



Thema en team Omgeving, Omgevingsverzoeken
Contactpersoon [REDACTED]
Ons kenmerk RX2023-00002730
Documentnummer D2024-00011249
Uw kenmerk 7602769
Verzenddatum 20-06-2024
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning
Bijlage(n) Aanvraag en bijlagen

[REDACTED]
Hoofdstraat 76
3972 LB DRIEBERGEN-RIJSENBURG

Geachte [REDACTED],

Op 24 november 2023 heeft u bij ons een aanvraag voor een omgevingsvergunning 1^e fase ingediend voor het wijziging bestemming in verband met de realisatie van 2 vrijstaande woningen aan de Hoofdstraat 76, 3972 LB Driebergen-Rijsenburg (DBG01 E 1716).
Uw dossiernummer is RX2023-00002730.

Besluit: wij verlenen de vergunning

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij de omgevingsvergunning te voor de volgende activiteit:

- **HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING:** het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder c).

De vergunning bestaat uit het besluit, de motivering, voorschriften en overige bijlagen.

Wanneer treedt dit besluit in werking?

Dit besluit treedt in werking nadat de beroepstermijn van 6 weken is verstreken (artikel 6.1, lid 2 onder b Wabo). Als tijdens deze termijn een voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt dit besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Er kan echter pas gebruik gemaakt worden van de vergunning zodra er een 2^e fase is verleend (bouwactiviteit).

De procedure die wij hebben gevolgd

Het besluit is volgens de uitgebreide procedure tot stand gekomen (artikel 3.10 Wabo). De aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Publicatie

Dit besluit wordt gepubliceerd in het gemeentenieuws in Nieuwsblad De Kaap en op onze website www.heuvelrug.nl.

Ontwerpbesluit ter inzage

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 9 februari 2024 voor 6 weken ter inzage gelegen.

Zienswijzen

Gedurende zes weken konden schriftelijk of mondeling gemotiveerde zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar worden gemaakt bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt. De gemeente heeft een nota over de zienswijze opgesteld. Deze nota maakt deel uit van het besluit en is opgenomen in de documenten.

Beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit dan kunt u bellen met de behandelend ambtenaar voor een toelichting of om vragen te stellen. Vaak kan een gesprek een oplossing bieden en beroep instellen is dan wellicht niet meer nodig.

Als u direct een brief stuurt om beroep in stellen, dat kan dit binnen zes weken na verzending van dit besluit door het indienen van een gemotiveerd beroepschrift bij de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling Bestuursrecht, Postbus 16005, 3500 DA in Utrecht.

U kunt ook digitaal beroep instellen. Ga hiervoor naar <<https://loket.rechtspraak.nl/burgers>>.

Een beroepschrift schorst de werking van een besluit niet. U kunt de Rechtbank Midden-Nederland om een schorsing verzoeken na het indienen van een beroepschrift.

Informatie

Heeft u vragen? U kunt mij bereiken via telefoonnummer (0343) 56 56 00 of kevin.arends@heuvelrug.nl.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,



Senior Casemanager Omgevingsverzoeken

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Inhoudsopgave

Dossiernummer RX2023-00002730

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning, aan [REDACTED] voor wijziging bestemming in verband met de realisatie 2 vrijstaande woningen, gelegen aan Hoofdstraat 76, 3972 LB Driebergen-Rijsenburg4g (DBG01 E 1716).

Wabo-activiteit:

- HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet(Wabo artikel 2.1, lid 1 onder c).

Voorschriften

Bijgevoegde documenten:

- DEF 20240516_Nota zienswijzen Hoofdstraat 76 DBG, ontvangen op 23 mei 2024
- Rapport akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, ontvangen op 24 november 2023
- Quicksan flora en fauna, ontvangen op 24 november 2023
- Verkennend bodemonderzoek, ontvangen op 24 november 2023
- Archeologisch onderzoek, ontvangen op 24 november 2023
- Verslag participatie omwonende, ontvangen op 24 november 2023
- Bomeninventarisatierapport, ontvangen op 24 november 2023
- Memo stikstofdepositie, ontvangen op 24 november 2023
- ruimtelijke onderbouwing hoofdstraat 76 driebergen-Rijsenburg 8 april, ontvangen op 8 april 2024
- Tekeningen bestaande en nieuwe situatie, ontvangen 12 april 2024
- Aanvullend ecologisch onderzoek, ontvangen 20 februari 2024.

1. Activiteit handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening

Op 24 november 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij wij vergunning aan [REDACTED], Hoofdstraat 76, 3972 LB in DRIEBERGEN-RIJSENBURG;
2. De vergunning is bedoeld voor het wijziging bestemming in verband met de realisatie 2 vrijstaande woningen aan de Hoofdstraat 76, 3972 LB Driebergen-Rijsenburg (DBG01 E 1716);
3. Deze vergunning verlenen wij onder de voorwaarde dat wordt gehandeld volgens de hieronder genoemde voorschriften en de bijgevoegde documenten.
4. E kan pas gebruik gemaakt worden van de vergunning zodra er ook een 2^e fase vergunning is afgegeven voor het bouwen van de woningen.

Hieronder leggen wij uit hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Motivering

Een aanvraag voor een vergunning voor het 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' moeten wij toetsen aan de weigeringsgronden van artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Woongebied Driebergen" en heeft hierin de bestemming Wonen. Daarnaast is een lettertekenaanduiding 'rijksmonument' aanwezig. Er zijn geen bouwvlakken ingetekend ter plaatse van de toekomstige kavels, daarom is het bouwen van woningen binnen het besluitgebied niet toegestaan en in strijd met het bestemmingsplan.

Volgens artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt uw aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning met de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

§ HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (2.1 lid 1 onder c Wabo).

Binnenplanse vrijstelling

Uw aanvraag is, zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven, in strijd met het geldende bestemmingsplan/beheersverordening Woongebied Driebergen. In het bestemmingsplan zijn vrijstellingsmogelijkheden opgenomen om middels een binnenplanse vrijstelling medewerking aan een bouwplan te kunnen verlenen. Uw aanvraag is niet in overeenstemming met de in het bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsmogelijkheden.

Buitenplanse afwijking

Voor het toepassen van buitenplanse afwijkingen hebben wij het Beleid planologische afwijkingen. Hierin is opgenomen wanneer wij medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van de voorschriften van het bestemmingsplan of de beheersverordening op grond van artikel 4 van bijlage II van het Besluit

omgevingsrecht. Er kan geen toepassing worden gegeven aan de regels uit het Beleid planologische afwijkingen, omdat het plan hiermee in strijd is.

Afwijken bestemmingsplan

Ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen. Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° (projectafwijkingsbesluit) van de Wabo kan er medewerking verleend worden aan het verlenen van een vergunning voor het afwijking van het bestemmingsplan. Voor de onderbouwing hiervan verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing van datum 1 november 2023 “Hoofdstraat 76 in Driebergen-Rijsenburg” planID: NL.IMRO.1581.DBGhoofdstr76-VV01

De ruimtelijke onderbouwing beschrijft dat het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend is in de omgeving. Bovendien is beargumenteerd dat het plan niet in strijd is met relevante wet- en regelgeving (o.a. rijks- provinciaal en/of gemeentelijk beleid).

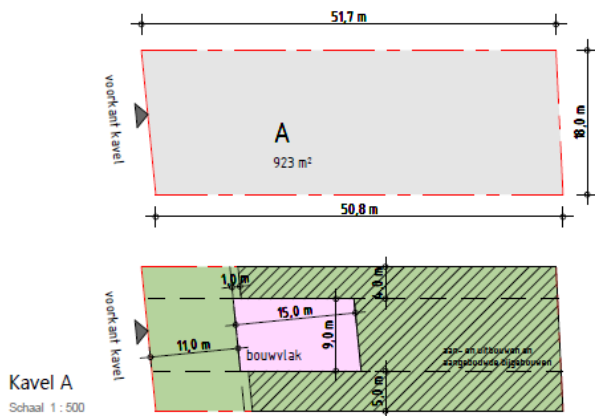
Ten aanzien van de uitvoerbaarheid toont de onderbouwing aan dat er vanuit het oogpunt van milieuaspecten, archeologie, natuur en landschap, water en economische uitvoerbaarheid geen belemmeringen aanwezig zijn op grond waarvan de realisatie van het bouwplan op bezwaren stuit. De realisatie van het bouwplan leidt niet tot onevenredige nadelige effecten en/of hinder voor de huidige omwonenden. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

In dit kader kan het bouwplan planologisch als stedenbouwkundig als aanvaardbaar worden beschouwd. Er bestaan dan ook geen bezwaren om medewerking te verlenen aan de gevraagde afwijking conform artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo.

Voorschriften

Vanwege onze medewerking om af te wijken in gebruik, leggen wij de volgende voorwaarden/voorschriften op:

1. Beide kavels dienen ontsloten te worden via de Kleinloolaan.
2. De rooilijn van beide kavels is gelijk aan die van de bestaande woning Kleinloolaan 11.
3. Kavelbreedte Kavel A is maximaal 18 meter, gerekend vanaf de erfgrens met Kleinloolaan 9.
4. Kavelbreedte Kavel B is maximaal 18 meter, gerekend vanaf de toekomstige erfgrens met kavel A.
5. Voor Kavel A geldt: het te bebouwen gedeelte (bouwvlak) is in onderstaande afbeelding aangegeven, waarbij tevens de kaders zijn vastgesteld:



Overzicht

kadastrale gemeente: Driebergen-Rijsenburg
adres: Hoofdstraat 76

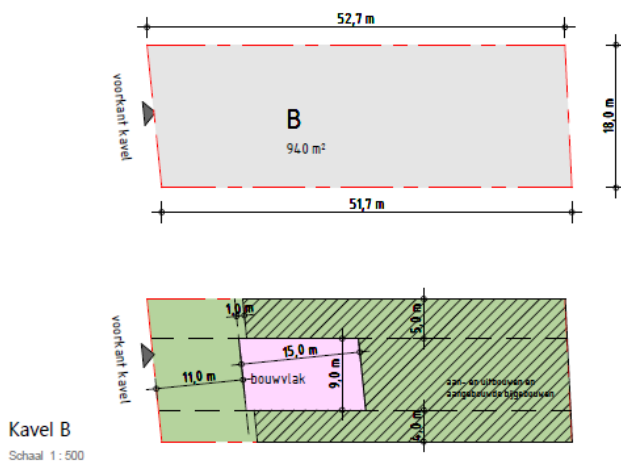
Oppervlakte ca. 923 m²
bouwvlak: 135 m²
maximum goothoogte: 6 m
maximum bouwhoogte: 10 m
afstand bouwvlak tot perceelgrens: 11 m

Toelichting

Een mogelijk ontwerpmotief voor de architectuur van de nieuwe woningen is aansluiting op de bestaande architectuur aan de Kleintoolaan. Echter de verschijningsvorm van deze woningen is zeer divers.

Parkeren (2 parkeerplaatsen) kan opgelost worden aan de voorzijde of aan de zijkant van de woningen, al dan niet in een garage.

6. Voor Kavel B geldt: het te bebouwen gedeelte (bouwvlak) is in onderstaande afbeelding aangegeven, waarbij tevens de kaders zijn vastgesteld:



Overzicht

kadastrale gemeente: Driebergen-Rijsenburg
adres: Hoofdstraat 76

Oppervlakte ca. 940 m²
bouwvlak: 135 m²
maximum goothoogte: 6 m
maximum bouwhoogte: 10 m
afstand bouwvlak tot perceelgrens: 11 m

Toelichting

Een mogelijk ontwerpmotief voor de architectuur van de nieuwe woningen is aansluiting op de bestaande architectuur aan de Kleintoolaan. Echter de verschijningsvorm van deze woningen is zeer divers.

Parkeren (2 parkeerplaatsen) kan opgelost worden aan de voorzijde of aan de zijkant van de woningen, al dan niet in een garage.

7. Per kavel dienen twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein te worden gerealiseerd, aanleg volgens de CROW richtlijnen, deze parkeerplaatsen dienen in stand te worden gehouden.

Verklaring van geen bedenkingen.

In beginsel dient op grond van artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven door de gemeenteraad, alvorens het college van Burgemeester en Wethouders in geval van toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo een omgevingsvergunning kan verlenen voor een bouwplan. Vanwege overgangsrecht voor gevallen waarin de procedure is gestart voor inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze aanvraag is ingediend voor inwerkingtreding van de Omgevingswet. De raad heeft op 28 januari 2021 het Besluit Delegatie, advies en

uitgebreide procedure voor invoering omgevingswet vastgesteld en tevens besloten om de invulling van haar adviesrol bij afwijkingen op het bestemmingsplan per direct toe te passen. In dit besluit is vastgelegd om in stedelijk gebied bij woonprojecten met minder dan 4 woningen geen advies aan het college te geven. Dat betekent dat het college bevoegd is om een besluit te nemen.

Kostenverhaal.

Het betreft een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro in samenhang gelezen met artikel 6.2.1. Bro waarvoor kostenverhaal dient plaats te vinden. Dit kostenverhaal van de gemeentelijke kosten is geregeld in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Conclusie

Wij zijn van oordeel dat de ontvangen adviezen zowel procedureel als inhoudelijk zorgvuldig tot stand zijn gekomen en de getrokken conclusie kunnen dragen.

Op basis van bovenstaande kunnen wij besloten middels het afwijken van de beheersverordening conform artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo medewerking aan uw aanvraag verlenen voor wijziging bestemming in verband met de toekomstige realisatie van twee vrijstaande woningen.



Nota zienswijzen

Ontwerp omgevingsvergunning 'Hoofdstraat 76 Driebergen-Rijsenburg'

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 <i>Inhoud van deze nota</i>	3
1.2 Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet	3
1.3 <i>Procedure</i>	4
1.4 <i>Leeswijzer</i>	5
1.5 <i>Anonimiseringsverplichting</i>	5
2. Zienswijzen	6
2.1 <i>Reclamant 1</i>	6
2.1.1 <i>Zienswijze</i>	6
2.1.2 <i>Gemeentelijk antwoord op de zienswijze</i>	7
3. Nota van wijzigingen.....	9
3.1 <i>Ruimtelijke onderbouwing</i>	9
3.2 <i>Overige documenten</i>	9
<i>Ambtshalve wijzigingen:</i>	9
3.3 <i>Ruimtelijke onderbouwing</i>	9
3.4 <i>Overige documenten</i>	9
Bijlagen	10

1. Inleiding

Aan de Hoofdstraat 76 in Driebergen-Rijsenburg wil de eigenaar achter op het perceel twee bouwkavels realiseren. Om het gebruik en de bouwregels planologisch te regelen is een afwijking van het geldende bestemmingsplan nodig.

Om de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken dient een omgevingsvergunningprocedure te worden doorlopen. Het plan is in strijd met het geldende omgevingsplan, waardoor de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien wordt afgeweken van het bestemmingsplan. De beslissing op deze aanvraag moet worden voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De ontwerpvergunning heeft ter inzage gelegen met ingang van 9 februari 2024 gedurende zes weken voor het indienen van zienswijzen. Er is één zienswijze ingediend.

Deze Nota zienswijzen geeft de beantwoording weer van de zienswijze op de ontwerpvergunning.

1.1 Inhoud van deze nota

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

- een toetsing aan het overgangsrecht van de Omgevingswet;
- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;
- de Nota van Wijzigingen waarin alle eventuele veranderingen naar aanleiding van de zienswijzen worden opgesomd.

1.2 Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo).

De aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend op 24 november 2023. Dat betekent dat in dit geval de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

1.3 Procedure

Op grond van artikel 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht heeft de ontwerpvergunning samen met de verklaring van geen bedenkingen met ingang van 9 februari 2024 gedurende zes weken (tot en met 21 maart 2024) ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tijdens deze periode bestond de gelegenheid voor een ieder hiertegen een zienswijze in te dienen op het ontwerpbesluit of de ontwerp verklaring van geen bedenkingen. 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 en in het Gemeenteblad).

Zienswijze over het ontwerpbesluit

Gedurende bovengenoemde termijn van inzage van het ontwerpbesluit is één schriftelijke zienswijze ontvangen. De zienswijze is binnen de termijn van de terinzagelegging ingediend en zijn dan ook ontvankelijk.

De zienswijze is integraal en geanonimiseerd opgenomen in de Nota zienswijzen. Vervolgens is de zienswijze van een gemeentelijke reactie voorzien en is in een gemeentelijke conclusie opgenomen of de zienswijze al dan niet leidt tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

Voor voorliggend plan wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. Het voeren van de uitgebreide procedure betekent dat de gemeenteraad een besluit moet nemen over het al dan niet afgeven van een verklaring van geen bedenkingen.

Op 28 januari 2021 heeft de raad een besluit genomen over de invulling van de adviesrol van de raad bij afwijkingen van het bestemmingsplan. De lijst met categorieën opgenomen in bijlage 2 bij dat besluit is per direct toe te passen bij afwijkingen van het huidige bestemmingsplan en vervangt hiermee de lijst uit het besluit 'versnelling ruimtelijke procedures' uit 2013. Concreet betekent dit, dat voor de gevallen die in bijlage 2 zijn vermeld, onder het huidige recht, een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig is, waarin de raad motiveert of het plan een goede ruimtelijke ordening borgt. Bij alle andere gevallen die niet voorkomen in bijlage 2, waarbij wordt gevraagd om af te wijken van het bestemmingsplan, is geen verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig. Het onderhavige bouwplan staat niet op de lijst van gevallen, waarvan de raad heeft vastgesteld dat een verklaring van geen bedenking nodig is.

De Nota zienswijzen met gemeentelijke reactie en conclusie stuurt het college van burgemeester en wethouders toe aan de indiener van zienswijze nadat het college een besluit heeft genomen over de beantwoording ervan en de te verlenen vergunning.

Het besluit over de beantwoording van de zienswijze en de te verlenen vergunning is onherroepelijk één dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn bedraagt 6 weken. 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.

1.4 Leeswijzer

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

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

1.5 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 indiener(s) van de zienswijze vervangen door een nummer: Reclamant 1, Reclamant 2, enz.

2. Zienswijzen

2.1 Reclamant 1

2.1.1 Zienswijze

Geachte dames en heren,

Namens cliënten, en mevrouw, ..
.. in Driebergen-Rijsenburg, wordt hierbij een zienswijze ingediend gericht tegen ontwerp omgevingsvergunning 'Hoofdstraat 76 in Driebergen-Rijsenburg'. Een kopie van de ontwerp omgevingsvergunning treft u bij deze brief aan (productie 1).

Zienswijze

De zienswijze luidt als volgt.

Het perceel van cliënten grenst aan het perceel van initiatiefnemers.

Het plangebied ligt vrijwel tegen het perceel van cliënten aan.

Cliënten hebben op 8 juli 2022 een akkoord gegeven op het initiatief, omdat zij er altijd vanuit zijn gegaan dat zij een strook grond van 1 meter breed grenzend aan hun perceel van initiatiefnemers konden kopen.

De strook grond is op onderstaande afbeelding geel gearceerd.



Door de strook grond van 1 meter breed aan te kopen, waren cliënten er verzekerd van dat op dat stuk grond in ieder geval geen activiteiten en bebouwing (vergunningvrije en vergunningplichtige bebouwing) mogelijk zou zijn.

Tot cliënten hun verbazing zijn initiatiefnemers thans niet meer bereid de strook grond te verkopen. Toch zien cliënten de strook grond op de tekeningen staan.



Cliënten willen graag weten wat hier de bedoeling van is.

1

Is het de bedoeling dat kavel A samen met de strook grond verkocht wordt en dus onderdeel uitmaakt van kavel A en het plangebied?

Als dat het geval is dan vinden cliënten dat bezwaarlijk en niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

2

Als de strook grond van 1 meter breed onderdeel uitmaakt van kavel A en aldus ook van het plangebied, dan zal ook die strook gebruikt en bebouwd kunnen worden. Dit zal ten koste gaan van het woon- en leefklimaat van cliënten en eventuele toekomstige eigenaren.

Verzoek

Het is om vorenstaande redenen dat cliënt u verzoekt het besluit niet/niet ongewijzigd vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

2.1.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

1. Het verkopen van particuliere grond is een privaatrechtelijke aangelegenheid. Of er en zo ja welke afspraken over verkopen van grond worden gemaakt hoeft niet direct van belang te zijn voor het verlenen van een planologische vergunning om de bouw van een woning mogelijk te maken, maar dat kan wel. In de ruimtelijke onderbouwing en overzichtstekening van de kavels bij de ontwerpvergunning die ter inzage heeft gelegen is wel een strook van één meter opgenomen. Dit is de strook waarover de indiener van de zienswijze spreekt. De verkoop van de meter grond is een zaak tussen de initiatiefnemer en de eigenaar van de aangrenzende grond. Nu het niet tot aan- en verkoop van de strook zal komen, wordt de strook aan de kavels toegevoegd. Dit betekent voor kavel A dat deze enkel verschuift in zuidwestelijke richting maar gelijk blijft wat betreft oppervlakte, voor kavel B betekent dit dat deze van 17 meter breed naar 18 meter

breed gaat. De tekeningen zijn hierop aangepast. De oppervlakte van kavel B wordt 940 m². Onduidelijk blijft waarom reclamant vindt dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2. Het klopt dat met het toevoegen van de strook grond aan de kavels deze nu aan kavel A wordt toegevoegd en daarmee binnen de regels voor vergunningvrij bouwen of met een vergunning een bijbehorend bouwwerk kan worden opgericht. Het is juist dat eventueel toekomstige bebouwing dicht bij het perceel van reclamant kan worden opgericht, maar niet duidelijk is, waarom geen sprake zou kunnen zijn van een goed woon- en leefklimaat voor de reclamanten en een goede ruimtelijke ordening. De bestemming van de gronden is zowel in het huidige bestemmingsplan als in de aangevraagd vergunning 'wonen' Ongeacht de eigendomssituatie van de gronden mogen deze bebouwd worden binnen de regels van het plan.

Conclusie:

Uw zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Nota van wijzigingen

3.1 *Ruimtelijke onderbouwing*

- Niet van toepassing.

3.2 *Overige documenten*

- Niet van toepassing.

Ambtshalve wijzigingen:

3.3 *Ruimtelijke onderbouwing*

- Aan paragraaf 6.2.3 wordt een verslag van de ter inzage legging van de ontwerpvergunning toegevoegd.
- De beschrijving van de kavels is aangepast naar aanleiding van het toevoegen van de meter grond.
- Aan paragraaf 5.3.2. is het aanvullend ecologisch onderzoek toegevoegd.

3.4 *Overige documenten*

- Bijlage 8 toegevoegd: het aanvullende ecologisch onderzoek d.d. 20 februari 2024/Els & Linde BV.

Bijlagen

1. Productie 1 bij zienswijze: ontwerp omgevingsvergunning Hoofdstraat 76 DBG



Ontwerpbesluit

[REDACTED]
Hoofdstraat 76
3972 LB DRIEBERGEN-RIJSENBURG

Thema en team	Omgeving, Omgevingsverzoeken
Contactpersoon	de heer [REDACTED]
Ons kenmerk	RX2023-00002730
Documentnummer	D2024-00000305
Uw kenmerk	7602769
Verzenddatum	
Onderwerp	Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
Bijlage(n)	

Geachte [REDACTED]

Op 24 november 2023 heeft u bij ons een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het wijziging bestemming in verband met de realisatie van 2 vrijstaande woningen aan de Hoofdstraat 76, 3972 LB Driebergen-Rijsenburg (DBG01 E 1716).
Uw dossiernummer is RX2023-00002730.

Ontwerpbesluit

Besluit: wij verlenen de vergunning

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij de omgevingsvergunning te voor de volgende activiteit:

- **HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING:** het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder c).

De vergunning bestaat uit het besluit, de motivering, voorschriften en overige bijlagen.

Wanneer treedt dit besluit in werking?

Dit besluit treedt in werking nadat de beroepstermijn van 6 weken is verstreken (artikel 6.1, lid 2 onder b Wabo). Als tijdens deze termijn een voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt dit besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

De procedure die wij hebben gevolgd

Het ontwerpbesluit is volgens de uitgebreide procedure tot stand gekomen (artikel 3.10 Wabo). De aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Ontwerpbesluit ter inzage

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken liggen op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 9 februari 2024 ter inzage.

Zienswijzen

Gedurende zes weken kunnen schriftelijk of mondeling gemotiveerde zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar worden gemaakt bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Degene die zienswijzen kenbaar maakt, kan verzoeken zijn persoonlijke gegevens niet bekend te maken.

Publicatie

Dit besluit wordt gepubliceerd in het gemeentennis in Nieuwsblad De Kaap en op onze website www.heuvelrug.nl.

Beroep (bij definitief besluit)

Als u het niet eens bent met dit besluit dan kunt u bellen met de behandelend ambtenaar voor een toelichting of om vragen te stellen. Vaak kan een gesprek een oplossing bieden en beroep instellen is dan wellicht niet meer nodig.

Als u direct een brief stuurt om beroep in stellen, dat kan dit binnen zes weken na verzending van dit besluit door het indienen van een gemotiveerd beroepschrift bij de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling Bestuursrecht, Postbus 16005, 3500 DA in Utrecht.

U kunt ook digitaal beroep instellen. Ga hiervoor naar <https://loket.rechtspraak.nl/burgers>.

Een beroepschrift schorst de werking van een besluit niet. U kunt de Rechtbank Midden-Nederland om een schorsing verzoeken na het indienen van een beroepschrift.

Informatie

Heeft u vragen? U kunt mij bereiken via telefoonnummer (0343) 56 56 00 of kevin.arends@heuvelrug.nl.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,


Senior Casemanager Omgevingsverzoeken

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Inhoudsopgave

Dossiernummer RX2023-00002730

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning, aan [REDACTED] voor wijziging bestemming in verband met de realisatie 2 vrijstaande woningen, gelegen aan Hoofdstraat 76, 3972 LB Driebergen-Rijsenburg4g (DBG01 E 1716).

Wabo-activiteit:

- HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder c).

Voorschriften

Bijgevoegde documenten: *(alleen meesturen met de definitieve vergunning)*

- Ruimtelijke onderbouwing Hoofdstraat 76 Driebergen-Rijsenburg d.d. 1-11-2023;
- Bijlage 1 : tekeningen bestaande en nieuwe situatie;
- Bijlage 2 : Verkennende bodemonderzoek d.d. 20-12-2021;
- Bijlage 3 : Quicksan Flora en Fauna d.d. 23-12-2021 aangevuld 4-4-2023;
- Bijlage 4 : Stikstofonderzoek d.d. 27-1-2022;
- Bijlage 5 : Akoestisch onderzoek d.d. 22 september 2023;
- Bijlage 6 : Participatieverslag d.d. 20-6-2022;
- Bijlage 7 : Bomeninventarisatie d.d. 17-3-2023;
- Bijlage 8 : Archeologisch onderzoek d.d. 30-3-2023.

1. Activiteit handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening

Op 24 november 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij wij vergunning aan [REDACTED] Hoofdstraat 76, 3972 LB in DRIEBERGEN-RIJSENBURG;
2. De vergunning is bedoeld voor het wijziging bestemming in verband met de realisatie 2 vrijstaande woningen aan de Hoofdstraat 76, 3972 LB Driebergen-Rijsenburg (DBG01 E 1716);
3. Deze vergunning verlenen wij onder de voorwaarde dat wordt gehandeld volgens de hieronder genoemde voorschriften en de bijgevoegde documenten.

Hieronder leggen wij uit hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Motivering

Een aanvraag voor een vergunning voor het 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' moeten wij toetsen aan de weigeringsgronden van artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Woongebied Driebergen" en heeft hierin de bestemming Wonen. Daarnaast is een lettertekenaanduiding 'rijksmonument' aanwezig. Er zijn geen bouwvlakken ingetekend ter plaatse van de toekomstige kavels, daarom is het bouwen van woningen binnen het besluitgebied niet toegestaan en in strijd met het bestemmingsplan.

Volgens artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt uw aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning met de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

- **HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING:** het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (2.1 lid 1 onder c Wabo).

Binnenplanse vrijstelling

Uw aanvraag is, zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven, in strijd met het geldende bestemmingsplan/beheersverordening Woongebied Driebergen. In het bestemmingsplan zijn vrijstellingsmogelijkheden opgenomen om middels een binnenplanse vrijstelling medewerking aan een bouwplan te kunnen verlenen. Uw aanvraag is niet in overeenstemming met de in het bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsmogelijkheden.

Buitenplanse afwijking

Voor het toepassen van buitenplanse afwijkingen hebben wij het Beleid planologische afwijkingen. Hierin is opgenomen wanneer wij medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van de voorschriften van het bestemmingsplan of de beheersverordening op grond van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Er kan geen toepassing worden gegeven aan de regels uit het Beleid planologische afwijkingen, omdat het plan hiermee in strijd is.

Afwijken bestemmingsplan

Ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen. Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° (projectafwijkingsbesluit) van de Wabo kan er medewerking verleend worden aan het verlenen van een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Voor de onderbouwing hiervan verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing van datum 1 november 2023 "Hoofdstraat 76 in Driebergen-Rijsenburg" planID:

NL.IMRO.1581.DBGhoofdstr76-OV01

De ruimtelijke onderbouwing beschrijft dat het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend is in de omgeving. Bovendien is beargumenteerd dat het plan niet in strijd is met relevante wet- en regelgeving (o.a. rijks- provinciaal en/of gemeentelijk beleid).

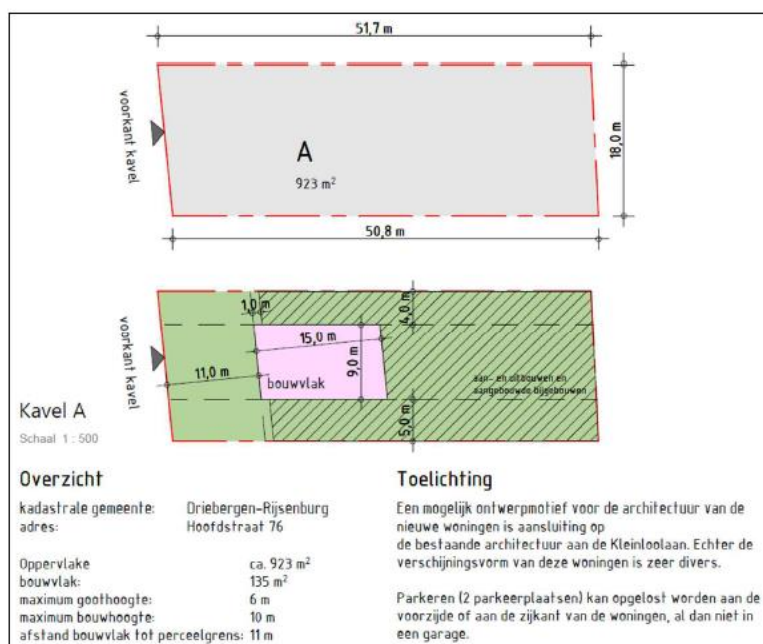
Ten aanzien van de uitvoerbaarheid toont de onderbouwing aan dat er vanuit het oogpunt van milieuaspecten, archeologie, natuur en landschap, water en economische uitvoerbaarheid geen belemmeringen aanwezig zijn op grond waarvan de realisatie van het bouwplan op bezwaren stuit. De realisatie van het bouwplan leidt niet tot onevenredige nadelige effecten en/of hinder voor de huidige omwonenden. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

In dit kader kan het bouwplan planologisch als stedenbouwkundig als aanvaardbaar worden beschouwd. Er bestaan dan ook geen bezwaren om medewerking te verlenen aan de gevraagde afwijking conform artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo.

Voorschriften

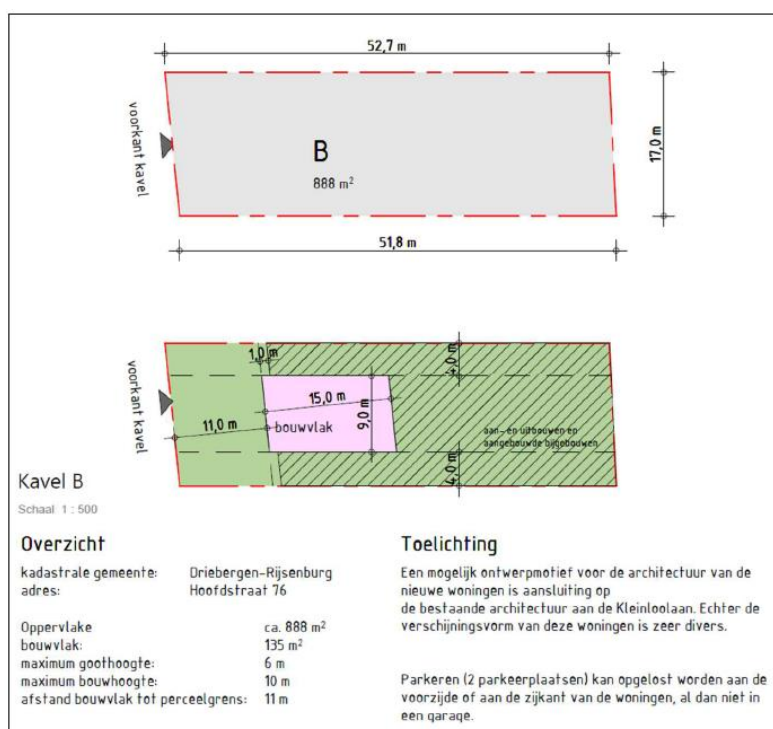
Vanwege onze medewerking om af te wijken in gebruik, leggen wij de volgende voorwaarden/voorschriften op:

1. Beide kavels dienen ontsloten te worden via de Kleinlolaan.
2. De rooilijn van beide kavels is gelijk aan die van de bestaande woning Kleinlolaan 11.
3. Kavelbreedte Kavel A is maximaal 18 meter, gerekend vanaf de erfgrans met Kleinlolaan 9.
4. Kavelbreedte Kavel B is maximaal 17 meter, gerekend vanaf de toekomstige erfgrans met kavel A.
5. Voor Kavel A geldt: het te bebouwen gedeelte (bouwvlak) is in onderstaande afbeelding aangegeven, waarbij tevens de kaders zijn vastgesteld:



Kaveluitwerking kavel A

6. Voor Kavel B geldt: het te bebouwen gedeelte (bouwvlak) is in onderstaande afbeelding aangegeven, waarbij tevens de kaders zijn vastgesteld:



Kaveluitwerking kavel B

7. Per kavel dienen twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein te worden gerealiseerd, aanleg volgens de CROW richtlijnen, deze parkeerplaatsen dienen in stand te worden gehouden.

Verklaring van geen bedenkingen.

In beginsel dient op grond van artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven door de gemeenteraad, alvorens het college van Burgemeester en Wethouders in geval van toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo een omgevingsvergunning kan verlenen voor een bouwplan. Vanwege overgangsrecht voor gevallen waarin de procedure is gestart voor inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze aanvraag is ingediend voor inwerkingtreding van de Omgevingswet. De raad heeft op 28 januari 2021 het Besluit Delegatie, advies en uitgebreide procedure voor invoering omgevingswet vastgesteld en tevens besloten om de invulling van haar adviesrol bij afwijkingen op het bestemmingsplan per direct toe te passen. In dit besluit is vastgelegd om in stedelijk gebied bij woonprojecten met minder dan 4 woningen geen advies aan het college te geven. Dat betekent dat het college bevoegd is om een besluit te nemen.

Kostenverhaal.

Het betreft een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro in samenhang gelezen met artikel 6.2.1. Bro waarvoor kostenverhaal dient plaats te vinden. Dit kostenverhaal van de gemeentelijke kosten is geregeld in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Conclusie

Wij zijn van oordeel dat de ontvangen adviezen zowel procedureel als inhoudelijk zorgvuldig tot stand zijn gekomen en de getrokken conclusie kunnen dragen.

Op basis van bovenstaande kunnen wij besloten middels het afwijken van de beheersverordening conform artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo medewerking aan uw aanvraag verlenen voor wijziging bestemming in verband met de toekomstige realisatie van twee vrijstaande woningen.