



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota van Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Akkerweg 17 en 17a ' In Driebergen-Rijsenburg

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 <i>Inhoud van deze nota</i>	3
1.2 <i>Procedure</i>	3
1.3 <i>Leeswijzer</i>	4
1.4 <i>Anonimiseringsverplichting</i>	4
2. Zienswijzen	5
2.1 <i>Reclamant 1</i>	5
2.1.1 <i>Zienswijze</i>	5
2.1.2 <i>Gemeentelijk antwoord op de zienswijze</i>	8
2.2 <i>Reclamant 2</i>	12
2.2.1 <i>Zienswijze</i>	12
2.2.2 <i>Gemeentelijk antwoord op de zienswijze</i>	13
2.3 <i>Reclamant 3</i>	15
2.3.1 <i>Zienswijze</i>	15
2.3.2 <i>Gemeentelijk antwoord op de zienswijze</i>	18
3. Nota van wijzigingen	19
3.1 <i>Toelichting</i>	19
3.2 <i>Regels</i>	19
3.3 <i>Verbeelding</i>	19

1. Inleiding

De gemeente wil medewerking verlenen aan het verwijderen van de bedrijfsruimten van een voormalige bloemisterij en tuinderij en het herbouwen van een woning op het adres Akkerweg 17 en 17a in Driebergen-Rijsenburg. Op dit moment heeft de beoogde locatie de bestemming Bedrijf en zijn circa 1.600 m² aan bedrijfsopstallen aanwezig en twee bedrijfswoningen. Om deze ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan opgesteld. Het plangebied bevindt zich aan de zuidoostzijde van de Akkerweg in Driebergen-Rijsenburg.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 24 januari tot en met 5 maart 2020 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen.

Deze Nota zienswijzen geeft de beantwoording weer van de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan.

1.1 Inhoud van deze nota

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

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;
- optioneel de Nota van Wijzigingen waarin alle veranderingen naar aanleiding van zienswijzen worden opgesomd.

1.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Akkerweg 17 en 17a in Driebergen-Rijsenburg' heeft met ingang van 24 januari 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot en met 5 maart 2020). Tijdens deze periode bestond de gelegenheid voor een ieder hiertegen een zienswijze in te dienen. Van de ter inzage legging is kennisgegeven op de gebruikelijke wijze (bekendmaking via gemeentenieuws in het huis-aan-huisblad De Kaap, op de gemeentelijke internetpagina, in de Staatscourant, en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl). In de daaraan voorafgaande periode is er een participatietraject doorlopen. Een verslag van de participatie is in de Toelichting op het bestemmingsplan in paragraaf 6.2.2. opgenomen.

Zienswijzen

Gedurende bovengenoemde termijn zijn drie schriftelijke zienswijzen ontvangen. De inhoud van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie zijn integraal in deze Nota opgenomen.

Vooroverlegreacties

Het bestemmingsplan heeft niet als voorontwerp ter inzage heeft gelegen, maar is wel –voorafgaand aan de ontwerpfase- in het kader van art. 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan een aantal instanties dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geraadpleegd moet worden. In de Toelichting op het bestemmingsplan is een paragraaf (§ 6.2.3) opgenomen met betrekking tot dit vooroverleg en de uitkomsten ervan.

Hoe gaat het nu verder?

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders. Tevoren worden de indiener(s) van de zienswijzen uitge-

nodigd om zijn/hun brie(f)(ven) nader toe te lichten tijdens de vergadering van de beeldvormende raad.

Na verloop van twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. De bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien:

1. Gedeputeerde Staten of de VROM-inspecteur tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
2. de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

De gemeenteraad zal geen juridische wijzigingen (in regels of verbeelding) ten opzichte van het ontwerpplan vaststellen, daarmee wordt het bestemmingsplan na verloop van twee weken bekendgemaakt.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State behandeld. Dit beroep is alleen mogelijk wanneer in een eerder stadium een zienswijze is ingediend, en appellant tevens belanghebbende is. Als een onderdeel van het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, kan een belanghebbende tegen de wijzigingen beroep instellen, ook al heeft hij geen zienswijze ingediend.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt.

1.3 Leeswijzer

De beantwoording van de binnengekomen schriftelijke zienswijze(n) is verwerkt in hoofdstuk 2. De schriftelijke zienswijzen zijn letterlijk in de Nota zienswijzen overgenomen en zijn dus niet samengevat of gewijzigd. Hoofdstuk 3 betreft de eventueel specifiek voorgestelde aanpassingen in het bestemmingsplan die we hebben samengevat in de nota van wijzigingen.

Behalve de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, kan de gemeente het plan wijzigen zonder dat op deze onderdelen een zienswijze is ingediend. Deze wijzigingen worden door de gemeente zelf noodzakelijk geacht. Dit worden ambtshalve wijzigingen genoemd. In dit bestemmingsplan zijn geen ambtshalve wijzigingen noodzakelijk geacht.

1.4 Anonimiseringsverplichting

Indien er sprake is van een geanonimiseerde versie van de Nota zienswijzen:

In de Wet bescherming persoonsgegevens is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Vanwege deze 'anonimiseringsverplichting' zijn in voorliggende nota de NAW-gegevens (Naam, Adres, Woonplaats van de indiener) van de indieners van zienswijzen vervangen door een nummer: Reclamant 2.1, Reclamant 2.2, enz. Om praktische redenen zijn indieners van een zienswijze op de hiervoor aangegeven wijze 'geanonimiseerd', dus niet alleen die waarvan zonder meer al duidelijk is dat het 'natuurlijke personen' zijn.

2. Zienswijzen

Er zijn over het ontwerpbestemmingsplan drie zienswijzen bij de gemeente binnengekomen. Deze worden in dit hoofdstuk behandeld. In bijlage 1 treft u de naam- en adresgegevens aan van de respectievelijke reclamanten (alleen bij fysieke ter inzage legging aanwezig).

2.1 Reclamant 1

2.1.1 Zienswijze

Onderwerp: Zienswijze op “ontwerp bestemmingsplan Akkerweg 17/17a”

Inzage termijn: 24 Jan tm 5 Mrt 2020

Datum indiening: 4 Maart 2020

Omvang: 4 pagina's

Als betrokken inwoner van gemeente Utrechtse Heuvelrug, en bewoner van het buiten gebied Driebergen-Rijsenburg acht ik mijzelf als direct belanghebbend. Hierbij maak ik bezwaar tegen:

- Het opstellen van een Postzegel Bestemmingsplan (in strijd met provinciaal beleid)
- De inhoud en bepalingen van het ontwerp Postzegel bestemmingsplan akkerweg 17/17A

Ten eerste wil ik stellen dat het college de raad verkeerd heeft voorgelicht. In het ontwerp postzegel bestemmingplan akkerweg 17/17A hierna genoemd als opbp wordt gesteld dat:

2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Het perceel met een oppervlakte van 7.005 m² is lang (circa 185 m) en smal (circa 38 m). In de huidige situatie zijn twee bedrijfswoningen met een laag en een kap aanwezig en daarachter een royale kweekkas. Aan de straatzijde is sprake van een siertuin, met gevarieerde beplanting, waaronder enkele bijzondere bomen.

en

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'Driebergen - Buitengebied' (2004)

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Driebergen - Buitengebied'. Dit bestemmingsplan is op 16 september 2004 vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Driebergen-Rijsenburg. In dit bestemmingsplan beschikken de gronden over de bestemming 'Bedrijven' met één bouwvlak. De volgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Volgens het Geldende BP mag er maar 1 bedrijfswoning per bouwvlak/bouwperceel aanwezig zijn, en als het er meer zijn moet dit vermeld zijn in de afbeelding (wat niet het geval is). Volgens de aankon-

diging in 2019 van de GUH gaat het om "het toevoegen" van een woning en bestemming wijzigen "van de aanwezige bedrijfswoning". Er is hier dus helemaal geen sprake van twee aanwezige bedrijfswoningen.

Plan Akkerweg 17/17A in Driebergen

Dit is een gearchiveerd item.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug maken op grond van het bepaalde in artikel 6.24 derde lid van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat zij op 10 september 2019 een anterieure overeenkomst van grondexploitatie hebben gesloten met de heer F.G.C.M. van Elswijk en mevrouw J.C.S. van Elswijk – Van den Elskamp. Deze overeenkomst gaat over het verlenen van medewerking aan de herontwikkeling van de percelen, Akkerweg 17 en 17A te Driebergen, kadastraal bekend als gemeente Driebergen-Rijsenburg, sectie C, nummers 4863 en 4864, ter gezamenlijke grootte van circa 7.110 m². De herontwikkeling betreft het toevoegen van één vrijstaande woning, inclusief voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en het wijzigen van de bestemming van de aanwezige bedrijfswoning naar een burgerwoning. Alle voormalige bedrijfsopstallen zullen worden gesloopt.

In de overeenkomst zijn onder meer afspraken gemaakt over de planologische procedure, de realisatie van het bouwplan, de locatie-eisen en het verhaal van de door de gemeente te maken kosten voor de realisatie van het bouwplan op de initiatiefnemer.

Waarom er in dit opbp een woning zou mogen worden 'toegevoegd' is onverklaarbaar, maar opvallend is dat het uit het nieuwe ontwerp bp buitengebied Driebergen-Rijsenburg is gehaald. Hoewel het opbp spreekt van 1 bouwkaavel, het opeens wel over 2 reeds aanwezige bedrijfswoningen spreekt. Op de nu nog geldende kaart is dit echter niet te zien en sterker, in het voorstel toen het nog in het BP buitengebied van Driebergen was opgenomen staat er duidelijk maar 1 "BW" (bedrijfswoning)... de twee andere gebouwen zijn "bedrijfsgebouwen" maar geen bedrijfswoningen.



Duidelijk is de raad onjuist geïnformeerd bij het nemen van haar besluit op 16 mei 2019 bij het vaststellen van de stedenbouwkundige kaders en is uitgegaan van een verkeerde voorstelling van zaken. Het ging niet om omzetting van twee bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen, maar om de toevoeging van een extra woning waarvoor veel hogere eisen gelden.

Overige punten van bezwaar

1. In het opbp wordt een inhoud van 800m³ toegestaan dit terwijl 600 m³ max. de norm is en dit in strijd is met het belangrijkste streven en doelstelling van de provincie en de gemeente: minder versterking in het buitengebied. Dit streven wordt niet genoemd. Daarbij past een 1/3e buiten de

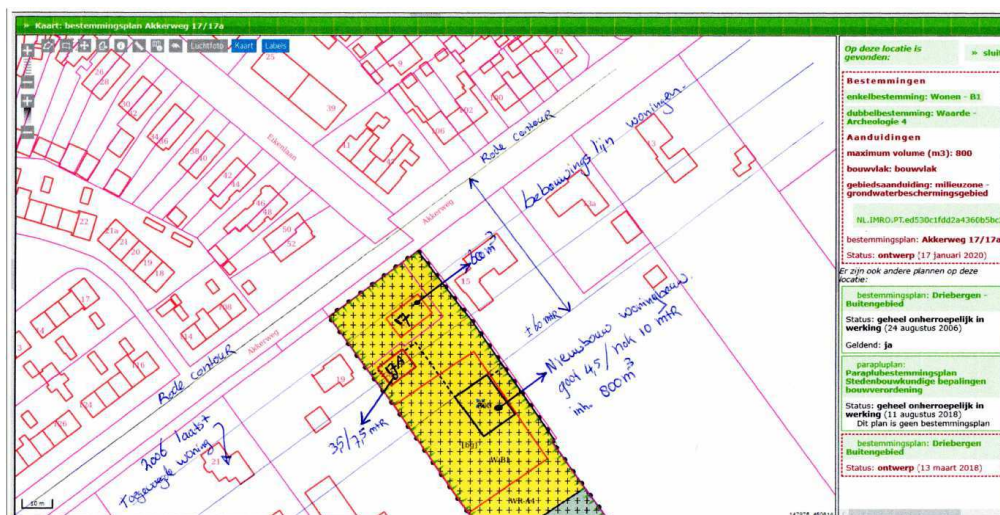
normen grote woning niet, ook niet bij de rest van de (lint) bebouwing en rest van de groene omgeving (naast milieu en PAS problematiek).

2. De ingehuurd landschapsarchitect / buro SRO - zonder samenspraak met inwoners en de lokale vereniging THW - geeft geen objectief beeld wanneer wordt gesproken over een landschappelijke winst. (van de Stuurgroep Kromme Rijnlandschap hoeft men minder kritiek te verwachten dan van de lokale autoriteit op dit gebied de vereniging THW waarmee ze nog niet samenwerken) en zeggen zij niet voor niets rekening te houden met de "wensen van de eigenaar". Daarbij heeft men eveneens het onjuiste uitgangspunt van twee woningen gehanteerd.
3. De ruimte voor ruimte regeling naar analogie wordt bij lange na niet gehaald: In de toelichting heeft men het slechts over "royale kweekkas". Maar voor kassen geldt iets anders: nl. 5000m² voor een woning... (zie hieronder stukje van de Provinciale Verordening):

*Wanneer 1000 m² tot 2500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2500 m² tot 4000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. **Voor kassen geldt dat er 5000 m² aan bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt voor één woning.** Afwijking van deze maatvoering en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit,*

Nu wordt maar 1500m² kassen afgebroken. Afwijking van de maatvoering is alleen mogelijk bij verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Hiervan is geen sprake: de woonfunctie wordt in vergelijking met andere kavels verdubbeld en er komt een veel grotere dan maximaal toegelaten nieuwe woning.

4. In het opbp ontbreekt de beperking die op nr 17A ligt voor de 2e lijns bebouwing van 3,5m/7,5m goot nok hoogte welke niet voor niets iets is opgelegd, gezien locatie en ligging en in relatie tot de andere woningen die maar één laag met kap zijn. Nu wordt een grote woning tot 10 m van ruim drie bouwlagen mogelijk gemaakt.
5. Er wordt een nieuwbouw woning locatie gecreëerd buiten de bebouwingsstructuur en ver achter de rode contour (+/- 60m zie onderstaande afbeelding) 6.
6. Er is hier sprake van een bedrijventerrein waar normaal gesproken volgens de regels voor bedrijfsterrainen geen (bedrijfs)woning is toegestaan (laat staan twee).
7. Het eventuele argument dat bebouwing van "een bedrijfsterrein" wordt voorkomen geldt niet omdat alleen specifiek een in het buitengebied toelaatbare bloemisterij/ tuincentrum mogelijk is waarbij het agrarisch landschap niet aangetast wordt. Daarnaast mag hier de oppervlakte van de gebouwen met ten hoogste 20% van het totaaloppervlak van de bestaande bebouwing worden uitgebreid, met een maximum van 500 m², derhalve is het geen "normaal" bedrijventerrein dat voor 100% bebouwd zou kunnen worden.



8. Dit opbp leidt tot een onomkeerbaar feit van aantasting van het buitengebied en tot de precedent werking voor andere percelen. (akkerweg 7 / 13 / 21) deze willen ook voor het inleveren van een bedrijf een nieuw woningbouwlocatie midden op hun perceel / ver achter de bebouwingslijn en achter de rode contour.
9. De huidige cultuur historische (lint)bebouwingsstructuur van de Akkerweg (bebouwingslijn) wordt doorbroken / opgebroken door de wegneming van de reguliere hoofd woning van het perceel. Privacy redenen worden in dit geval misbruikt.
10. De directe omgeving van de planlocatie (voor het realiseren van een nieuwe grotere woning/woonbestemming) wordt gekenmerkt door open agrarisch gebied.
11. Belendende percelen 15 en 19 kunnen worden gehinderd bij het houden van dieren en het onderhouden (bemesten, bestrijden) van hun weide / grasland met een aangelegen woonbestemming.
12. Het is niet gewenst / toegestaan om een nieuwbouwlocatie te creëren in de bestrijdingsmiddelen zone van bijvoorbeeld de boomkwekerij op akkerweg nr.21
13. De laatst toegevoegde nieuwbouwlocatie aan de akkerweg (akkerweg 21) mocht niet wijken van de reguliere vastgestelde bebouwingslijn (zie voorgaande afbeelding) ook hierin is dit opbp in strijd met eerder gevoerd gemeentelijk beleid. Deze rooilijn, een voor de gehele gemeente strikt geldende richtlijn, wordt terzijde geschoven waardoor verstoring en verrommeling wordt veroorzaakt.

Hoogachtend,

2.1.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze.

A. Tweede bedrijfswoning

Op 26 maart 1979 heeft de eigenaar van het perceel Akkerweg 17 en 17a in Driebergen-Rijsenburg een vrijstelling en bouwvergunning ontvangen voor het oprichten van een tweede bedrijfswoning op het perceel. (Bouwvergunning nr. 9624/37, dossier BW 822 Gemeente Driebergen Rijsenburg). Daarmee betreft de tweede bedrijfswoning een legale bedrijfswoning.

Het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied is vastgesteld en vervolgens onherroepelijk geworden op 24 augustus 2006.

In dit bestemmingsplan, dat op het moment van schrijven van deze nota nog geldend is, is aangegeven dat het perceel Akkerweg 17 en 17a, aangeduid met de bestemming Bedrijven, meer specifiek een bloemisterij/tuinderij betreft en dat dienstwoningen (=lees: bedrijfswoningen) uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze aanwezig zijn op het moment van ter inzage legging van het ontwerpplan, met dien verstande dat de inhoud ervan niet meer mag bedragen dan 600 m³ en de eventuele bestaande

dienstwoning daaronder is begrepen ongeacht of er daarna verkoop, bedrijfssplitsing of enig soortgelijke transactie plaatsvindt. De beide bedrijfswoningen waren op dat moment aanwezig en zijn in dit plan dus positief bestemd. Tot zover over het legaal aanwezig zijn van twee bedrijfswoningen op het perceel.

B. Toevoegen woning

In de aangehaalde publicatie over de afgesloten anterieure overeenkomst is van belang dat er terecht grond is voor het afsluiten van een anterieure overeenkomst omdat voldaan moet worden aan het bepaalde in artikel 6.2.1. Bro (Besluit ruimtelijke ordening), namelijk dat er sprake moet zijn van **bouw** van een woning. De woning wordt gebouwd maar elders afgebroken. De formulering 'toevoegen' is wellicht niet ideaal, maar geeft wel aan dat er grond is voor het afsluiten van een anterieure overeenkomst, omdat er gebouwd gaat worden. Dit doet overigens niet af van het feit dat op het perceel recht bestaat op de aanwezigheid van twee bedrijfswoningen.

Overige punten van bezwaar

Ad 1. Inhoud van de te herbouwen woning

Gesteld wordt dat de inhoud van de te herbouwen woning (800 m³) in strijd zou zijn met het provinciaal beleid. De provincie stelt in haar Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV, artikel 3.8) dat functiewijziging naar wonen aanvaardbaar is als dit niet leidt tot een toename van de invloed op de omgeving, dat cultuurhistorische en landschappelijke waarden moet worden behouden en dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. In artikel 3.4 van de PRV is vastgelegd dat de maximale inhoudsmaat van een woning in landelijk gebied goed landschappelijk inpasbaar moet zijn en gedacht moet worden aan 600 tot 800 m³. De te herbouwen woning zal maximaal 800 m³ inhoud hebben en er is een uitvoerig landschappelijke inpassing van het perceel overeengekomen en vastgelegd in het bestemmingsplan. Provincie Utrecht heeft in haar reactie op het ontwerpbestemmingsplan dan ook geen opmerkingen op het bestemmingsplan gemaakt. In de toelichting op het bestemmingsplan is in paragraaf 6.2.3. te lezen wat de reactie van Provincie Utrecht op het conceptbestemmingsplan was. Men is in ieder geval van mening dat met het plan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse sterk wordt verbeterd.

Ad 2. Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing is door de gemeente getoetst en aanvaardbaar bevonden, ook heeft de Provincie Utrecht hierover geen opmerkingen gemaakt in haar reactie op het ontwerpbestemmingsplan. De inspraakreactie maakt evenmin duidelijk wat inhoudelijk niet goed is aan de landschappelijke inpassing.

Ad 3. Ruimte voor ruimte

Gesteld wordt dat er sprake is van een ontwikkeling op basis van de ruimte voor ruimte regeling van de Provincie Utrecht. Zoals hierboven vermeld is de ontwikkeling mogelijk op grond van 3.8 PRV, waarbij de ene stedelijke functie (bedrijf) wordt vervangen door een andere stedelijke functie (Wonen). Twee bedrijfswoningen worden in het voorliggende plan twee burgerwoningen, zij het dat 1 van de bestaande woningen wordt gesloopt en ergens anders op het perceel wordt herbouwd. De regeling RvR is niet van toepassing. Met de sloop van circa 1.600 m² aan bedrijfsgebouwen en het verwijderen van een waterbassin, en daarnaast de landschappelijke inpassing van het geheel op het perceel is het aanvaardbaar geacht de te herbouwen woning de maximale inhoud van 800 m³ te geven.

Ad 4. Maximale goot- en bouwhoogte

Gesteld wordt dat de woning maximaal 3,5 m goothoogte en 7,5 meter bouwhoogte zou mogen krijgen, vanwege de relatie tot andere woningen met 1 laag en kap. In het geldende bestemmingsplan zijn geen maximale goot- en bouwhoogten opgenomen, maar enkel de maximale inhoud van 600 m³. In voorliggend plan, overeenkomstig het provinciale beleid, is er ruimte gekomen voor een grotere in-

houd van de woningen buiten de rode contour. In het vast te stellen bestemmingsplan Driebergen Buitengebied (nu in procedure bij de gemeenteraad) is vanwege deze verruiming van de inhoudsmaat opgenomen voor woningen dat de goothoogte maximaal 4,5 meter mag zijn en de bouwhoogte 10 meter. Deze regeling is te zijner tijd van kracht voor alle woningen in het buitengebied. Voorliggend plan is daarmee in overeenstemming gebracht.

Ad 5. Nieuwe woning

Er wordt een bestaande woning buiten de rode contour gesloopt en herbouwd buiten de rode contour. Er is in voorliggend plan geen sprake van het toevoegen van een nieuwe woning. Zie de beantwoording onder A. onder “ Tweede bedrijfswoning”.

Ad 6. Twee bedrijfswoningen

Zie voor beantwoording hiervan onder A. het kopje “ Tweede bedrijfswoning” hierboven.

Ad 7. Bedrijfsbestemming

Mocht dit bestemmingsplan niet in werking treden dan blijft de huidige bedrijfsbestemming van kracht met de hiervoor geldende regels. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is dan ook een tuincentrum toegestaan met bebouwing verder naar achter dan in de huidige situatie feitelijk aanwezig. Door het verkleinen van het toegestaan bouwvolume en de landschappelijke inpassing ontstaat er een inrichting die goed aansluit op het omliggende agrarisch landschap, beter dan mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan met de bedrijfsbestemming.

Ad 8. Precedentwerking en aantasting buitengebied

Van de gestelde aantasting van het buitengebied en precedentwerking is geen sprake. Voor elke andere voorkomende situatie zal een eigenstandige afweging worden gemaakt aan de hand van het geldende beleid. In beginsel geldt voor het hele buitengebied een verstedelijkingsverbod, waarvan in uitzonderlijke gevallen kan worden afgeweken. De voorliggende situatie is uniek. Er staat hier voor ca. 7200 m³ aan bebouwing op dit moment en in de toekomstige situatie is dat teruggebracht tot 1400 m³. De gronden binnen het plangebied krijgen deels een woonbestemming en deels de bestemming Natuur.

Er is geen sprake van de bouw van een extra woning, omdat er al twee bedrijfswoningen waren toegestaan. Nu circa 1600 m² voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt en verwijderd en voor het perceel een landschappelijke inpassing is vastgelegd, zal er sprake zijn van een verbetering van de omgevingskwaliteit. De bestaande erfbeplanting wordt aangevuld met streekeigen soorten en een van oudsher passende hoogstamboomgaard wordt aangelegd.

Ad 9. Stedenbouwkundige situatie

Voor de Akkerweg is ter plaatse van het plangebied geen sprake van ‘lintbebouwing’, deze benaming staat voor langgerekte, vrijwel aaneengesloten (repeterende) bebouwing. Op de Akkerweg is dit niet aan de orde. De woningen liggen meestal tussen de 10 en 20 meter uit elkaar, maar zonder regelmaat. De afstand is tussen de beide bedrijfswoningen op Akkerweg 17 is slechts 5 meter in de huidige situatie. Nu er twee eigenaren komen is het voor hen prettig dat deze afstand wordt vergoot. Dit is niet anders te realiseren, dan de nieuwbouw meer naar achteren op het perceel te projecteren, gelet op de enorme lengte van het perceel, maar beperkte breedte. In de nieuwe situatie wordt de afstand tussen de woning 17 en woning 17a ca. 15 meter. Een gezamenlijk bijbehorend bouwwerk zal tussen beide woningen verrijzen. Deze gekozen stedenbouwkundige invulling is de beste oplossing gegeven de omstandigheden.

Ad 10. Kenmerken omgeving

De stedenbouwkundige morfologie bestaat uit bebouwing aan de Akkerweg, waarbij aan de westzijde de bebouwing uit rijtjes huizen bestaat en aan de oostzijde uit vrijstaande bebouwing. Voorliggend

plan ligt aan de oostzijde van de Akkerweg en sluit aan op de aanwezige woningtypologie. Verder naar het oosten zijn agrarische gronden gelegen.

Ad 11. Hinder

De direct naastgelegen percelen 15 en 19 hebben een woonbestemming en daarom mogen er bedrijfsmatig geen landbouwdieren worden gehouden. Deze percelen kunnen dus niet worden belemmerd. Het dichtstbij gelegen agrarische perceel is nummer 21 (met aanduiding 'boomkwekerij'). De boomteelt vindt plaats op het achterste gedeelte van het perceel. Dit achterste deel is ook bij voorliggend plan het deel dat het minst zal worden gebruikt en dit deel krijgt een Natuurbestemming. De feitelijke afstand tussen de woningen en het bedrijf is groter dan 50 meter. Tussen de boomkweker en het voorliggende perceel is al een woonperceel, zijnde het woonperceel van reclamant, aanwezig.

Ad 12 Akkerweg 21

Zie voor de beantwoording hiervan onder nummer 11.

Ad 13. Rooilijn

Zoals onder punt 9 is gesteld is voorliggend bestemmingsplan de uitwerking van een zorgvuldig overwogen stedenbouwkundige invulling gelet op de huidige en toekomstige invulling. De te herbouwen woning komt te liggen in de bebouwingsstrook zoals die feitelijk al aanwezig is gelet op de bestaande bijbehorende bouwwerken van omringende percelen. Nieuwbouw van een woning op grond van het geldende bestemmingsplan dient te voldoen aan de daarvoor gestelde regels. In voorliggend plan is sprake van een nieuwe stedenbouwkundig aanvaardbare invulling.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.2 Reclamant 2

2.2.1 Zienswijze

3 maart 2020 09:22

Aan;
Gemeenteraad Utrechtse Heuvelrug.
Kerkplein 2
3941 HV Doorn.

Inzake ; Zienswijze ontwerp Bestemmingsplan Akkerweg 17/17a.

Geachte Leden van de Raad,

Het is zorgwekkend en conflicterend dat het ontwerp van postzegelbestemmingsplan t.b.v. Akkerweg 17/17a volstrekt geen aansluiting vindt, bij het nieuw vast te stellen bestemmingsplan buitengebied Driebergen, welke onlangs aan de Raad gepresenteerd. Tevens doet het afbreuk aan de beeldkwaliteit, belevingswaarde en ruimtelijke kwaliteit van de kernrandzone.

Bovendien zal deze ontwikkeling lijden tot een precedentwerking voor de nabij gelegen bedrijfsbestemmingen aan de Akkerweg en overige locatie's in het buitengebied.

Om de navolgende redenen,

1e, De hoofdwoning wordt verplaatst naar ca 70m buiten de rode contour, derhalve valt deze buiten de reguliere bebouwingsstructuur aan de Akkerweg aldaar.

2e, De beoogde forse woning is gepositioneerd buiten de kernrandzone en heeft geen relatie meer aansluitend aan de rode contour, zie Prov.beleid.

3e, Het conflicteert met de handreiking kwaliteit van kernrandzone, omschreven in de herijking kernrandzone Prov.beleid 2016.

4e, Dit plan zal afbreuk doen aan de beeldkwaliteit en belevingswaarde voor het landelijk gebied [Landschapswaarde], vooral voor de omwonenden en t.o.gelegen woningen aan de Akkerweg, daar er midden op het perceel een levensbestendig [senioren woning] van 800m³ ca 10m hoog zal herrijzen.

5e, Het bevreemd dat de huidige noodwoning [realisatie ca 1984] blijft gehandhaafd, geheel asymmetrisch gesitueerd tegen de erfgrans van Akkerweg 19, waardoor een buiten proportionele perceel invulling[gat] wordt verwezenlijkt aan de Akkerweg.

6e, Een precedentwerking omdat er op een aantal bedrijfsbestemmingen, Akkerweg 7,13 en 19 een soortgelijke situatie kan ontstaan, hierbij opgemerkt dat er door te verwijderen bloemenkassen[bouwwerken geen gebouw zijnde] geen rechten kunnen worden ontleend.

7e, Ook in het nieuwe bestemmingsplan buiten gebied zijn er duidelijke[landelijke] restrictie's opgenomen qua bouwvolume en positionering, een andere invulling is niet gewenst of noodzakelijk ter bescherming van het vigerend Bp. zoals omschreven. Er is in het verleden en heden nimmer een groter bouwvolume dan 600m³ toegestaan in het buitengebied, mitsdien een groter bouwvolume aanwezig. Met dit voorgenomen te realiseren plan, getuigd dan ook van een onbegrijpelijke rechtsongelijkheid ü!

Er is twijfel over de competentie van de ingehuurd landschap architect, onze specialist zou het oorspronkelijke hoofdgebouw[woning] handhaven en de destijds opgerichte noodwoning afbreken en mogelijk verplaatsen, binnen de kernrandzone en bebouwingsstructuur ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Wij vinden dan ook het ontwerp postzegelbestemmingsplan Akkerweg 17/178 verwerpelijk, conflictrend en gelieerd aan ambtelijke dwaling!!

In afwachting van Uw reactie,

2.2.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze.

Ad 1. Bebouwing valt buiten bebouwingsstructuur

De bestaande bebouwing valt op basis van provinciaal beleid in het landelijk gebied en in de kernrandzone. Op basis van gemeentelijk beleid is de bestemming "Bedrijf" met een ruim bouwvlak. In voorliggend plan heeft een zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijke afweging plaatsgevonden voor de herinrichting van het perceel aan de rand van de kern Driebergen. De gemeente is dan ook van mening dat er sprake is van een goede inpassing in de bebouwingsstructuur. De inspraakreactie maakt ook niet duidelijk waarom de inpassing inhoudelijk stedenbouwkundig niet goed is.

Ad 2. Buiten de provinciale rode contour en kernrandzone

De planlocatie is op basis van de provinciale viewer gelegen in de kernrandzone. Gezien de ligging aan de Akkerweg waarbij aan de overzijde het stedelijk gebied is gelegen is er wel degelijk sprake van aansluiting op het beleid van de provincie, waaronder het rode contourenbeleid.

Ad 3. Het plan conflicteert met de handreiking kwaliteit van kernrandzone

Op basis van de zienswijze wordt niet duidelijk op welke onderdelen het plan zou conflicteren.

Ad 4. Het plan doet afbreuk aan de belevingswaarde van het landelijk gebied.

Door het landschappelijk inrichten van het achter terrein, waaronder het aanleggen van een fruitboomgaard, zal het plan juist aansluiten op het landelijk gebied en de belevingswaarde vergroten. De omvang van de woning sluit aan op het provinciaal beleid voor woningen in het buitengebied.

Ad 5 Buitenproportioneel gat ontstaat aan de Akkerweg

In voorliggend plan heeft een zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijke afweging plaatsgevonden voor de herinrichting van het perceel aan de rand van de kern Driebergen. De gemeente is dan ook van mening dat er sprake is van een goede inpassing in de bebouwingsstructuur. De ruime voortuin die door het plan ontstaat draagt bij aan een mogelijk kwalitatieve inrichting van het perceel. De bebouwingstypologie krijgt qua positionering ook een grotere diversiteit. Dit wordt niet als een verslechtering van de stedenbouwkundige structuur beoordeeld.

Ad 6. Precedentwerking

Van de gestelde aantasting van het buitengebied en precedentwerking is geen sprake. Voor elke andere voorkomende situatie zal een eigenstandige afweging worden gemaakt aan de hand van het geldende beleid. In beginsel geldt voor het hele buitengebied een verstedelijkingsverbod, waarvan in uitzonderlijke gevallen kan worden afgeweken. De voorliggende situatie is uniek. Er staat hier voor ca. 7200 m³ aan bebouwing op dit moment en in de toekomstige situatie is dat teruggebracht tot 1400 m³. De gronden binnen het plangebied krijgen deels een woonbestemming en deels de bestemming Natuur.

Ad 7. Restricties bouwvolumes in het landelijk gebied

De toegestane bouwvolumes in voorliggend plan komen overeen met de toegestane bouwvolumes van woningen in het bestemmingsplan Buitengebied Driebergen. De plannen komen juist overeen. De twijfel aan de ingehuurde competentie van de landschapsarchitect wordt niet gedeeld.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.3 Reclamant 3

2.3.1 Zienswijze

Aan de gemeenteraad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug
Postbus 200
3940 AE Doorn
Zeist, 04 maart 2020
Akkerweg 17/17 a

Betreft: Reclamant inzake: 'Ontwerp-bestemmingsplan

Geacht College,

Bij bekendmaking in de media is voor de periode van 24 januari 2020 t/m 05 maart 2020 het: 'Ontwerp-bestemmingsplan Akkerweg 17/178' voor het indienen van zienswijzen ter inzage gelegd. Gaarne maakt de Reclamant van de geboden gelegenheid gebruik een zienswijze op het betreffende bestemmingsplan in te dienen. Eerst zal nog kort worden ingegaan op het planproces, waarna het bestemmingsplan in inhoudelijke zin aan de orde zal worden gesteld. Afgesloten zal worden met een conclusie.

1. Planproces

Kennelijk is door de vorige eigenaar van de locatie 17/17a al enige tijd terug besloten om met de aldaar aanwezige bloemisterij (Van Jaarsveld) te stoppen. De nieuwe eigenaar heeft dan kennelijk bij de gemeente het verzoek gedaan om aan de beide op het perceel thans voorkomende bedrijfswoningen, althans zo worden deze als zodanig aangemerkt, een woonbestemming te geven, evenals dan tegelijkertijd een van die woningen, namelijk de bedrijfswoning met de aanduiding Akkerweg 17, elders op het perceel te herbouwen, namelijk ter hoogte van een aldaar op dit moment voorkomende kas. Ten behoeve van gegeven ontwikkeling is dan door de Stuurgroep Kromme Rijnlandschap een: 'Inrichtingsplan' opgesteld. Daarnaast is de gegeven planontwikkeling vorig jaar aan de gemeenteraad voorgelegd, althans aan de gemeenteraad voorgelegd of zij kan instemmen met het voor de betreffende ontwikkeling opgestelde inrichtingsplan, evenals het direct ter inzage leggen van een ontwerp-bestemmingsplan, i.p.v. dus eerst nog een voorontwerpbestemmingsplan. Kennelijk heeft de gemeenteraad daar indertijd mee ingestemd. Thans is dan het: 'Ontwerp- bestemmingsplan' voor het indienen van zienswijzen ter inzage gelegd.

2. Inhoudelijke aspecten

Aangezien overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan op het betreffende perceel de bestemming: 'Bedrijven' ligt, moet de planontwikkeling zoals deze door de nieuwe eigenaar wordt voorgestaan dus strijdig met het daartoe in dat bestemmingsplan bepaalde worden geacht (zie hiertoe dus ook het: 'Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen 2004'). Weliswaar zouden er dan voor het betreffende perceel overeenkomstig het: Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Driebergen 2018' ruimere bouwmogelijkheden bestaan, maar ten eerste is het betreffende bestemmingplan nog steeds niet door de gemeenteraad vastgesteld en ten tweede is gezien de ontwikkelingen zoals deze voor de locatie Akkerweg 17/17a zijn voorgestaan het perceel Akkerweg 17/17a dus kennelijk alsnog uit dat plan gelaten. Bezielt de Reclamant dan de voor dit perceel beoogde ontwikkelingen dan heeft zij daartegen toch overwegende bezwaren, die hieronder kort zullen worden toegelicht.

Zoals ook onder het hoofdstuk 1: 'Planproces' reeds aangegeven heeft de vorige eigenaar van het perceel Akkerweg 17/17a dus kennelijk om bedrijfseconomische redenen besloten de aldaar voorkomende bloemisterij-activiteiten te stoppen en het bedrijf te verkopen. De nieuwe eigenaar wil dan de bedrijfswoning zoals deze thans aan de voorzijde van het perceel voorkomt, dus de bedrijfswoning op

nummer 17, slopen en deze dan meer naar achteren herbouwen, dus op de plek alwaar dan de kassen voorkomen. Ook zou dan aan de bedrijfswoning die dan op nummer 17a zou voorkomen een woonbestemming moeten worden gegeven. Aan het achterste gedeelte van het terrein zou dan de bestemming: 'Natuur' moeten worden gegeven, een en ander dus overeenkomstig het daartoe door de Stuurgroep Kromme Rijnlandschap opgesteld: 'Inrichtingsplan', hetgeen dan door SRO nader is vormgegeven.

Dat: 'Inrichtingsplan' is dan als 'voorwaardelijk verplichting' in de: 'Planregels' opgenomen, zodat ook in planologische zin is gewaarborgd dat het wordt uitgevoerd (zie in deze dus ook de: 'Planregels, Art. 4.4.2: 'Voorwaardelijke verplichting nieuwe woning').

Zoals ook in de: Toelichting' aangegeven gaat het hier evenwel om een ontwikkeling buiten de zogenaamde 'rode contour'. In beginsel bestaat er voor ontwikkelingen buiten de 'rode contour' overeenkomstig de: 'PRS/PRV' een verstedelijkingsverbod.

Meer in het bijzonder maakt het betreffende perceel (dus) deel uit van het buitengebied van de gemeente Driebergen. In die zin gaat het dan (veelal) om een agrarisch gebied, met daarbij behorende karakteristieke verkavelings- en beplantingspatronen en ook bijbehorende agrarische bebouwing, naast dus ook nog enige historische ridderhofsteden en buitenplaatsen. Hier en daar komt ook wel een burgerwoning voor, maar daarbij gaat het dan wel vaak om voormalige agrarische bedrijfswoningen die dan in de loop van de tijd tot een burgerwoning (thans: 'plattelandswoning') zijn omgezet. In zekere zin geldt hetgeen hiervoor met betrekking tot het buitengebied Driebergen in het algemeen is geschetst dus ook voor de Akkerweg, een weg gelegen op de overgang van het stedelijke gebied naar het landelijke gebied, alwaar dan wel aan de zijde van het landelijke gebied enkele activiteiten voorkomen die zo niet agrarisch dan toch in zekere zin aan het landelijke gebied zijn gebonden, zoals dus die van de voormalige bloemisterij Van Jaarsveld.

(A)¹

Wat betreft de gegeven ontwikkeling vraagt de Reclamant dan zich in eerste instantie toch af of hier wel echt sprake is van een tweetal bedrijfswoningen, waarvan dan overeenkomstig de Toelichting' op het bestemmingsplan wordt uitgegaan. Bezien we immers zowel de: 'Plankaart', als ook de 'Planvoorschriften' van het ter plaatse vigerende 'Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen 2004' dan zou per bedrijf slechts 1 dienstwoning zijn toegestaan en dat dan in zoverre deze op het moment van ter inzage van dat bestemmingsplan dus aanwezig was. Ook als we dan op www.ruimtelijkeplannen.nl de betreffende locatie aanklikken, dus de bestemming zoals deze overeenkomstig het: 'Ontwerp-Bestemmingsplan Driebergen Buitengebied 2018' voor de betreffende locatie was beoogd, dat wordt alleen voor de locatie Akkerweg 17 de aanduiding: 'Bedrijfswoning' gegeven, maar dus niet voor de locatie Akkerweg 17a, die als gewoon 'Gebouw' wordt aangeduid. In die zin is het dus voor de Reclamant dus allereerst de vraag of hetgeen overeenkomstig de: Toelichting' wordt gesteld dat hier sprake is van een tweetal bedrijfswoningen wel juist is, ook al kan het mogelijk zijn dat toch sprake is van een bepaalde overgangsrecht, maar dan was het o.i. dus goed geweest als daar in de: Toelichting' nader op was in gegaan. Voor zover dus inderdaad in het voorkomende geval slechts sprake is van een dienst- of bedrijfswoning, dan is er dus o.i. voor de ontwikkeling die het voorliggende bestemmingsplan dus mogelijk wil maken feitelijk geen enkele grond meer. Want zelfs als men dan bijvoorbeeld van de 'Ruimte voor ruimte-ontwikkeling' gebruik zou willen maken, wordt daarbij wat betreft het amoveren van kassen niet aan de daarbij van toepassing zijn oppervlakten voldaan, namelijk minimaal 5.000 m² (zie in deze de: 'PRV 9Herijking 2016'), Art. 3.11: 'Functiewijziging Agrarisch bedrijfsperceel', voor zover daar in het voorkomende geval dus al sprake van zou zijn.

(B)

Mocht uiteindelijk toch sprake zijn van een tweetal bedrijfswoningen, dan nog bestaan er tegenover de ruimtelijke ontwikkeling die voorliggend bestemmingsplan dus mogelijk wil maken bij de Reclamant overwegende bezwaren. Alhoewel reclamant het dus waardeert dat is bezien hoe de her te

¹ De onderverdeling A, B, C en D is door de gemeente ingevoegd.

bouwen woning dan zorgvuldig in het landschap kan worden ingepast, evenals ook de op de betreffende plek thans aanwezige kassen worden gesloopt, bestaan haar bezwaren er met name uit dat de te herbouwen woning toch zo ver naar achteren het buitengebied in wordt gebouwd dat daardoor toch een o.i. ongewenste verstedelijking ontstaat. Dat hangt dan mede daarmee samen dat de woningen/bedrijfswoningen zoals deze nu aan die zijde van de Akkerweg voorkomen vrijwel allen op eenzelfde voorgevelrooilijn staan, dus op dezelfde lijn als de huidige bedrijfswoning op nummer 17. Dat geeft een eenduidig beeld. Natuurlijk ook thans komen er achter de gegeven woningen/bedrijfswoningen bepaalde gebouwen voor, maar dat zijn dus veelal bedrijfsgebouwen en geen woongebouwen. Door nu toe te staan dat er toch woningen achter een bepaalde bebouwingslijn kunnen worden gebouwd, leidt dat dus tot een woonbebouwing achter de eerste bouwlijn, die o.i. vanuit zowel stedenbouwkundige als landschappelijke overwegingen ongewenst moet worden geacht.

(C)

Ook kan een dergelijke ontwikkeling dus wel degelijk tot een bepaalde precedentwerking leiden.

(D)

Gezien het gestelde vraagt de Reclamant zich dus allereerst af waarom niet gewoon de huidige situatie zou kunnen worden gehandhaafd. Door dan aan de gegeven bedrijfswoningen, voor zover daar dus al sprake van is, de bestemming burgerwoning te geven, kan vermoedelijk dus in financiële zin reeds een zodanige meerwaarde worden verkregen dat het mogelijk is daarvoor de bestaande kassen te amoveren en dan aan de rest van het gebied een natuurbestemming te geven, inclusief dus ook het inrichten van een deel van het gebied tot een boomgaard. Daarnaast vraagt de Reclamant zich dus af, voor zover dan toch in de huidige situatie in planologisch-juridische zin sprake is van een tweetal bedrijfswoningen, of toch niet een andere opzet mogelijk is. Namelijk een opzet waarbij gewoon de grotere woning van Akkerweg 17 behouden blijft, die dus nu juist in lijn overige bebouwing Akkerweg staat en dan er dan een herbouw van de bedrijfswoning van Akkerweg 17a plaatsvindt, maar dan iets opgeschoven t.o.v. de huidige woning. Daarbij zou men o.i. dan wel het bestemmingsvlak aan moeten houden, zoals deze voor bepaalde andere burgerwoningen langs de Akkerweg overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan van kracht is. Een en ander uiteraard wel ook met behoud van de thans op het perceel aanwezige waardevolle bomen. Daardoor zou je o.i. dan wel tegemoet kunnen komen aan bepaalde wensen (tot privacy) van de nieuwe/toekomstige eigenaar/eigenaren/bewoners,

3. Conclusie

Bij de Reclamant bestaan er overwegende bezwaren tegen de planontwikkeling die voorliggend bestemmingsplan beoogt mogelijk te maken. Allereerst bestaat er dus bij de Reclamant de vraag of in planologisch-juridische zin hier wel sprake is van een tweetal bedrijfswoningen. Voor zover daarvan dus toch geen sprake is, zou feitelijk als grondslag voor het voorliggende plan wegvallen.

Voor zover er toch sprake is van een tweetal bedrijfswoningen en daar toch bepaalde rechten aan kunnen worden ontleend, is het in ieder geval zo dat voor zover dan een van die woningen, in het voorkomende geval dus nu juist de woning die aan de zijde van de Akkerweg voorkomt, dus de woning met het nummer 17, meer achter op het perceel wordt gebouwd er daardoor o.i. een ongewenste verstedelijking van het buitengebied ontstaat. Namelijk het ontstaan van een tweede bewoningslaag achter de bestaande woonrij aan die zijde van de Akkerweg

In die zin is het dan de vraag of door het niet gewoon geven van een woonbestemming aan beide gebouwen er voldoende financiën kunnen worden gegeneerd teneinde de op het perceel voorkomende kassen te amoveren, evenals de rest van het perceel op een natuurlijke wijze in te richten en te bestemmen. Daarnaast zou kunnen worden gezien als dan toch tot het amoveren van een van beide bedrijfswoningen wordt gekozen of men dan niet beter de woning op nummer 17 kan behouden en die op Akkerweg 17a kan amoveren en deze dan iets verder op het perceel kan herbouwen, daarbij dan overigens wel het bestemmingsvlak aanhoudend zoals dat ook voor de overige burgerwoningen

langs de Akkerweg overeenkomstig het thans ter plaatse nog vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Driebergen 2004' wordt aangehouden.

Hoogachtend,

2.3.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

Ad A. Is er sprake van een legale tweede bedrijfswoning

Op 26 maart 1979 heeft de eigenaar van het perceel Akkerweg 17 en 17a in Driebergen-Rijsenburg een vrijstelling en bouwvergunning ontvangen voor het oprichten van een tweede bedrijfswoning op het perceel (Bouwvergunning nr. 9624/37, dossier BW 822 Gemeente Driebergen Rijsenburg). Daarmee betreft de tweede bedrijfswoning een legale bedrijfswoning. Uw voorstel om het recht van twee bedrijfswoningen explicieter te vermelden in de toelichting wordt gedeeld en daarop wordt het bestemmingsplan dan ook aangepast.

Ad B. woonbebouwing achter de eerste bouwlijn

In voorliggend plan heeft een zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijke afweging plaatsgevonden voor de herinrichting van het perceel aan de rand van de kern Driebergen. De stedenbouwkundige morfolie ter plaatse bestaat uit bebouwing aan de Akkerweg, waarbij aan de noordwestzijde de bebouwing uit rijtjes en twee onder één kapwoningen bestaat en aan de zuidoostzijde uit vrijstaande bebouwing op verschillende afstanden gelegen vanaf de Akkerweg. Voorliggend plan ligt aan de zuidoostzijde van de Akkerweg en sluit aan op de aanwezige woningtypologie. Verder naar het zuidoosten zijn agrarische gronden gelegen. Het plan sluit aan op de morfologie en uw mening dat het aantasting betreft van het buitengebied wordt dan ook niet gedeeld.

Ad C. precedentwerking

Van de gestelde aantasting van het buitengebied en precedentwerking is geen sprake. Voor elke andere voorkomende situatie zal een eigenstandige afweging worden gemaakt aan de hand van het geldende beleid. In beginsel geldt voor het hele buitengebied een verstedelijkingsverbod, waarvan in uitzonderlijke gevallen kan worden afgeweken. De voorliggende situatie is uniek. Er staat hier voor ca. 7200 m³ aan bebouwing op dit moment en in de toekomstige situatie is dat teruggebracht tot 1400 m³. De gronden binnen het plangebied krijgen deels een woonbestemming en deels de bestemming Natuur.

Ad D. Andere stedenbouwkundige uitwerking waaronder behoud bestaande woning.

In voorliggend plan heeft een zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijke afweging plaatsgevonden voor de herinrichting van het perceel aan de rand van de kern Driebergen. De gemeente biedt met voorliggend bestemmingsplan de ruimte voor een verantwoorde herindeling van het perceel. Het behoud van Akkerweg 17 kan niet afgedwongen worden. Dan zou het pand aangemerkt moeten zijn als Rijks- of gemeentelijk monument. Daar bestaat geen aanleiding toe.

Conclusie:

De zienswijze wordt deels gedeeld en geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan: de toelichting zal worden verduidelijkt en uitgebreid waar het gaat over de aanwezigheid van twee bedrijfswoningen op het perceel.

3. Nota van wijzigingen

In het bestemmingsplan zal een wijziging worden aangebracht in de toelichting. Dit gebeurt dus naar aanleiding van de ingediende zienswijze, van reclamant 3. Er worden geen ambtshalve wijzigingen noodzakelijk geacht.

3.1 *Toelichting*

- De tekst in paragraaf 1.3 zal worden uitgebreid. Verduidelijkt zal worden dat het geldende bestemmingsplan uit 2004 aangeeft dat bedrijfswoningen binnen de bestemming zijn toegestaan voor zover deze aanwezig zijn op het moment van ter inzage legging van het ontwerpplan met dien verstande dat de inhoud niet meer mag bedragen dan 600 m³ en de eventuele bestaande dienstwoning daaronder is begrepen ongeacht of er daarna verkoop, bedrijfssplitsing of enig soortgelijke transactie plaatsvindt. En dat vergunning (met vrijstelling) is verleend voor de bouw van een tweede bedrijfswoning op 6 maart 1979.

3.2 *Regels*

- Geen wijziging in de planregels.

3.3 *Verbeelding*

- Geen wijziging in de verbeelding.