plaats met de te verwachten verkeer aanzuigende werking zal zonder twijfel voor veel meer overlast gaan zorgen. Wij vrezen een toename van ongelukken.

Via internet vonden wij een document waaruit blijkt dat de ontwikkelaar de verkeerssituatie reeds heeft laten onderzoeken<sup>1</sup>. De bestaande verkeersproblematiek wordt daarin onderkend en gekwalificeerd als "onvoldoende." Maatregelen die dat tegen gaan worden noodzakelijk genoemd. Echter, de keuze voor die maatregelen wordt overgelaten aan de doelen die worden nagestreefd en de mate waarin conflicten worden aanvaard. Daaruit maken wij op dat onze verkeersveiligheid arbitrair is en afhankelijk gesteld van de doelen van de gemeente (en de ontwikkelaar). De realisatie van Aldi zou geen enkel gewicht mogen leggen in die schaal. Verkeersveiligheid prevaleert boven een voorziening waar aantoonbaar geen behoefte aan is (zie uw detailhandelsbeleid / onderzoek).

Reggestede bouwt, Aldi huurt, na oplevering wordt het pand verkocht. En wie heeft het nakijken..

Wie wordt feitelijk eigenaar van de parkeerplaats aan de Appelgaard?

#### Appelgaard unieke locatie

Een locatie als de Appelgaard is uniek, elke ondernemer zal watertanden bij het idee van vestiging op deze centrale plek met zo veel parkeermogelijkheden. Reden te meer om uiterste zorgvuldigheid te betrachten bij de invulling daarvan. Wij refereren aan het persbericht bij de installatie van ons huidige college: Motivatie nieuwe wethouders; mooiere gemeente samen met ondernemers en inwoners; Samen de kar trekken; bouwen aan vertrouwen van onze mooie gemeente..

Wij menen dat verdere verstening door vestiging van een gigantische lelijke supermarkt op deze beeldbepalende locatie een grote aantasting vormt van wat onder (stedenbouwkundige) schoonheid kan worden verstaan, en een historische blunder. De beslissing om hier een supermarkt te bouwen zal onomkeerbaar betekenen dat een unieke locatie verwordt tot een conglomeraat van prijsvechters in gebouwen die niets met een dorps uitstraling te maken hebben. De stenen puist, zo zal de Aldi in de volksmond worden genoemd. En als Aldi over een paar jaar om marketing redenen haar uitstraling moet veranderen, dan zal uw gemeente weer moeten meeveren. U weet dus helemaal niet wat u krijgt en voor hoe lang. Daarin lijken ons ook grote bezwaren te liggen. Waarom niet iets met standing, iets duurzaam en passend binnen het grotendeels authentieke centrum?



#### Waarom niet op een andere locatie

Lange tijd heeft hebben twee panden naast de huidige Aldi aan de Traay leeggestaan. Waarom heeft Aldi daar niet uitgebreid? Naar ons betoog zou in het kader van duurzame verstedelijking eerst gekeken moeten worden naar alternatieven en als die voorhanden zijn, moeten worden benut. Wij begrepen ook tijdens de raadsvergadering dat de gemeenteraad daar de voorkeur aan geeft. De grote vraag is natuurlijk of uw gemeente wel onder een afspraak met de ontwikkelaar uit durft en kan. Juridisch kan dat. Zoals wij al aangaven, is de raad niet gebonden aan afspraken die door het college worden gemaakt. Dat zou de regiefunctie van de raad ondermijnen en illusoir maken.

Wij vragen af in hoeverre de gemeente en projectontwikkelaar andere vestigingslocaties hebben onderzocht. En dan met name leegstaande gebouwen zoals bijvoorbeeld het voormalig gemeentehuis in Driebergen, hoek Loolaan/Hoofdstraat, terrein naast de snelweg, weiland naast pannenkoekenhuis De Wensput, het industrieterrein Velperengh of andere locaties buiten de kernen van de dorpen. Voor wat betreft de Appelgaard zou ook het BP-station kunnen worden meegenomen naar een locatie buiten Driebergen. Kunt u ons daarover informeren?

Dat Aldi plaatselijk wil blijven is een ongeloofwaardig uitgangspunt voor een prijsvechter. Als Aldi erachter komt dat de supermarkt markt reeds verzadigd is en er geen behoefte is aan haar voorziening, zal zij uitwijken naar een andere -winstgevende- locatie.

Op pagina 78 van de detailhandelsvisie wordt Driebergen vergeleken met andere gemeenten. Driebergen bezit veel meer voedings- en genotmiddelenwinkels (supermarkten) terwijl zij met alle andere soorten detailhandel sterk achterblijft. De komst van nog een supermarkt zal die scheefgroei nog versterken.

#### Parkeerplaats en garage Johannes

De parkeerplaats is nu al vaak overvol. Op woensdagen en zaterdag worden auto's in de Nassaulaan op de stoepen en voor de uitritten van bewoners geplaatst.

Wij delen de mening van medeaanwonenden dat de Nassaulaan doodlopend moet blijven. Op het terrein van de garage staan oude auto's die in de laatste jaren niet of nauwelijks verplaatst zijn. De grond zal ongetwijfeld sterk vervuild zijn. Welke alternatieven zijn onderzocht om een andere invulling aan dit terrein te geven en welke maatregelen heeft de gemeente ondernomen om verdere vervuiling tegen te gaan? Hoe wil de gemeente zich profileren?

#### Bomen Appelgaard/Sedumdak

Een aantal bomen op de parkeerplaats zal verwijderd worden. Een groen sedumdak zal voor de bewoners van Villa Nuova aan de Hoofdstraat mogelijk de illusie van groen geven in plaats van verdere verstening, maar kan niet de inmiddels aardig volgroeide bomen vervangen die in het centrum van Driebergen grote charme verlenen aan deze plek. De garantie dat een sedumdak wordt geplaatst is overigens niet gegeven.

Als bewoners van Nassaulaan 19 vrezen wij schade aan onze garage/werkruimte als de grote boom die daar bijna tegenaan staat, moet worden verwijderd. Daarmee zal ook onze tuin een groot deel van haar charme en schaduw verliezen.

#### Overige bezwaren

Wij maken aanvullend op het voorgaande nog de volgende bezwaren tegen de realisering van de huidige plannen:

- Omdat wij geen laad- en losplaats willen op 50 cm achter onze schuur waar wij als fijnschilder/iconografen dagelijks in alle rust werken. Wij krijgen lawaaioverlast, de trillingen en het piepen van achteruitrijdende vrachtwagens, het lawaai van rolcontainers, koelaggregaten, winkelwagens, en alle lawaaioverlast die een grote supermarkt voor omwonenden met zich brengt.

<https://dub125.mail.live.com/mail.aspx?D=1&M=1&S=1&T=1>

- Omdat wij (plan)schade zullen lijden, ons huis zal minder waard worden, wij zullen schade lijden, ons woon- en leefklimaat zal worden aangetast, derving van woongenot. Toevallig zijn wij fijnkunstschilders, wij schilderen en restaureren met een loep en fijne kwast iconen. Dat maakt de situatie voor ons nog veel erger. Een enkele trilling kan een werk onherstelbaar verpesten. Geluidsoverlast van piepende vrachtwagens zal onze concentratie verstoren. Voor ons is van groot belang dat die piepende vrachtwagens er niet komen en dat er een best case van het worst case plan wordt ingediend. Zou het dan onverhoopt in rechte allemaal stand houden, dan liever een bouwwerk tegen de achtergrens, dan toeterende auto's en piepende vrachtauto's.
- Omdat een supermarkt een aantrekkende werking van ongedierte en voor stankoverlast heeft. Waar komen de kliko's en afvalpunten van Aldi eigenlijk?
- Omdat Aldi een toename van luchtverontreiniging door alle extra verkeersbewegingen tot gevolg zal hebben .
- Omdat wij gezien allerlei incidenten op de Appelgaard geen behoefte hebben aan een achterom zoals ingetekend in de nieuwe plannen, waardoor naar onze mening een onveilige situatie wordt gecreëerd.
- Omdat het een gemiste kans is van de gemeente om zo'n mooie plek met zo veel mogelijkheden op te offeren aan een prijsvechter die niet bekend staat om de mooie vormgeving van zijn winkels, noch om zijn betrokkenheid op de gemeenschap.
- Naast esthetische redenen zijn er voor uw gemeente tientallen argumenten vanuit een goede ruimtelijke ordening te bedenken waarom uw gemeente geen medewerking zou moeten verlenen. Wij hebben in deze brief al enkele argumenten aangedragen.
- Onze bezwaren betreffen ook: bodem. Deze is nu zonder twijfel vervuild. Die vervuiling zal zeker niet beperkt zijn tot het terrein van ..... Auto's staan daar al jaren weg te roesten. Wie doet daar onderzoek naar? En wie lost dat op?
- Wij hebben onder direct aanwonenden en belanghebbenden in totaal 76 handtekeningen verzameld tegen de vestiging van de Aldi op de Appelgaard. Een aantal dat nog aanzienlijk uitgebreid zal worden.

Wij vragen u om op de hoogte gehouden te worden van de verdere ontwikkelingen en procedures, waaronder de publicatie van de relevante aanvragen en vergunningen. Hoewel u juridisch daartoe slechts in algemene zin verplicht bent tot publicatie, heeft de raad u verzocht om ons persoonlijk te betrekken. Daaronder valt wat ons betreft ook het tijdig en persoonlijk berichten dat relevante besluiten zijn genomen.

Graag zien wij uw verslag van de inloopavond tegemoet.

Wij vragen u ook om de informatie niet te beperken tot ons als direct belanghebbenden maar wij stellen ons voor dat deze ingrijpende beslissing de hele gemeente Driebergen raakt en in het licht van transparantie zou het ons inziens niet meer dan wenselijk zijn de informatie niet te beperken tot de direct aanwonenden.

Voor de goede orde herhalen wij dat wij niet gevolmachtigd zijn om namens alle belanghebbenden te spreken. Wij nemen aan dat een groot deel van onze bezwaren door buurtgenoten / dorpsgenoten wordt gedeeld, maar wij hebben niet het recht om namens hen te spreken. Om tegemoet te komen aan de wens van de raad, zult u andere omwonenden ook moeten benaderen en betrekken.

Hoogachtend, met vriendelijke groet,

### Bijlage 3

Behorende bij inspraakreactie 6



situatie 1:500 Beganegrond Traaij 105 - 107 Centrum Driebergen 484m<sup>2</sup>

Uittreksel Kadastrale Kaart

Luw referentie: 2777158



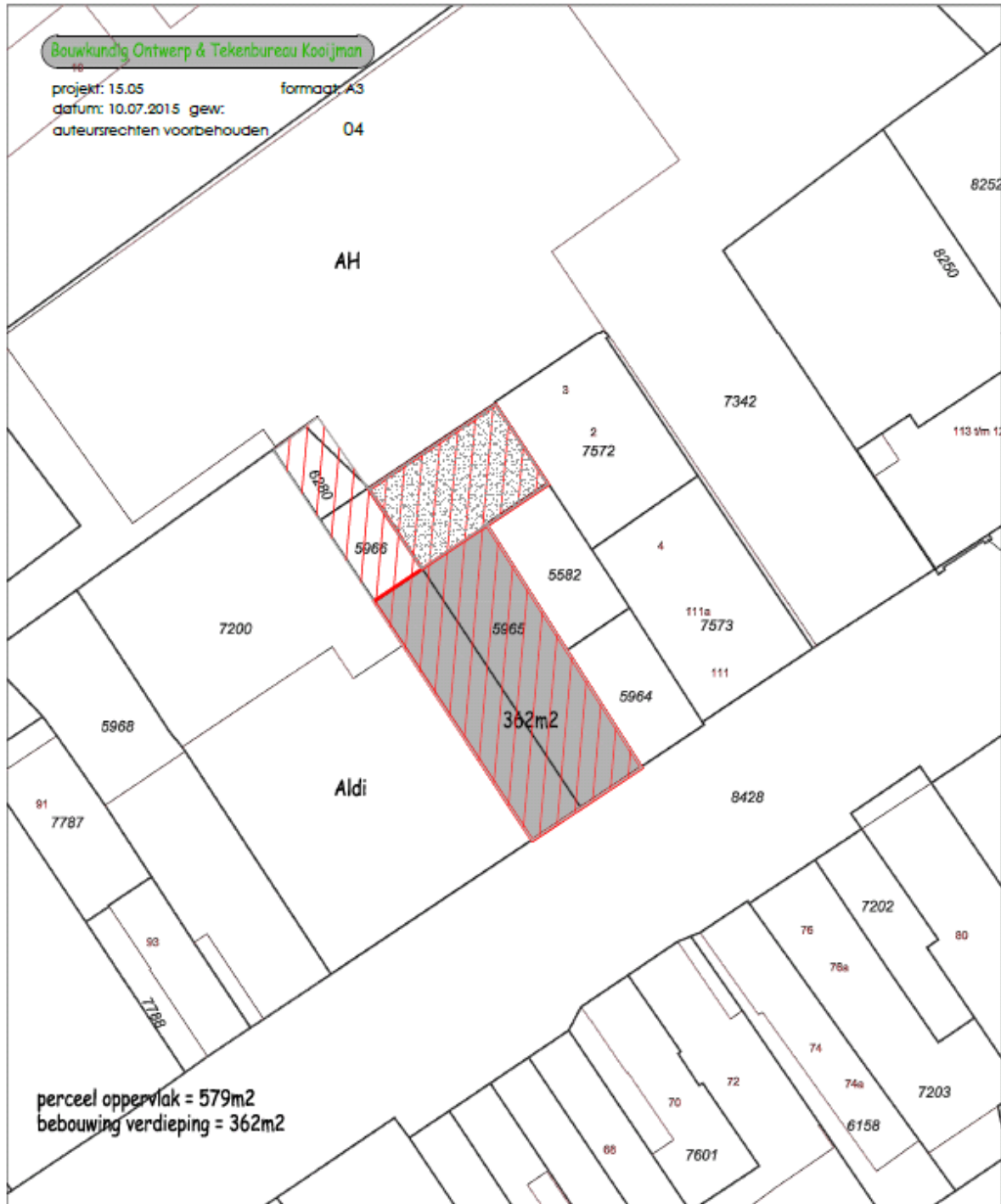
12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie Voor een eensluidend uittreksel, Apeidoorn, 6 juli 2015 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1:500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel <b>DRIEBERGEN-RIJSENBURG</b> <b>B</b> <b>5965</b>	
--	---	---

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

situatie 1:500 bestaande situatie 1e verdieping Traij 105 - 107 Centrum Driebergen 265m<sup>2</sup>

Uittreksel Kadastrale Kaart

Lw referentie: 2777158



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Overige topografie Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 6 juli 2015 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1:500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel DRIEBERGEN-RIJSENBURG B 5965	
--	--	---

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

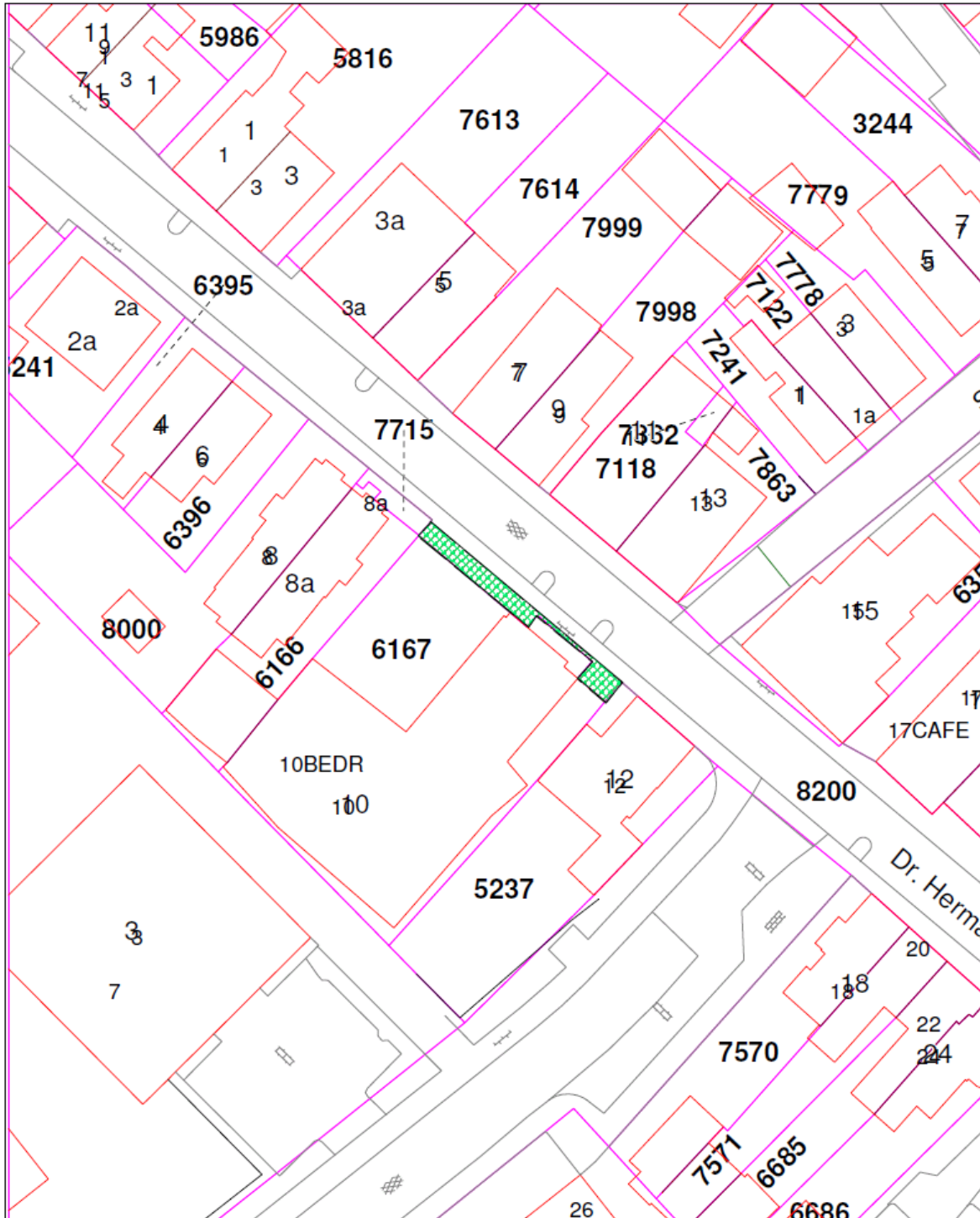
situatie 1:500 nieuwe situatie 1e verdieping Traaij 105 - 107 Centrum Dribergen 362m<sup>2</sup>

## Bijlage 4

Behorende bij inspraakreactie 9



Dokter Hermansstraat 10 Driebergen 81-NU-MZ



SCALE 1 : 500

dinsdag 8 april 2014 16:08

