



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Driebergen Centrum'

Beantwoording van zienswijzen & ambtshalve wijzigingen

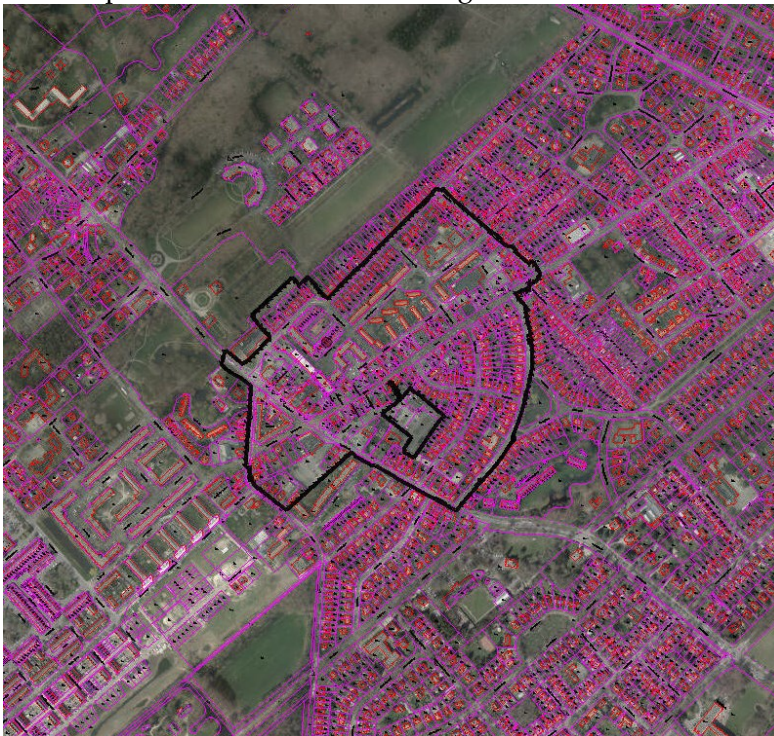
Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Het plangebied	3
1.2	Inhoud van deze nota.....	3
2	Procedure	4
3	Zienswijzen.....	5
3.1	Zienswijze 1	5
3.2	Zienswijze 2	7
3.3	Zienswijze 3	11
3.4	Zienswijze 4	12
4	Ambtshalve wijzigingen	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Bosstraat 1: verschuiving bouwvlak	15
4.3	Bosstraat 1: Hogere waarden procedure	16
4.4	Bosstraat 1: Archeologisch onderzoek	16
4.5	Bosstraat 1: Bedrijven en milieuzonering	16
4.6	Dokter Hermansstraat 10: vergroting bestemming Gemengd	17
5	Staat van wijzigingen	18
5.1	Zienswijzen.....	18
5.1.1	Zienswijze 2.....	18
5.2	Ambtshalve wijzigingen	18
5.2.1	Bosstraat 1: verschuiving bouwvlak	18
5.2.2	Bosstraat 1: Hogere waarden procedure	19
5.2.3	Bosstraat 1: Archeologisch onderzoek.....	20
5.2.4	Bosstraat 1: Bedrijven en milieuzonering.....	20
5.2.5	Dokter Hermansstraat 10: vergroting bestemming Gemengd	21
	Bijlage 1.....	22
	Bijlage 2.....	30
	Bijlage 3.....	34

1 Inleiding

1.1 Het plangebied

Deze 'Nota zienswijzen' heeft betrekking op de ontwerpfase van de bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan '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;
- een overzicht van de inspraakreacties en de beantwoording van deze reacties;
- een aantal veranderingen dat ambtshalve wordt voorgesteld;
- staat van wijzigingen.

2 Procedure

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Driebergen Centrum' te Driebergen met ingang van 14 oktober 2016 t/m 24 november 2016 ter inzage gelegd en aan een ieder de gelegenheid gegeven om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

Deze 'Nota zienswijzen' betreft het voorstel van burgemeester en wethouders over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden.

De indieners van een zienswijze zijn door middel van toezending van deze nota op de hoogte gebracht van deze gemeentelijke concept reactie hierop.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan beslist de gemeenteraad in hoeverre daarin wordt meegegaan.

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 Zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn vier reacties ingekomen. Hiervan is één reactie (zienswijze 4) na de wettelijke termijn ingediend. Deze zou zodoende buiten beschouwing gelaten kunnen worden. Ambtshalve is deze wel beantwoord, maar er lijkt geen aanleiding te zijn om het plan aan te passen. Verder bleek bij één reactie (zienswijze 3) het niet om een zienswijze te gaan maar om een verzoek om nadere informatie. Voor de volledigheid worden alle reacties wel in dit hoofdstuk opgenomen.

De integrale tekst van elke reactie en de gemeentelijke beantwoording is hieronder opgenomen.

3.1 Zienswijze 1

Betreft

Traaij 84: beperken bebouwingmogelijkheden aan de achterzijde perceel.

Zienswijze

Geachte heer, mevrouw,

Op 10 oktober 2016 stuurde u mij uw antwoord op mijn inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan “Driebergen Centrum” d.d. 11 juli 2015. Ik ben blij dat u een deel van mijn gronden heeft overgenomen en op basis daarvan aanpassingen heeft gedaan in het ontwerpbestemmingsplan. Mijn inspraakreactie met betrekking tot de bebouwingmogelijkheden aan de achterzijde van Traaij 84 heeft u niet overgenomen. Op dat onderdeel richt mijn zienswijze zich.

Bebouwingmogelijkheden Traaij 84 aan achterzijde perceel

In mijn inspraakreactie heb ik u gevraagd het bouwvlak op Traaij 84/84a ten opzichte van mijn perceelgrens van Oranjelaan 50 terug te leggen en deze grond te bestemmen als ‘Tuin’. U reageert hierop dat de bouwmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan al beperkter zijn dan de mogelijkheden op grond van het vigerende plan. Verder geeft u aan dat het bestemmen als ‘Tuin’ de belangen van de eigenaren van panden aan de Traaij onevenredig zou schaden en daarom veel te ver voert.

In de periode na het indienen van mijn inspraakreactie ben ik met de eigenaren van Traaij 84 in onderhandeling getreden over de bebouwingmogelijkheden op het perceel. De uitkomst van deze onderhandeling is dat op 5 oktober 2015 een erfdiensbaarheid om niet te bouwen is gevestigd tussen Traaij 84/848 (het dienende erf) en Oranjelaan 50 (het heersende erf). Een kopie van de akte van vestiging van deze erfdiensbaarheid heb ik als bijlage bij mijn zienswijze gevoegd (zie bijlage 1 van deze nota, red.). De erfdiensbaarheid luidt:

De erfdiensbaarheid om niet te bouwen, op grond waarvan het de eigenaar van het dienende erf niet is toegestaan op een strook grond parallel aan de gezamenlijke perceelgrens, met een breedte van twee meter vijftig centimeter, gemeten vanaf de gezamenlijke perceelgrens, zoals nader aangegeven op de aan deze akte gehechte kadastrale kaart, op het dienende erf gebouwen en/of werken te stichten of aan te brengen.

Beplanting, in de vorm van hoogstammige leibomen, is uitdrukkelijk wel toegestaan.

Met de gevestigde erfdienstbaarheid acht ik het niet aannemelijk dat binnen de planperiode van 10 jaar het gebruik van de bestemming 'Centrum' binnen de genoemde strook grond van 2,50m wordt gerealiseerd. Ook verwacht ik niet dat binnen de planperiode bebouwing op deze grond kan worden gerealiseerd. Hiertoe zal ik, als eigenaar van het heersend erf, geen toestemming geven. Omdat de verwezenlijking van de bestemming 'Centrum', inclusief de door u voorgestelde bebouwingsmogelijkheden, niet aannemelijk is, acht ik de opgenomen planologische regeling in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Als gevolg van de gevestigde erfdienstbaarheid, zullen de belangen van de grondeigenaren van Traaij 84/84a bovendien niet geschaad worden met het aanpassen van de bestemming 'Centrum' in 'Tuin', zonder verdere bebouwingsmogelijkheden. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van de strook grond zijn immers al beperkt op grond van de gevestigde erfdienstbaarheid.

Concreet verzoek ik u daarom:

- a. Overeenkomstig de gevestigde erfdienstbaarheid, over de gehele gezamenlijke perceelgrens tussen Oranjelaan 50 en Traaij 84/84a, op een strook van 2,50m breed aan de zijde van Traaij 84/84a, geen bouwvlak op te nemen;
- b. Deze strook te bestemmen als 'Tuin'.

Indien gewenst ben ik bereide mijn zienswijze mondeling toe te lichten. Uw reactie zie ik met belangstelling tegemoet.

Gemeentelijke reactie

Conform de eerdere inspraakreactie wordt door de indiener van de zienswijze voorgesteld om bij de burens, ter plaatse van Traaij 84/84a, in het achtererfgebied een strook van 2,5 meter breed te bestemmen als Tuin. Deze strook grenst aan het zijerf van de indiener van de zienswijze en dient om te voorkomen dat er in deze strook gebouwd kan worden. De indiener van de zienswijze geeft aan dat er inmiddels een erfdienstbaarheid is gevestigd waarin is bepaald dat deze strook van 2,5 m geen gebouwen en/of werken mogen worden gerealiseerd.

De gevestigde erfdienstbaarheid betreft een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de indiener van de zienswijze en zijn burens. In het algemeen geldt dat privaatrechtelijke verhoudingen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet van doorslaggevende betekenis zijn.

De gemeente acht het bestaan van de erfdienstbaarheid dan ook geen belemmering om bebouwing mogelijk te maken.

Het beleid van de gemeente is erop gericht dat bouwen in het achtererfgebied in principe mogelijk moet zijn. Het bestemmen van een achtererfgebied als Tuin komt binnen dit bestemmingsplan en ook in andere recente bestemmingsplannen niet voor. Het zou niet getuigen van een goede ruimtelijke ordening als er voor deze situatie zou worden afgeweken van dit beleid.

Zoals ook in de beantwoording op uw inspraakreactie is aangegeven kan op grond van het geldende plan tot een goothoogte van 6,5 meter tot in de perceelsgrens worden gebouwd. In het ontwerpbestemmingsplan 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.

Het gemeentelijk beleid is bovendien conform het landelijke beleid dat wettelijk is vastgelegd in artikel 2 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, ook wel het 'vergunningsvrij bouwen' genoemd. Het bestemmen als Tuin zou als gevolg van deze regeling niet kunnen voorkomen dat in een achtererfgebied vergunningsvrij gebouwd mag worden.

Wél is het beleid van de gemeente erop gericht om percelen niet geheel vol te bouwen. Zo geldt er voor de bestemming Centrum dat een bouwperceel tot ten hoogste 80% mag worden bebouwd, tenzij 'het bestaande bebouwingspercentage hoger is in welk geval dit percentage als maximum geldt'. Dat laatste is voor Traaij 84/84a inmiddels het geval en daarmee is ook geen verdere uitbreiding van de bebouwing mét vergunning meer mogelijk. Ook mag niet op grond van de landelijke regeling het gehele achtererfgebied vergunningvrij worden volgebouwd. Omdat de toegestane maximum oppervlakte voor het bouwen al benut is, is vergunningsvrij (bij)bouwen dan ook voor dit perceel niet meer mogelijk.

Samenvattend kan gesteld worden dat:

- Het als Tuin bestemmen van de strook grond in het achtererfgebied ingaat tegen zowel het gemeentelijk als het landelijk beleid;
- De bestemming Tuin vergunningsvrij bouwen niet voorkomt;
- Vanwege andere regels het verder volbouwen van het naastgelegen perceel bovendien al niet meer mogelijk is.

Geconcludeerd wordt dat het zowel niet wenselijk als zinvol is om het achterperceel als Tuin te bestemmen.

Conclusie

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

3.2 Zienswijze 2

Betreft

Traaij 127 -131: mogelijk maken bouw extra woningen

Zienswijze

Geachte leden van de gemeenteraad,

Wij hebben het Ontwerp bestemmingsplan Driebergen-Centrum doorgenomen, natuurlijk iets meer specifiek kijkend naar de plannen met ons perceel. We hebben het gevoel dat in het grote geweld wat specifieke aspecten van ons relatief kleine perceel aan de aandacht ontsnapt zijn. We verzoeken u vriendelijk om die punten alsnog in het plan te verwerken.

Kader

Op ons perceel staat vooraan een winkelpand met daarboven twee woningen en daarachter aan de kant van de Binnenhof een bouwvallige schuur van meer dan 25 meter lang en aan de andere kant een bouwkundig niet meer aan de moderne standaarden voldoende woonhuis, Traaij 131, nokhoogte ongeveer 7 meter 50. Het ligt in de lijn der verwachting dat in ieder geval de schuur

en het woonhuis achter binnen de termijn waarvoor het bestemmingsplan gaat gelden moeten worden gesloopt en zullen worden vervangen door nieuwbouw. Bijgaand treft u een voorbeeld aan (zie bijlage 2 van deze nota, red.) van wat denkbaar zou zijn: in plaats van de schuur twee lagen met elk 5 appartementen en in plaats van de woning tuin, met eronder parkeerplaatsen. Iets anders ook kunnen, maar we constateren dat het Ontwerp Bestemmingsplan deze simpele bouwoplossing al niet goed mogelijk maakt, naar we vermoeden meer onbedoeld dan om beleidsmatige redenen. Reden om het plan aan te passen.

1

Maximale bouwhoogte achter

Het ontwerp bestemmingsplan geeft voor het achterste (het grootste) deel van ons perceel een maximale bouwhoogte van 4 meter 50 aan. Dat is één woonlaag en een puntdak. Zowel ons eigen huis dat daar staat als de huizen van de burens die er tegenaan gebouwd zijn, zijn zo'n 7 meter 50, dus twee hoog met daarop een puntdak. De bestemming van ons woonhuis is "Centrum", die van het huis ernaast is "Wonen", hoewel ze volstrekt vergelijkbaar gesitueerd zijn en allebei niets met winkels aan de Traaij te maken hebben. We begrijpen niet goed waarom de op en naast ons bestaande situatie niet leidend kan zijn voor de bestemming of in ieder geval de te hanteren maten in het nieuwe bestemmingsplan. Daarenboven geldt, dat als we appartementen zouden willen creëren, het haast vanzelfsprekend is om twee hoog te bouwen. Dat kan niet met 4 meter 50. Ons woonhuis dat er staat is zoals gezegd 7 meter 50. We zouden heel krampachtig kunnen proberen om aan die (rechter-)kant dan zo te bouwen dat we ons op de bestaande 7 meter 50 kunnen beroepen, maar in onze beleving zou wat meer naar 'links' bouwen zowel voor de burens als voor de bewoners veruit te prefereren zijn. We vragen u primair toe te staan dat op ons achterste deel de bestemming wonen komt (met toestaan van meer woningen en hogere bebouwingsgraad, zie hierna), maar subsidiair dat de bouwhoogte voor het hele achterstuk minimaal 7 meter 50 wordt.

Een bouwhoogte van *minder* dan de huidige 7 meter 50 volstaat voor ons overigens niet. Denkbaar is dat we - het bestemmingsplan vraagt dat - parkeerruimte op ons eigen terrein realiseren door een half-ondergrondse parkeergarage onder de woningen, en dan heb je met twee bouwlagen erop die 7 meter 50 echt nodig. Dit maakt overigens dat ons verzoek ook is, omdat we graag volwaardige woningen op de 1e verdieping willen kunnen realiseren, dat de goothoogte achter ook 7 meter 50 wordt, of in ieder geval de 6 meter zoals al geldt voor onze burens ("wonen") en zoals al geldt voor onze hoofdbebouwung. Als we aan de zijde van ons perceel aan de Binnenhof vanaf het winkelpand tot achter bouwen, is 10 meter bouwhoogte met 6 meter goothoogte in lijn met het in de Toelichting onder 2.2.2 aangegeven beheersuitgangspunt:

- Consolidatie dorps winkelgebied-karakter langs de Traaij door:
 1. (...)
 2. Mogelijk maken van het achterwaarts vergroten van de bestaande hoofdbebouwung aan achterzijde met de bestaande goot- en bouwhoogte van de bestaande hoofdbebouwung,
 3. Consolidatie centrumbebouwingskarakter door toestaan van bebouwung tot in de zijdelingse perceelgrens.

2

Maximale bebouwingspercentage

De opstallen zoals we die ons voorstellen op ons achterste deel, zouden een bebouwingspercentage van minder dan 50 % inhouden. Mochten wij echter een parkeergarage onder het perceel willen bouwen, dan zal die onder bijna het hele achterstuk komen. Als dat als bebouwung zou worden gezien (hoezeer ook vooral ondergronds) overschrijden we zeker het in het bestemmingsplan aangegeven maximum van 80 % bebouwung, hoewel we dan juist meewerken aan de bedoeling van het plan. We zouden het waarderen als in het plan duidelijk(er)

wordt aangegeven, dat parkeergelegenheid op eigen terrein niet meetelt bij de bepaling van de 80%.

3

Aantal woningen/woningen op de begane grond

Voor het realiseren van woningen zoals hiervoor geschetst, geeft het bestemmingsplan in beginsel de ruimte (iets preciezer: de ruimte aan het bevoegd gezag om dat toe te staan). Weliswaar staat in 4.2.1 dat in beginsel slechts één woning per bouwperceel is toegestaan, maar in 4.3.1 is opgenomen dat het bevoegd gezag meer woningen kan toestaan als onder meer in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien. Weliswaar wordt in 4.3.1 ook de beperking opgelegd dat alle woningen als bovenwoning worden gerealiseerd, maar in 4.4.2 wordt weer aangegeven dat dat niet hoeft te gelden als "het aaneengesloten karakter van het winkelgebied niet wordt aangetast;". In ons geval speelt dat laatste niet, omdat de zijkant nu geen winkels omvat maar een lange schuur. De formuleringen geven voorkeuren aan. Echter, in de Toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan, onder "3.3 Gemeentelijk beleid", staat: "Het is van groot belang voldoende te blijven bouwen binnen de 'rode' contouren van de dorpen om ze vitaal te houden en draagvlak te geven voor het voorzieningenniveau." En in 5.3.2 van de Toelichting staat dat de afwijkingsbevoegdheid voor extra woningen in 4.3.1 een uitwerking is met als uitgangspunt "ja, mits". We verzoeken u om bij voorbaat concreet te formuleren dat zowel op het voorste als op het achterste deel van ons perceel meerdere woningen mogen worden gebouwd, met de al opgenomen voorwaarde van voldoende parkeerruimte en dan ook op de begane grond - voor zover niet aan de Traaij-zijde - of in ieder geval in het bestemmingsplan duidelijker het "ja,mits" te doen uitkomen.

4

Goothoogte perceeldeel vóór

Op het voorste stuk van ons perceel staat het ontwerp bestemmingsplan een bouwhoogte van 10 meter toe, maar slechts een goothoogte van 6 meter. Het huidige pand is ongeveer 10 meter hoog. Mochten we dat pand - dat bouwkundig zeker ook niet aan moderne standaarden voldoet – willen vervangen, dan ligt in de lijn der verwachting dat wij hetzelfde willen doen als onze directe burens links, het blok Traaij 113-125, mochten doen, namelijk twee lagen appartementen bovenop de winkel bouwen. Echter, dan zouden we ook graag net als de burens de mogelijkheid van een maximale goothoogte van 10 meter hebben om ook op de tweede verdieping mooie appartementen te kunnen creëren. Het ontgaat ons waarom het de voorkeur zou hebben om tot twee heel verschillende soorten bouw naast elkaar te dwingen. Integendeel, we lezen in het rapport "Stedenbouwkundige kaders Driebergen/Centrum" over de ontwikkeling van de aan ons perceel grenzende Binnenhof, op blz. 10: "Er is hier afstemming gezocht in de goot- en bouwhoogte met de omliggende bebouwing". Conformiteit van goot- en bouwhoogte was dus ook daar al een streven.

Intussen geldt voor 'de hoofdbebouwing' ook, dat we graag met minder vrije beslisruimte voor 'het bevoegd gezag' zouden teruglezen dat - binnen de al in 4.3.1 opgenomen randvoorwaarden, o.a. voldoende parkeergelegenheid - bij toekomstige nieuwbouw het creëren van meer appartementen dan de huidige twee woningen is toegestaan.

Samenvattend

Iedereen die ons perceel bezoekt, zal vaststellen dat binnen de looptijd van het nieuwe bestemmingsplan Driebergen-Centrum in ieder geval een deel van de opstallen op de nominatie staat gesloopt te worden. Het Ontwerp bestemmingsplan Driebergen-Centrum zet ons bij herbouw op achterstand ten opzichte van 1) onze bestaande bebouwing 2) de bestaande bebouwing van onze burens en 3) de beleidswensen die uit de Toelichting zelf blijken. Wij zijn er stellig van overtuigd, mede door de constructieve houding van de medewerkers van de

gemeente die we ervaren, dat dat niet de bedoeling is geweest. We verzoeken u daarom om het ontwerp zo aan te passen, dat we op ons perceel zoveel appartementen kunnen creëren als kan worden ingevuld gegeven de eis van voldoende parkeergelegenheid. Dit betekent: bouwhoogte van het gehele perceel op het niveau van onze burens 'links' of subsidiair het achterste deel op de bouwhoogte van de burens 'rechts', daarmee in lijn brengen van de goothoogtes, bepalen dat parkeergelegenheid niet meetelt als 'bebouwing', en tot slot expliciet het "ja,mits" verwoorden in het bestemmingsplan door 1) te bepalen dat meerdere appartementen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de randvoorwaarden in 4.3.1, en 2) dat dat zelfs ook benedenwoningen mogen zijn, als dat aan de zijkant is, dus niet aan de Traaij-kant.

Ik sluit af door aan te geven, dat wij al hebben aangegeven open te staan voor het meedenken in het geven van maatschappelijke invulling van de mogelijke nieuwbouw. Gedacht kan worden aan starterswoningen, seniorenwoningen, etc. Misschien is de behandeling van het bestemmingsplan daarvoor niet het platform, maar mogelijk is het voor uw beeldvorming bij ons verzoek wel goed.

Gemeentelijke reactie

1. Het bestaande gebouw ter plaatse van nr. 131 die op de achterkant aan de rechterzijde is gesitueerd, heeft inderdaad een bouwhoogte van ca. 7,5 m. Inderdaad heeft deze ten onrechte een goot- en bouwhoogte van resp. 3 en 4,5 m gekregen. Dit dient te worden aangepast. Overigens is niet bij de gemeente bekend dat er in dit gebouw wordt of werd gewoond en het gebouw kan dan ook niet als 'bestaande' woning worden geclassificeerd. Volgens het geldende bestemmingsplan is dit deel van het perceel bestemd voor Bedrijven en nader aangeduid als 'aannemingsbedrijven van schilderwerken'. Wonen is hier dan ook niet toegestaan. De indiener geeft echter aan dit gebouw op termijn te willen slopen evenals de lange schuur aan de linkerzijde. Op dit linkerdeel van het achterperceel, grenzend aan de parkeerplaatsen op het Binnenhof, zou men appartementen willen bouwen. Herontwikkeling van het achterperceel lijkt niet onwenselijk. De wijze die wordt voorgesteld heeft echter de nodige ruimtelijke impact en het is de vraag of de gemeente daar aan kan en wil meewerken. Dit vereist nader onderzoek. Uit het nader overleg met de indiener van zienswijze blijkt dat men niet van plan is om de locatie op de korte termijn te gaan herontwikkelen. De verwachting is dat dit nog een aantal jaren gaat duren. Het ligt daarom niet voor de hand om in deze fase van het bestemmingsplan een ontwikkeling op deze locatie mee te nemen. Te zijner tijd kan middels een principeverzoek een afweging gemaakt worden in hoeverre het wenselijk is om aan deze mogelijke ontwikkeling mee te werken. Daarna zou eventueel middels een zelfstandige planologische procedure de ontwikkeling van de locatie mogelijk kunnen worden gemaakt.
2. Zolang nog niet duidelijk is of en op welke wijze de locatie wordt herontwikkeld, wordt vastgehouden aan het bebouwingspercentage van maximaal 80 %.
3. Over de gewenste hoeveelheid woningen en de situering daarvan kan nu nog geen uitspraak worden gedaan.
4. Voor het overgrote deel is langs de Traaij een bouwhoogte van 10 m en een goothoogte van 6 m toegestaan. Ter plaatse van Traaij 113 - 125 is als uitzondering inderdaad een hogere goothoogte van 10 m toegestaan. Dit is omdat de gebouwen op de hoeken (nr. 113 en 125) over drie lagen zijn uitgevoerd. Een hogere goothoogte toestaan op Traaij 127-129 lijkt echter vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Hoewel deze hogere goothoogte misschien zou aansluiten aan de zuidwest zijde sluit deze niet aan bij de andere zijde. De bestaande bouw aan de andere zijde is namelijk veel lager uitgevoerd:

één laag met kap. De bestaande goot- en bouwhoogte van Traaij 127-129 zorgt nu voor een geleidelijke afloop in (goot)hoogte. Toestaan van een hogere goothoogte zou voor een abrupte overgang zorgen en dit bebouwingsbeeld verstoren. De goothoogte van 6 m wordt daarom voor deze locatie gehandhaafd.

Conclusie

Deze zienswijze wordt gedeeltelijk gedeeld en leidt tot de volgende wijziging in het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding wordt ter plaatse van het van Traaij 131 de goot- en bouwhoogte gewijzigd in respectievelijk 3 en 8 m conform onderstaande afbeelding:



Situatie in het Ontwerp



Voorstel voor de Vaststelling

3.3 Zienswijze 3

Betreft

Traaij, 3, 5-7, 9 en Lindenlaan 29ac: verzoek om nadere informatie

Zienswijze

Mijn dames/heren,

In de Stichtse Courant vernamen wij het voorbereidingsbesluit voor het Bestemmingsplan Driebergen-Centrum.

Daar het voor ons niet duidelijk is wat de desbetreffende wijzigingen voor ons inhouden maken wij op voorhand bezwaar te tegen dit nieuwe voorbereidings besluit van Driebergen-Centrum.

Gaarne verzoeken wij u ons schriftelijk op de hoogte te stellen wat deze wijzigingen precies inhouden voor ons.

Wij hebben panden aan de Traaij 3 t/m 9, de Lei en Lindenlaan. Daarna zullen wij overwegen het bezwaar in te trekken.

Tot die tijd vallen wij onder het voor ons huidige bestemmingsplan.

U kunt u reactie ook eventueel zenden per mail aan ...

Gemeentelijke reactie

Op 29 november 2016 heeft de gemeente aan de brievenrijver een email gestuurd. Daarin werd om nadere specificering van de adressen gevraagd. Verder is ook om een telefoonnummer gevraagd zodat de gemeente telefonisch contact kon opnemen.

Op 4 december 2016 heeft de brievenrijver op deze email gereageerd. In de email zijn de adressen nader gespecificeerd, maar daarbij is geen telefoonnummer doorgegeven.

Op 5 december 2016 heeft de gemeente een email gestuurd waarin is uitgelegd wat de belangrijkste verschillen zijn. Daarbij is de vraag gesteld of de brievenrijver daarmee voldoende geholpen was. Verder is aangegeven dat indien de brievenrijver toch nog aanleiding ziet om de bezwaren te specificeren de brievenrijver nog twee weken de tijd had om dit te doen doormiddel van een aanvullende zienswijze. Indien de gemeente na afloop van die termijn niets zou vernemen, dan zou de gemeente ervan uit gaan dat de brief een verzoek was om nadere informatie die inmiddels zou zijn afgedaan. Op 7 december is hiervan tevens een brief uitgegaan. De volledige emailcorrespondentie en de brief zijn te vinden in bijlage 3 van deze nota.

Nadien is geen reactie meer ontvangen. Zodoende gaat de gemeente ervan uit dat deze zaak is afgedaan.

Conclusie

Deze reactie betreft geen zienswijze. Het betreft een verzoek om nadere informatie die inmiddels is afgedaan.

3.4 Zienswijze 4

Betreft

Hoofdstraat 101: mogelijk maken bouw nieuwe woningen

Zienswijze

Geachte leden van de Raad,

Graag maken we gebruik van de mogelijkheid om onze zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan "Driebergen Centrum", zoals dat van 14 oktober 2016 t/m 24 november 2016 ter visie ligt. Onze zienswijze heeft als vertrekpunt de door ons gewenste realisatie van woningen i.c. appartementen en richt zich specifiek op een aantal percelen, waaronder het perceel gelegen aan Hoofdstraat 101 te Driebergen. Het betreft hier het inmiddels leegstaande kantoorpand van ABN-AMRO. Meer concreet is ons voornemen om de betreffende gronden met opstallen te voorzien van een kwaliteitsimpuls in de vorm van een transformatie naar c.q. herontwikkeling tot een hoogwaardige woonbestemming.

De betreffende gronden met opstallen zijn conform artikel 4 van het ontwerpbestemmingsplan (OBP) bestemd als "Centrum". De bijbehorende bestemmingsomschrijving biedt slechts tot op

zekere hoogte, zowel fysiek als functioneel, de mogelijkheid om hier een volledige - en in onze optiek volwaardige - woonbestemming te realiseren. Onze zienswijze kan dan ook worden beschouwd als een verzoek om een ruimere woonbestemming toe te kennen aan de gronden betreffende Hoofdstraat 101 en direct hierop aansluitende percelen.

In de toelichting van het OBP geeft u aan dat het voorliggende bestemmingsplan consoliderend van aard is. Uit het OBP herleiden wij dat dit enerzijds betekent dat de bestaande situatie planologisch wordt vastgelegd en anderzijds dat dit niet betekent dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de aankomende tien jaar wordt bevroren. Vanuit dit laatste aspect, dat we volledig met u delen, komen we tot ons uiteindelijke verzoek.

Ons voornemen tot het in herontwikkeling nemen van de gronden op en nabij Hoofdstraat 101 te Driebergen zien wij als een uitstekende mogelijkheid en tevens als een ideale kans om aan dit deel van uw gemeente een kwaliteitsimpuls te geven. Een impuls, waarmee niet alleen een ruimtelijke verbetering wordt gemaakt, maar tevens op een volwaardige wijze tegemoet wordt gekomen aan een toenemende behoefte aan appartementen. Algemeen kan immers worden geconstateerd dat de demografische ontwikkelingen in Nederland leiden tot een toename van het aantal kleinere huishoudens. In het verlengde hiervan neemt de vraag naar verhoudingsgewijs kleine woningen, met name appartementen, alleen maar toe.

Als toekomstige bewoners zien we zowel jongeren/starters als ouderen/doorstromers als belangrijke doelgroepen. Aangezien ons voornemen is om de appartementen 'WMO-proof' te maken, anticiperen we tevens op een eventueel reeds aanwezige dan wel toekomstige zorgbehoefte binnen deze brede doelgroep.

Resumerend zijn wij dan ook van mening dat onze planvorming gezien kan worden als een toekomstgerichte en -bestendige ontwikkeling, zowel in bouwtechnisch als in functioneel opzicht.

Wij begrijpen uw insteek om de actualisatie van het bestemmingsplan "Driebergen Centrum" te baseren op het (zoveel mogelijk) consolideren van de huidige situatie, maar zijn ook van mening dat een bestemmingsplan toekomstgericht dient te zijn. Het bestemmingsplan zien wij in dit opzicht als een uitnodigend instrument, waarmee vanuit een brede invalshoek een concrete plek kan worden geboden aan nieuwe c.q. voortschrijdende ontwikkelingen met een aantoonbare meerwaarde. Vanuit deze zienswijze willen we u dan ook in overweging geven om aan de gronden op en nabij Hoofdstraat 101 te Driebergen een maximale woonbestemming te geven.

Wij gaan ervan uit een positieve bijdrage te hebben geleverd aan de vaststelling van het bestemmingsplan "Driebergen Centrum" en vernemen graag uw reactie.

Gemeentelijke reactie

De zienswijze is na de wettelijke termijn ingediend en zou zodoende buiten beschouwing gelaten kunnen worden. Desondanks willen we wel een inhoudelijke reactie geven.

De indiener van de zienswijze geeft aan de locatie van de ABN-AMRO bank te willen herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Inmiddels heeft er een intake plaats gevonden en zijn er planschetsen ambtelijk besproken. De locatie is echter nog in eigendom van de ABN-AMRO bank en er hebben zich naast deze partij ook andere partijen bij de gemeente aangemeld die deze locatie willen herontwikkelen. Het is dus nog niet duidelijk welke partij de locatie zal gaan ontwikkelen en wat de daarbij behorende wensen zullen zijn.

In beginsel staat de gemeente positief tegenover de herontwikkeling van deze locatie. Op welke wijze en welke randvoorwaarden gesteld moeten worden, staat nog niet vast. Nadat een principeverzoek is ingediend en daarover een besluit is genomen en duidelijk is wie de ontwikkelende partij wordt, zou dan eventueel meegewerkt kunnen worden aan herontwikkeling van de locatie. Voor de locatie zal dan een afzonderlijk planologisch kader worden opgesteld.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan. De eventuele herontwikkeling van de deze locatie zal door middel van een afzonderlijke planologische procedure gefaciliteerd kunnen worden.

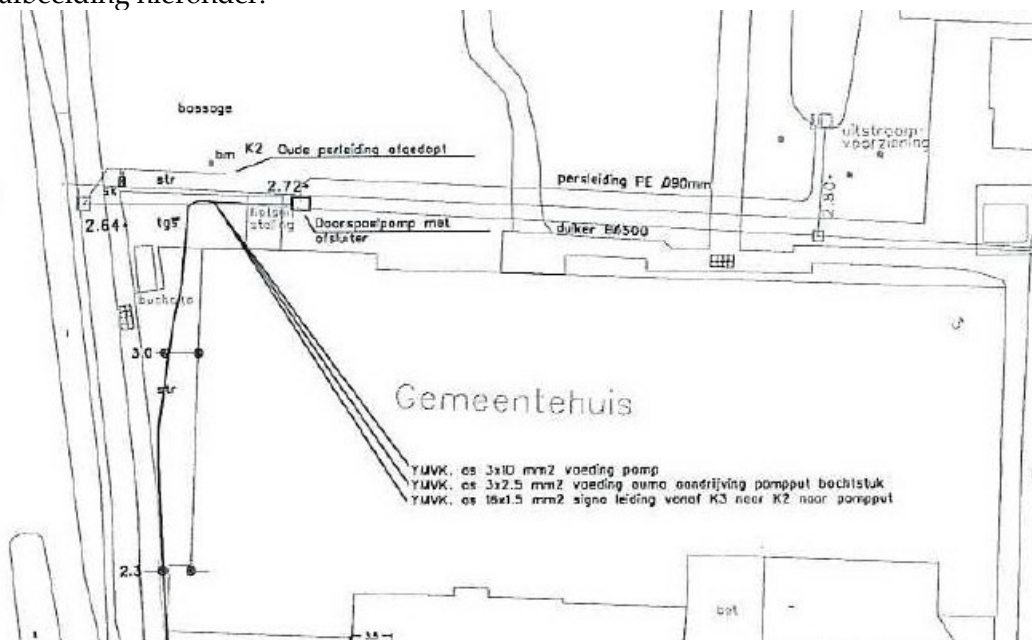
4 Ambtshalve wijzigingen

4.1 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.

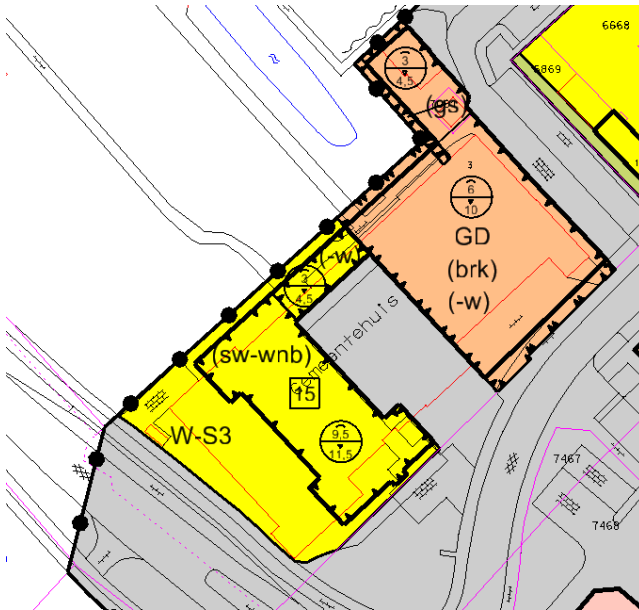
4.2 Bosstraat 1: verschuiving bouwvlak

In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak voor het nieuw te bouwen appartementengebouw dicht op de begrenzing met Sparrendaal gelegd. Hier blijken echter duikers, een pomp en bijbehorende kabels en leidingen te liggen ten behoeve van het watersysteem, onder meer voor park de Wildbaan en het bergbezinkbassin aan de Bosstraat. Zie afbeelding hieronder.

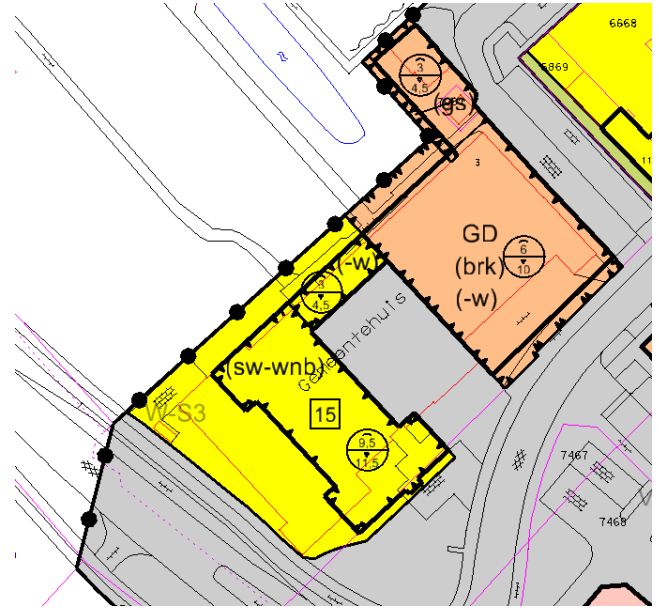


Uitsnede technische tekening leidingen t.b.v. Bergbezinkbassin Bosstraat

Indien het gebouw daar gebouwd zou worden, zouden deze voorzieningen niet meer bereikbaar zijn voor onderhoud en zouden daarom verplaatst moeten worden. Dit is op zichzelf al een zeer kostbare aangelegenheid. Dit zou echter ook betekenen dat deze voorzieningen naar het naastgelegen perceel van Sparrendaal verplaatst zouden moeten worden. Dit zou verplaatsing nog gecompliceerder en kostbaarder maken. Vandaar dat voorgesteld wordt het bouwvlak ca. 2,7 m in de richting van de Bosstraat te verplaatsen zodat deze voorzieningen bereikbaar blijven. De ontwikkelaar heeft aangegeven daar geen problemen mee te hebben.



Situatie in het Ontwerp



Voorstel voor de Vaststelling

4.3 Bosstraat 1: Hogere waarden procedure

Voor de ter inzagelegging van het ontwerp was voor deze locatie het geluidsaspect ten aanzien van de brandweerkazerne onderzocht in verband met de nieuw te bouwen woningen. Er zijn daarbij meerdere varianten onderzocht.

Bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat het aspect verkeerslawaaai voor de ontwikkeling van de Bosstraat 1 niet was onderzocht. Hier is alsnog onderzoek naar gedaan. Het onderzoek wordt opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan. Uit het akoestisch onderzoek komt naar voren dat de geluidsbelasting vanuit de Hoofstraat dusdanig is dat voor de locatie hogere waarden moeten worden verleend. Hiervoor is de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) gemandateerd. Deze procedure is inmiddels opgestart. De verwachting is dat deze voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal zijn afgerond.

4.4 Bosstraat 1: Archeologisch onderzoek

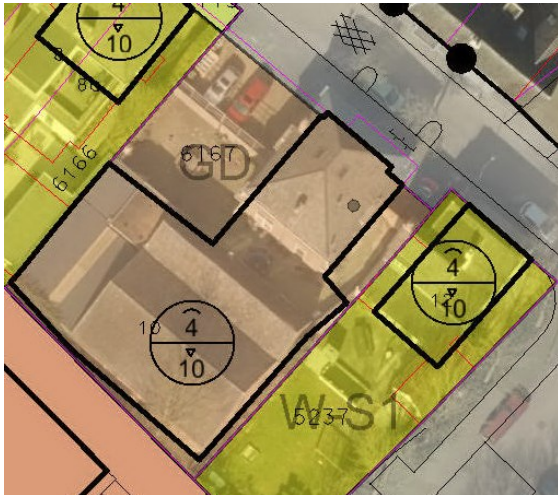
In het kader van de bescherming van archeologische waarden heeft er bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden. De conclusie van het onderzoek is dat in het plangebied reeds diepgaande verstoring heeft plaatsgevonden en dat de locatie daarom kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het onderzoek wordt opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan.

4.5 Bosstraat 1: Bedrijven en milieuzonering

Gebleken is dat in de toelichting in de paragraaf 4.7.5 Bedrijven en milieuzonering staat weergegeven dat met uitzondering van het tankstation op het perceel Hoofdstraat 131 alleen bedrijven uit maximaal categorie 2 voorkomen. Er is echter nog een uitzondering: de brandweerkazerne aan Bosstraat 1. Voorgesteld wordt de tekst in deze paragraaf hier op aan te passen.

4.6 Dokter Hermansstraat 10: vergroting bestemming Gemengd

Ter plaatse van de Dokter Hermansstraat 10 is een stukje grond van de gemeente aan de eigenaren van de Dokter Hermansstraat 10 verkocht. Dit stukje grond had in het ontwerp de bestemming Verkeer maar nu wordt voorgesteld deze bij de bestemming Gemengd te trekken. Hierdoor wordt het voor de eigenaren onder meer mogelijk om een deel van deze grond in te richten als (voor)tuin.



Situatie in het Ontwerp



Voorstel voor de Vaststelling

5 Staat van wijzigingen

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens per zienswijze en per ambtshalve wijziging aangegeven wat de voorgestelde wijzigingen zijn ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Naast onderstaande zaken zijn ook nog enkele ondergeschikte tekstuele aanpassingen doorgevoerd

5.1 Zienswijzen

5.1.1 Zienswijze 2

Op de verbeelding wordt ter plaatse van het van Traaij 131 de goot- en bouwhoogte gewijzigd in respectievelijk 3 en 8 m conform onderstaande afbeelding:



Situatie in het Ontwerp

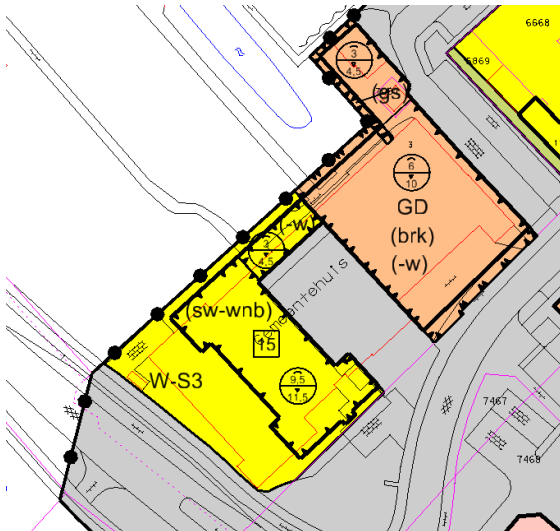


Voorstel voor de Vaststelling

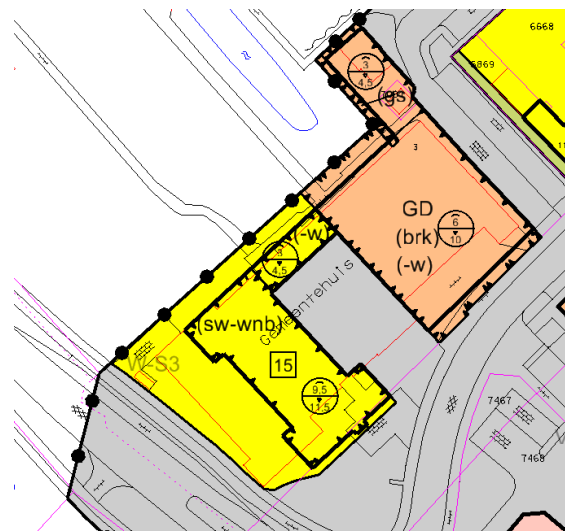
5.2 Ambtshalve wijzigingen

5.2.1 Bosstraat 1: verschuiving bouwvlak

Op de verbeelding wordt ter plaatse van Bosstraat 1 het bouwvlak en de bestemmingen Wonen en Verkeer verschoven conform onderstaande afbeelding.



Situatie in het Ontwerp



Voorstel voor de Vaststelling

5.2.2 Bosstraat 1: Hogere waarden procedure

In toelichting in paragraaf 2.3 in de 5^e alinea de wijzigen in:

‘Tevens is voor deze locatie het geluidsaspect ten aanzien van de brandweerkazerne nader onderzocht in verband met de nieuw te bouwen woningen. Er zijn daarbij meerdere varianten onderzocht, zie Bijlage 4 Akoestisch onderzoek brandweerkazerne Driebergen (15 oktober 2015), Bijlage 5 Aanvulling akoestisch onderzoek brandweerkazerne (26 oktober 2015), Bijlage 6 Verplaatsing oefenactiviteiten brandweer Driebergen (30 augustus 2016) en Bijlage 7 Toets geluidrapport Omgeving brandweerkazerne Driebergen.

Voor dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van de laatste variant (Bijlage 6), waarbij de oefenactiviteiten van de brandweer naar de achterzijde van de brandweerkazerne worden verplaatst.’

In toelichting in paragraaf 2.3 na de laatste alinea invoegen:

‘Ook het aspect verkeerslawaai is onderzocht. Uit het akoestisch onderzoek komt naar voren dat de geluidsbelasting vanuit de Hoofstraat dusdanig is dat voor de locatie hogere waarden moeten worden verleend. Zie Bijlage 8 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en Bijlage 9 Milieuadvies geluid Bosstraat 1 in Driebergen. Voor het voeren van een hogere waarden procedure is de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) gemandateerd. Deze procedure is inmiddels opgestart. De verwachting is dat deze voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal zijn afgerond.’

In toelichting in paragraaf 4.7.3 de tekst onder het kopje Onderzoek en conclusie wijzigen in:

‘Onderzoek en conclusie

Het plangebied wordt beïnvloed door verschillende geluidsbronnen, waaronder de rijksweg A12 en diverse binnenstedelijke wegen.

De milieukwaliteitsprofielen geven per gebiedstype een ambitiekwaliteit aan (<48 dB(A) wonen buiten centrum, <53 dB(A) wonen centrum). Gelet op de hoge geluidbelasting vooral langs de verkeersaders kunnen dit lastig te behalen ambities zijn. Wel kunnen bij

toekomstige nieuwe ontwikkelingen maatregelen genomen worden die bijdragen aan het verbeteren van het geluidklimaat.

Vanwege het feit dat in het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt is geen nader geluidonderzoek noodzakelijk.

Uitzondering hierop is de ontwikkeling aan Bosstraat 1. Hier heeft zowel een akoestisch onderzoek naar de activiteiten van de brandweerkazerne als het verkeerslawaaai plaatsgevonden. Dit laatste onderzoek heeft geresulteerd in een hogere waarden procedure. Zie verder paragraaf 2.3.'

5.2.3 Bosstraat 1: Archeologisch onderzoek

In toelichting in paragraaf 2.3 na de laatste alinea invoegen:

'Ook heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Zie Bijlage 10 Archeologie: bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Bijlage 11 Archeologie: bijlage bij bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek en Bijlage 12 Archeologie: Beoordeling bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek.

Uit het onderzoek komt naar voren dat in het plangebied diepgaande verstoring heeft plaatsgevonden als gevolg van de realisatie van de huidige bebouwing. De kans dat binnen het plangebied sprake is van onverstoord archeologische waarden die in het kader van de voorgenomen ontwikkeling verstoord zouden kunnen worden, wordt daarom zeer klein geacht. In het plangebied wordt geen nader vervolgonderzoek geadviseerd. De locatie kan daarom vrijgegeven worden voor de voorgenomen ontwikkeling.'

In toelichting in paragraaf 4.1 na de laatste alinea invoegen:

'Uitzondering hierop is de ontwikkeling op Bosstraat 1. Hier heeft een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden. De conclusie van het onderzoek is dat in het plangebied reeds diepgaande verstoring heeft plaatsgevonden en dat de locatie daarom kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. Zie verder paragraaf 2.3.'

5.2.4 Bosstraat 1: Bedrijven en milieuzonering

In toelichting in paragraaf 4.7.5 de tekst onder het kopje Onderzoek na de 3^e alinea wijzigen in:

'Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' worden bedrijven uit maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Stedelijk' toelaatbaar geacht. Dit zijn bedrijven die in een gemengd gebied direct naast woningen algemeen toelaatbaar zijn. In het plangebied zijn twee uitzonderingen. De eerste uitzondering betreft de brandweerkazerne (categorie 3.1) ter plaatse van het perceel Bosstraat 1. Deze functie valt in categorie 3.1 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten Stedelijk'. Dit perceel heeft binnen de bestemming 'Gemengd' daarom een specifieke aanduiding 'brandweerkazerne' gekregen, zodat het huidige gebruik kan worden voortgezet.

De tweede afwijkende functie betreft het tankstation op het perceel Hoofdstraat 131. Dit tankstation valt eveneens in categorie 3.1 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten Stedelijk'. Het perceel heeft daarom een specifieke aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' gekregen.

In het plangebied komen verder geen bedrijven voor uit een hogere milieucategorie. De huidige bedrijfsactiviteiten in het gemengde gebied kunnen daarom blijven gehandhaafd zonder specifieke aanduiding.'

5.2.5 Dokter Hermansstraat 10: vergroting bestemming Gemengd

Op de verbeelding wordt ter plaatse van de Dokter Hermanstraat 10 de bestemmingen Gemengd en Verkeer verschoven, conform onderstaande afbeelding:



Situatie in het Ontwerp



Voorstel voor de Vaststelling



Bijlage 1

Behorende bij zienswijze 1

d. 48.492/77/19635
versie: 210915

m'n
maaldrink notarissen

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Heden, vijf oktober tweeduizend vijftien, is voor mij, _____ 1 -----
_____, notaris te 's-Gravenhage (Maaldrink Notarissen) verschenen: -----
Mevrouw _____, werkzaam ten kantore van mij, notaris, -----
kantooradres: Benoordenhoutseweg 46, 2596 BC 's-Gravenhage, geboren te Torun,
Polen op zestien november negentienhonderd zesenzeventig, ten deze handelend -
als schriftelijk gevolmachtigde van: -----

1. De heer _____

bij het geven van de volmacht handelende als zelfstandig bevoegd bestuurder -
(directeur) van de besloten vennootschap "Par Property Investment B.V.", -----
statutair gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudende te 2514 AD -----
's-Gravenhage, Koninginnegracht 38, ingeschreven in het Handelsregister -----
onder dossiernummer: 33245017;-----

2a. De heer _____

2b. mevrouw _____

Van de volmachten op de comparante blijkt uit twee onderhandse akten van -----
volmachtverlening, welke aan deze minuutakte zullen worden gehecht; -----
De comparante, handelende als voormeld, verklaarde vooraf het navolgende: ----

1. voormelde besloten vennootschap Par Property Investments B.V. is eigenaar --
van het volgende registergoed:-----
*"het woon-winkelhuis met grond, ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk -
bekend Traay 84 / 84 a te 3971 GR Driebergen-Rijsenburg, kadastraal bekend -
Gemeente Driebergen-Rijsenburg Sectie B nummers 8435 en 8436, groot --
één are twee centiare respectievelijk drie are éénenvijftig centiare"* -----
zoals door voormelde besloten vennootschap Par Property Investments B.V. --
verkregen blijkens een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, -
op twee oktober tweeduizend zes voor ! _____, destijds notaris te ----
's-Gravenhage, verleden, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van
de Kadasterbewaarder op drie oktober daarna in register 4 deel 50755 nummer
105;-----

Het perceel kadastraal bekend Gemeente Driebergen-Rijsenburg Sectie B -----
nummer 8435 hierna te noemen: "het dienende erf": -----

2. de volmachtgevers sub 2 zijn tezamen, ieder voor de onverdeelde helft, -----
gerechtigd tot het volgende registergoed:-----
*"het woonhuis met garage, ondergrond, tuin en verder toebehoren, plaatselijk --
bekend Oranjelaan 50 te 3971 HI Driebergen-Rijsenburg, kadastraal bekend --
Gemeente Driebergen-Rijsenburg Sectie B nummers 6628 en 7832, groot --*



twee are twintig centiare respectievelijk twee are tweeëntachtig centiare" -----
Het perceel kadastraal bekend Gemeente Driebergen-Rijsenburg Sectie B -----
nummer 6628 is door de volmachtgevers sub 2 verkregen, ieder voor de -----
onverdeelde helft, blijkens een akte van levering, houdende kwijting voor de ---
koopsom, op een augustus tweeduizend voor | -----; destijds notaris
te Driebergen-Rijsenburg, verleden, waarvan een afschrift is ingeschreven ten -
kantore van de Kadasterbewaarder te destijds Utrecht op twee augustus daarna
in register 4 deel 11570 nummer 8 -----
Het perceel kadastraal bekend Gemeente Driebergen-Rijsenburg Sectie B -----
nummer 7832 is door de volmachtgevers sub 2 verkregen, ieder voor de -----
onverdeelde helft, blijkens een akte van levering, houdende kwijting voor de ---
koopsom op dertig oktober tweeduizend negen voor -----; notaris te -
De Bilt, verleden, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de ----
Kadasterbewaarder op diezelfde dag in register 4 deel 57379 nummer 186. -----
Het perceel kadastraal bekend Gemeente Driebergen-Rijsenburg Sectie B -----
nummer 6628 hierna te noemen "het heersend erf"; -----

OVEREENKOMST -----

Partijen hebben een schriftelijke overeenkomst gesloten tot het vestigen van een ---
erfdienstbaarheid ten laste van het dienende erf en ten behoeve van het heersende
erf alsmede tot het plaatsen door de eigenaar van het dienend erf van -----
hoogstammige leibomen op het dienend erf, waarbij het onderhoud van deze bomen
volledig voor rekening komt van de eigenaar van het dienend erf. Van deze -----
overeenkomst blijkt uit diverse e-mail correspondentie hetwelk aan deze akte zal ---
worden geroepen Deze overeenkomst wordt hierna genoemd: "de overeenkomst".
De vestiging, de inhoud en de wijze van uitoefening van de erfdienstbaarheid -----
worden bij deze akte geregeld. -----

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID OM NIET TE BOUWEN -----

Ter uitvoering van de overeenkomst vestigt de volmachtgever sub 1 ten laste van ---
het dienende erf de hierna te omschrijven erfdienstbaarheid. De volmachtgevers ---
sub 2 aanvaarden de vestiging van deze erfdienstbaarheid ten behoeve van het ----
heersende erf. -----
De rechtsverhouding tussen de eigenaren van het dienende en het heersende erf ---
wordt hierbij vastgelegd als volgt: -----

Artikel 1 -----

Omschrijving erfdienstbaarheden -----

De erfdienstbaarheid om niet te bouwen, op grond waarvan het de eigenaar van het
dienende erf niet is toegestaan op een strook grond parallel aan de gezamenlijke ---
perceelsgrens, met een breedte van twee meter vijftig centimeter, gemeten vanaf de
gezamenlijke perceelsgrens, zoals nader aangegeven op de aan deze akte -----
gehechte kadastrale kaart, op het dienende erf gebouwen en/of werken te stichten --
of aan te brengen. Beplanting, in de vorm van hoogstammige leibomen, is -----
uitdrukkelijk wel toegestaan. -----

Artikel 2 -----

Tegenprestatie -----

De vestiging van de erfdienstbaarheid geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit
vrijgevigheid. -----

WOONPLAATSKEUZE -----

Terzake van de inschrijving van deze akte in de openbare registers, van de -----
uitvoering van deze overeenkomst, alsmede van de fiscale gevolgen, wordt door ---
partijen woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. -----

VOLMACHT RECTIFICATIE-AKTE -----

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van Maaldrink Notarissen --
tot het zonedig opmaken van een aanvullende en/of rectificatie-akte indien de op ---



grond van de onderhavige akte aan de bewaarder der openbare registers -----
aangeboden stukken door laatstgenoemde worden geweigerd op grond van het -----
bepaalde in de artikelen 19 of 20 Boek 3 Burgerlijk Wetboek en/of indien de -----
onderhavige akte een kennelijke schrijffout/misslag bevat. -----
----- WAARVAN AKTE, in minuut is verleden te 's-Gravenhage op de -
datum in het hoofd van deze akte vermeld. -----
De verschenen persoon, die mij, notaris, bekend is, verklaarde tijdig voor het -----
verlijden van de akte een ontwerp van deze akte te hebben ontvangen en van de ---
inhoud daarvan op de hoogte te zijn. -----
Voor het verlijden van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen persoon -----
mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van de akte en heb ik daarop een -----
toelichting gegeven. -----
De verschenen persoon verklaarde van de inhoud van de akte te hebben kennis ----
genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen. -----
Onmiddellijk na beperkte voorlezing is de akte ondertekend door de verschenen ----
persoon en mij, notaris, om negen uur tien minuten. -----
(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT:



Onderwerp: FW: Voorstel naar aanleiding van hoorzitting Traaij 84
Urgentie: Hoog

Van: [redacted]
Verzond:
Aan: F.F.I. Beheer B.V <info@ffibeheer.nl>
CC:
Onderwerp: Re: Voorstel naar aanleiding van hoorzitting Traaij 84
Urgentie: Hoog

Beste meneer!

Ik heb u vandaag meerdere malen telefonisch proberen te bereiken, maar kreeg geen gehoor. Vandaar mijn reactie per mail.

Ik ben blij te horen dat u zich kunt vinden in onze beide voorstelpunten. Ik wil u voorstellen dat u een overeenkomst opstelt waarin deze punten uitgewerkt zijn. Mijns inziens kan dat in één overeenkomst, welke ten behoeve van de erfdienstbaarheid in een notariële akte wordt vastgelegd en ingeschreven. Na het tekenen van de overeenkomst, zal dhr. [redacted] bezwaarschrift intrekken. Ook dat kan in de overeenkomst worden opgenomen.

Voor wat betreft onze inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan, stel ik voor deze buiten onze afspraken met betrekking tot de intrekking van het bezwaarschrift te houden. De bestemmingsplanprocedure staat immers aan uw omgevingsvergunning niet in de weg. Ik volg uw opmerking met betrekking tot het behouden van de opgenomen bestemming en zal met dhr. [redacted] overleggen in hoeverre hij hier in het vervolg van de bestemmingsplanprocedure nog op in wil gaan, e.e.a. ook afhankelijk van de reactie van het college.

[redacted] heeft mij laten weten dat hij donderdag vanwege werkverplichtingen de gehele dag, inclusief de avond, niet aanwezig is.

Vriendelijke groet,
namens [redacted]

Op 4 sep. 2015, om 12:24 heeft [redacted] > het volgende geschreven:

Ter info

Van: F.F.I. Beheer B.V [mailto:info@ffibeheer.nl]
Verzonden: vrijdag 4 september 2015 10:55
Aan:
CC: F.F.I. Beheer B.V
Onderwerp: FW: Voorstel naar aanleiding van hoorzitting Traaij 84

Geachte heer



Sinds afgelopen woensdag hebben wij geen contact meer gehad. Dus hierbij onze reactie per mail.

- 1) De erfdienstbaarheid die u wenst leidt niet tot al te veel bezwaren van onze kant
- 2) Het plaatsen van hoogstammige leibomen is wat ons betreft ook geen probleem, wij zullen zelf de bomen onderhouden.

Voor wat de inspraak bij de voorontwerpbestemmingsplan ter overweging het volgende:

Gezien het feit dat er ten behoeve van uw perceel door ons een erfdienstbaarheid wordt gevestigd van geen bebouwing denken wij dat het voor iedereen verstandig is om de bestemming zoals omschreven in het voorbestemmingsontwerp te laten voor wat deze is.

Gezien het feit dat er een erfdienstbaarheid wordt gevestigd heeft uw perceel de touwtjes in handen voor wat er met die strook gebeurt. Mocht er om welke reden ook wel iets met die strook dienen te gebeuren zal men altijd bij u langs moeten. Mocht de bestemming zo blijven zou het zo kunnen zijn dat u dan voordeel kan behalen uit het opgeven van de erfdienstbaarheid. Indien de gemeente het bestemmingsplan aanpast naar tuin komt dit voordeel te vervallen. Door de vestiging van de erfdienstbaarheid heeft u zekerheid dat er zolang u dat wilt niet wordt gebouwd op de bewuste strook.

Ik denk echt dat het verstandig is dat wij hier even van gedachten over wisselen! Wij zijn donderdagmiddag as in Driebergen en kunnen dan wellicht even afspreken om het een en ander kort te sluiten.

Als wij punt 1 via een overeenkomst vastleggen en punt 2 vastleggen via een notariële akte, trekt u dan uw bezwaar tegen de verleende bouwvergunning in?

Vriendelijke groet,

Van: F.F.I. Beheer B.V
Verzonden: woensdag 2 september 2015 09:28
Aan: '
CC: F.F.I. Beheer B.V <info@ffibeheer.nl>
Onderwerp: RE: Voorstel naar aanleiding van hoorzitting Traaij 84

Geachte heer

Dank voor uw bericht. Wij begrijpen de strekking van het verhaal niet geheel. Wij stellen voor dat wij even telefonisch overleg hebben.

Op welk nummer kunnen wij u bereiken of kunt u ons anders even bellen ()).

Vriendelijke groet,

Van:]
Verzonden: woensdag 2 september 2015 09:17
Aan: F.F.I. Beheer B.V <info@ffibeheer.nl>
Onderwerp: Voorstel naar aanleiding van hoorzitting Traaij 84

Beste meneer

Afgelopen maandag spraken wij elkaar aansluitend aan de hoorzitting van de commissie bezwaarschriften m.b.t. uw ontwikkeling op het perceel Traaij 84. Ik vond het prettig met u



kennis te kunnen maken. We hebben het erover gehad in hoeverre aanvullend groen mijn bezwaren zouden wegnemen. Met deze e-mail wil ik de besproken onderwerpen uiteenzetten.

Mijn grootste bezwaarpunt is gelegen in het mogelijk verdwijnen van groen op het perceel Traaij 84 en mijn vrees voor bebouwing tot op de perceelsgrens. De volgende onderwerpen zijn daarbij besproken.

1. U vestigt op uw perceel op een strook parallel aan onze gezamenlijke perceelsgrens en met een breedte van 2,50 meter (gemeten vanuit de perceelsgrens) een erfdiensbaarheid, waarmee wordt verplicht dat het perceel Traaij 84, ten dienste van mijn perceel Oranjelaan 50, vrij van bebouwing wordt gehouden.
2. U realiseert parallel aan de gehele lengte van mijn schutting hoogstammige leibomen aan uw zijde van de perceelsgrens. Het onderhoud van deze bomen komt voor rekening van u als grondeigenaar. Ik ben bereid het onderhoud van de bomen van u over te nemen, mits dat gepaard gaat met een overdracht van het eigendom van deze strook grond met een breedte van 1 meter.

Verder hebben wij gesproken over mijn inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan dat voor onze percelen ter inzage heeft gelegen. Ik heb u aangegeven dat ik in mijn inspraakreactie heb verzocht om de bestaande Tuinbestemming (aan de Oranjelaanzijde van uw perceel) te handhaven. Ook heb ik in mijn inspraakreactie verzocht om op uw perceel op een strook parallel aan onze gezamenlijke perceelsgrens en met een breedte van 2,50 meter de bestemming Tuin op te nemen. Mijn motief hiervoor is dat het gebruik van winkel en het realiseren van (al dan niet vergunningvrije) bouwwerken ten behoeve van de winkel op deze manier niet tot aan de perceelsgrens kan plaatsvinden. Er blijft zodoende een buffer bestaan van 2,50 meter tussen onze tuin en uw winkel.

Het is aan de gemeenteraad om mijn inspraakreactie al dan niet over te nemen. Gezien de onder 1 en 2 genoemde punten verzoek ik u om aan de gemeenteraad aan te geven dat u als grondeigenaar van Traaij 84 mijn verzoek op deze aspecten steunt.

Ik stel voor dat u een overeenkomst opstelt waarin deze aspecten zijn opgenomen.

Ik zie uit naar uw reactie,

Met vriendelijke groet,



Uitbreuk Kadastreale Kaart

Uw referentie: not/77



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Overige topografie</p> <p>Voor een aansluitend uitbreuk, Apeldoorn, 15 september 2015</p> <p>De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente</p> <p>Sectie</p> <p>Perceel</p>	<p>DRIEBERGEN-RIJSENBURG</p> <p>B</p> <p>6628</p>	
--	---	---	--

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



Dienst voor het kadaster en de
openbare registers

kadaster

Bewijs van inschrijving

Aan
MR.
S-GRAVENHAGE



Onderwerp
OZ4 66964/170
Uw kenmerk
O-19635

Geachte relatie,

Op 5-10-2015 om 9.22 uur is ingeschreven het stuk OZ4 66964/170.

De ondertekenaar van dit stuk is:!

De inschrijving betreft de volgende stukken:

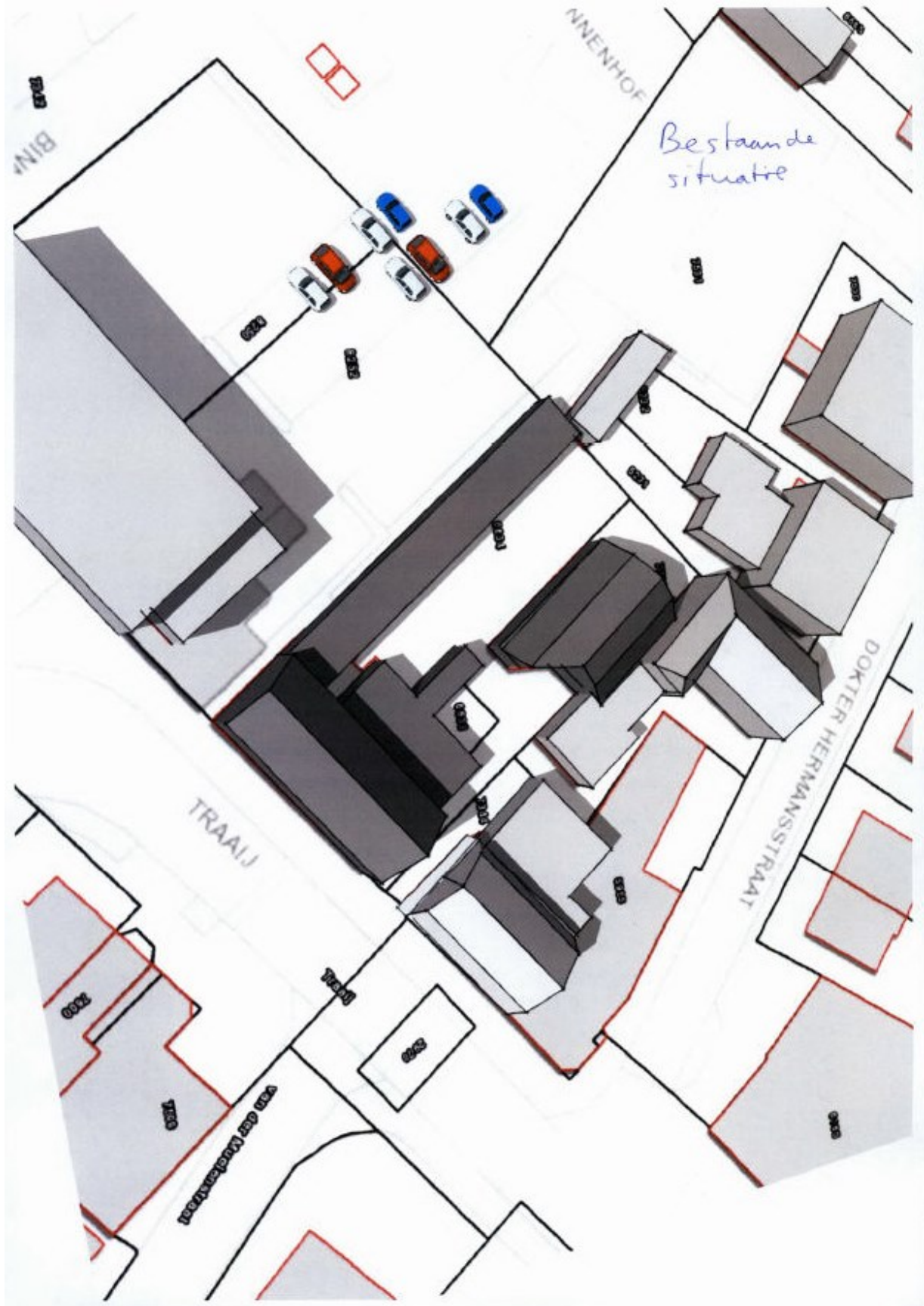
- 1 Stuk (Digitaal) : Kadaster akte erfdienstbaarheid 210915.pdf

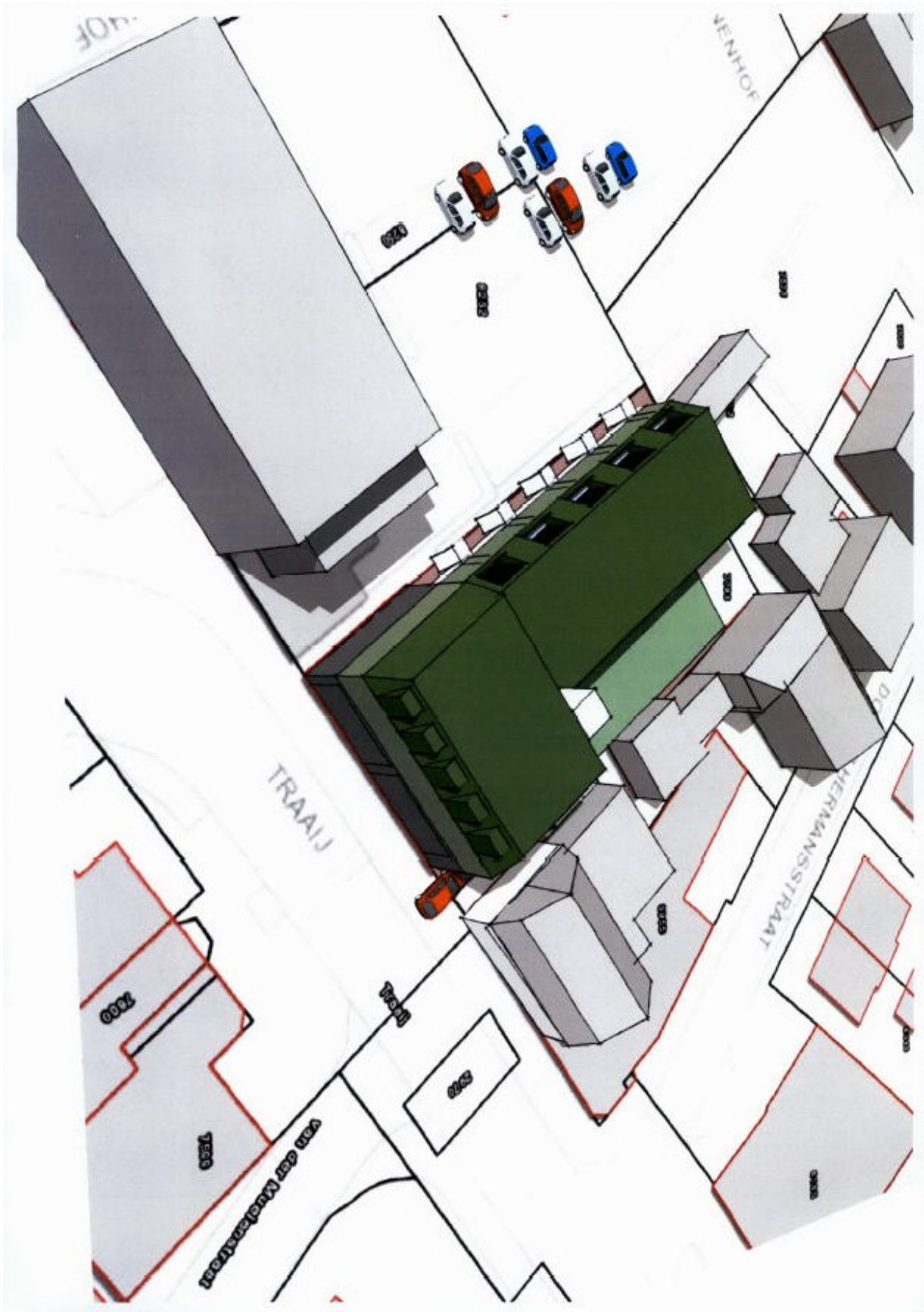
Met vriendelijke groeten,

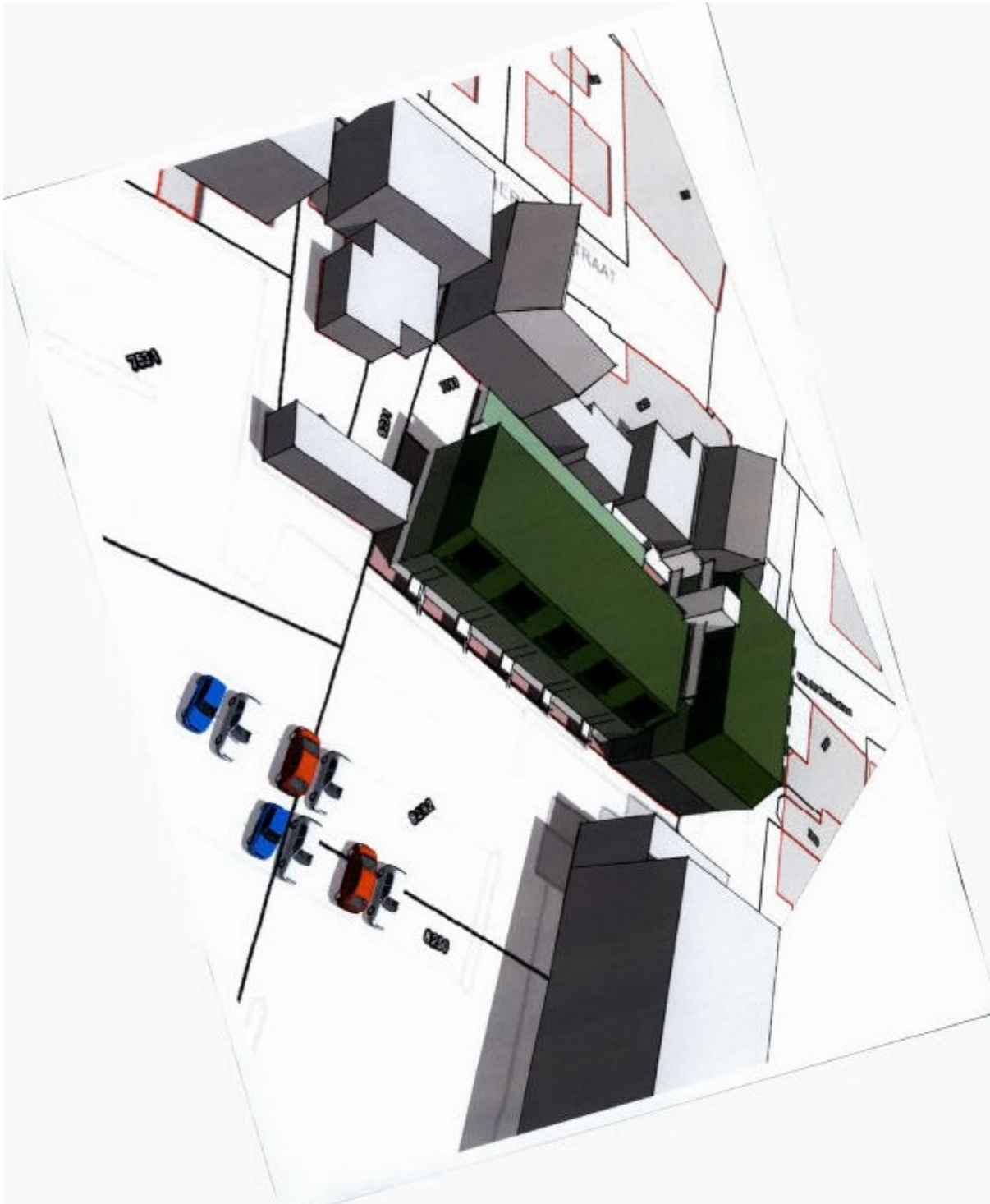
Bewaarder van het kadaster en de openbare registers

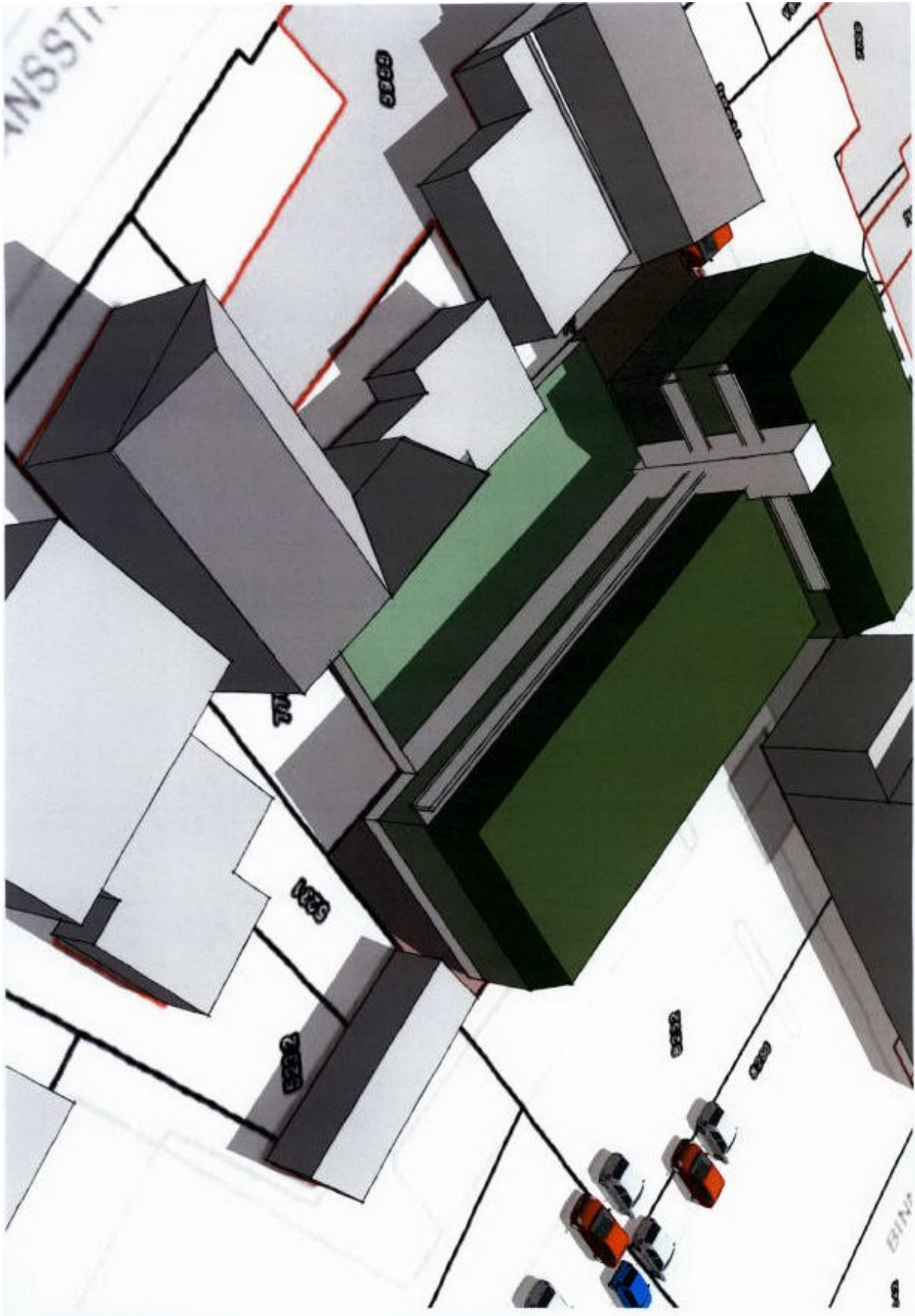
Bijlage 2

Behorende bij zienswijze 2









Bijlage 3

Behorende bij zienswijze 3

Kai van de Velde

Van: Kai van de Velde
Verzonden: maandag 5 december 2016 17:03
Aan:
Onderwerp: RE: bezwaarschrift bestemmingsplan Driebergen Centrum

Geachte heer

Zowel de oude als het nieuwe bestemmingsplan zijn via www.heuvelrug.nl/bestemmingsplannen te raadplegen. Hieronder zal ik op basis van de door u opgegeven adressen proberen duidelijk te maken wat ongeveer de verschillen zijn. Als u het exact wil bepalen raad ik u aan het zelf na te lezen op de website.

Voor Traaij3, 5-7, 9 is nu het bestemmingsplan Dorpskern van 1984 geldend. Uw panden zijn gelegen binnen de bestemming 'Winkelgebied'.

Qua gebruik is in artikel 2.1 a bepaald dat het is 'bestemd voor detailhandelsdoeleinden en tevens voor dienstverlenende bedrijven en instelling met een baliefunctie, alsmede wonen in verband hiermee'.

In het nieuwe bestemmingsplan is er qua gebruik veel meer mogelijk, o.a. naast bovengenoemde gebruik ook horeca, kantoren, maatschappelijk voorzieningen. Zie verder

http://1581.roview.net/data/1581/rodata/9A3E3488-1EE4-4104-91E7-488005ACABAB/r_NL.IMRO.1581.DBGcentrum-ON02.html#_4_Centrum

Qua bouwen wordt in het geldende bestemmingsplan uitgegaan van een goothoogte van 7 m (art 2.1 e). In artikel 2.1 h is echter verder bepaald dat:

- 2.1-h Het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken is uitsluitend toegestaan in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders uitgewerkte bestemming als bedoeld sub 1.3.

Het komt er op neer dat er pas gebouwd mag worden indien het bestemmingsplan is uitgewerkt d.m.v. een uitwerkingsplan. Dit is echter nooit gebeurd, wat betekent dat u op grond van het huidige bestemmingsplan niet kunt bouwen. Dit kan alleen doormiddel van een buitenplanse afwijking. In het nieuwe bestemmingsplan zijn er wel uitgewerkte bouwregels. Dit betekent voor uw perceel onder meer dat u met een goot/bouwhoogte mag bouwen van resp. 6,5 en 10 m. Zie verder eerdere link.

Lindelaan 29ac is mij niet bekend. Vermoedelijke bedoelt u het opslagterrein dat achter Lindelaan 29 is gelegen. Deze locatie is gelegen in het bestemmingsplan Kom Driebergen (1984). De bestemming is Parkeerterf.

Qua gebruik houdt dit in dat er alleen parkeervoorzieningen zijn toegestaan, zie art 2.13.

In het nieuwe bestemmingsplan is de locatie bestemd als Bedrijf, waardoor bedrijven tot en met categorie 2 zijn toegestaan. Hierdoor zijn er daar meer gebruiksmogelijkheden.

Zie voor de kaart <http://1581.roview.net/?phID=9A3E3488-1EE4-4104-91E7-488005ACABAB>
Voor de regels zie http://1581.roview.net/data/1581/rodata/9A3E3488-1EE4-4104-91E7-488005ACABAB/r_NL.IMRO.1581.DBGcentrum-ON02.html#_3_Bedrijf

Qua bouwen zijn er op grond van het huidige bestemmingsplan geen gebouwen toegestaan. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan wel, conform de bestaande situatie. Zie daarvoor eveneens de bovenstaande links.

Samenvattend:

Voor beide locaties komen er in het nieuwe bestemmingsplan zowel meer gebruiks- als bouw mogelijkheden dan in de huidige situatie.

Bent u hiermee voldoende geholpen? Zo ja dan zou ik dat graag zo spoedig mogelijk van u willen weten.

Mocht u toch nog aanleiding zien om uw bezwaren te specificeren dan heeft u nog **twee weken** de tijd om dit te doen doormiddel van een aanvullende zienswijze. Hierin geeft u op inhoudelijke gronden weer wat er volgens u gewijzigd zou moeten worden. Heb ik na afloop van die termijn niets van u vernomen, dan gaan we ervan uit dat uw brief een verzoek om nadere informatie was die is afgedaan. Uw brief wordt dan niet langer als zienswijze aangemerkt. Ik zal deze mail dan ook schriftelijk aan u toezenden.

Mocht u meer uitleg nodig hebben dan verzoek ik u uw telefoonnummer te mailen of zelf telefonisch contact met mij op te nemen.

Met vriendelijke groet,

Kai van de Velde

Adviseur ruimtelijke ordening

Werktijden: ma t/m do
T 0343 565 600
I www.heuvelrug.nl



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG



Denk aan het milieu voordat u dit bericht print!

Van:

Verzonden: zondag 4 december 2016 15:52

Aan: Kai van de Velde

Onderwerp: Re: bezwaarschrift bestemmingsplan Driebergen Centrum

Goedemiddag,

Bedankt voor uw bericht.

Onze panden liggen aan de Traaij, 3, 5-7, 9 en Lindenlaan 29ac

Met langstelling zien wij uit naar de (eventuele) wijzigingen die voor bovenstaande panden zullen gelden.

Met vriendelijke groet,

Op 29 nov. 2016 om 15:12 heeft Kai van de Velde <kai.van.de.velde@Heuvelrug.nl> het volgende geschreven:

Geachte heer

Onlangs ontvingen wij van u een 'bezwaarschrift' tegen het 'voorbereidingsbesluit voor het bestemmingsplan Driebergen Centrum'.

Nu is er geen sprake van een voorbereidingsbesluit maar wel heeft het ontwerp bestemmingsplan met de mogelijkheid tot het indienen van 'zienswijzen' ter inzage gelegen. Wij hebben uw brief nu dan ook als 'zienswijze' op dit bestemmingsplan ingeboekt.



In uw brief geeft u aan dat het u niet duidelijk is wat er voor de panden die in uw eigendom/beheer gaat wijzigen en dat u daarom op voorhand bezwaar aantekent tegen het bestemmingsplan. U wilt graag weten wat er voor uw panden wijzigt.

Ik zou uw vragen graag beantwoorden. Ik heb daarvoor echter nadere informatie nodig. Uw brief bevat bijvoorbeeld niet de volledige adressen zodat ik niet weet om welke panden het precies gaat. Het lijkt mij het handigst als wij eerst telefonisch contact hebben. Ik heb echter geen telefoonnummer van u.

Zou u mij deze z.s.m. willen mailen? Eventueel kunt u mij ook bellen via het onderstaande (algemene) telefoonnummer.

Met vriendelijke groet,

Kai van de Velde

Adviseur ruimtelijke ordening

Werktijden: ma t/m do
T 0343 565 600
I www.heuvelrug.nl



Kerkplein 2
Postbus 200
3940 AE Doorn

T (0343) 56 56 00
F (0343) 41 57 60
E info@heuvelrug.nl



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

De Jong Driebergen Beheer B.V.

Thema	Omgeving
Team	Omgevingsontwikkeling
Contactpersoon	K.F. van de Velde
Ons kenmerk	
Uw kenmerk	- 7 DEC. 2016
Datum	
Onderwerp	Aanvulling zienswijze
Bijlage(n)	-

U16.12491



Geachte heer

Op 23 november 2016 hebben wij van u een 'bezwaarschrift' tegen het 'voorbereidingsbesluit voor het bestemmingsplan Driebergen Centrum' ontvangen.

Nu is er geen sprake van een voorbereidingsbesluit maar wel heeft het ontwerp bestemmingsplan Driebergen Centrum met de mogelijkheid tot het indienen van 'zienswijzen' ter inzage gelegen. Wij hebben uw brief in onderzoek genomen. In uw brief geeft u aan dat het u niet duidelijk is wat er voor de panden die in uw eigendom zijn gaat wijzigen en dat u daarom op voorhand bezwaar aantekent tegen het bestemmingsplan. U wilt graag weten wat er voor uw panden wijzigt.

Op 29 november 2016 heeft dhr. K.F. van de Velde namens de gemeente u een email gestuurd met de vraag om de locaties nader te specificeren en uw telefoonnummer door te geven. Op 4 december 2016 heeft u per email de locaties nader gespecificeerd. Op 5 december 2016 heeft dhr. K.F. van de Velde u per email een reactie gestuurd met daarin uitleg over de verschillen.

Samengevat wordt in de email aangegeven dat voor uw beide locaties in het nieuwe bestemmingsplan zowel meer gebruiks- als bouw mogelijkheden komen ten opzichte van de huidige situatie.

Wij vernemen graag op korte termijn van u of u met deze uitleg voldoende geholpen bent.

Mocht u toch nog aanleiding zien om uw bezwaren nader te specificeren dan heeft u nog **twee weken vanaf dagtekening van deze brief** de tijd om dit te doen doormiddel van een 'aanvullende zienswijze'. Hierin geeft u op inhoudelijke gronden weer wat er volgens u gewijzigd zou moeten worden. Heeft de gemeente na afloop van die termijn niets van u vernomen, dan gaan we ervan uit dat uw brief een verzoek was om nadere informatie die inmiddels is afgedaan.



Mocht u meer uitleg nodig hebben dan verzoeken wij u uw telefoonnummer zo spoedig mogelijk te mailen aan kai.van.de.velde@heuvelrug.nl of zelf telefonisch contact met K.F. van de Velde op te nemen.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,

K.F. van de Velde
Adviseur ruimtelijke ordening