

Nota inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan 'Bilthoven Noord'

Inspraak februari / maart 2009

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het eerste kwartaal van 2009 ter inzage gelegen. Met ingang van 29 januari 2009 hebben bewoners en ondernemers van Bilthoven Noord zes weken lang de tijd gehad om hun reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan.

Inspraakavond

Op 24 februari 2009 is een inspraakavond gehouden, waar een presentatie werd gegeven en de gelegenheid was voor het stellen van vragen, het voeren van discussie en het geven van reacties. Tijdens de informatieavond, gehouden in het gemeentehuis in Bilthoven, bestond de mogelijkheid om het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Bilthoven Noord' buiten de normale kantooruren in te zien. Veel van de onderwerpen die op deze avond aan de orde zijn gekomen en de opmerkingen die hierover zijn gemaakt, komen terug in de schriftelijke reacties die hieronder zijn behandeld. Een verslag van de informatieavond is als bijlage bij deze nota opgenomen.

Aanpassingen voorontwerpbestemmingsplan

De reacties op het voorontwerpbestemmingsplan waren van dusdanige aard dat de gemeente heeft besloten nader onderzoek uit te voeren en de voorgestelde bestemmingsregeling kritisch tegen het daglicht te houden. De gemeente heeft in het najaar van 2009 een cultuurhistorische analyse laten uitvoeren van het gebied. Het rapport hiervan is in februari 2010 afgerond. Daarna is een stedenbouwkundige visie voor Bilthoven Noord opgesteld. Op basis hiervan is de bestemmingsregeling aangepast.

Reacties inspraak

Een samenvatting van de in het kader van de inspraak ontvangen mondelinge en schriftelijke reacties is in deze nota opgenomen en per onderdeel voorzien van een gemeentelijke beoordeling (in cursief). Voor een meer inhoudelijke beoordeling van sommige onderdelen wordt verwezen naar de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de informele tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Bilthoven Noord' conform de inspraakverordening van de gemeente De Bilt zijn reacties ontvangen van:

1. Bewonersvereniging Bilthoven Noord (BBN), Postbus 467, 3720 AL Bilthoven
2. [Redacted]
3. Burgersdijk Makelaars namens makelaarsvereniging, Emmaplein 6, 3722AD Bilthoven
4. [Redacted]
5. [Redacted]
6. [Redacted]
7. [Redacted]
8. [Redacted]
9. [Redacted]
10. [Redacted]
11. Bilthovense Ontwikkelingsmaatschappij De Jong bv., Postbus 194, 3720 AD Biithoven

12. [REDACTED]
13. [REDACTED]
14. [REDACTED]
15. [REDACTED]
16. [REDACTED]
17. [REDACTED]
18. [REDACTED]
19. [REDACTED]
20. Parochie Onze Lieve Vrouw van Altijddurende Bijstand, Gregoriuslaan 8, 3723 KR Bilthoven
21. [REDACTED]
22. [REDACTED]
23. [REDACTED]
24. Buro Hennie Beenen, Kapelsepad 39 C, 3412 KM Lopikerkapel
25. [REDACTED]
26. [REDACTED]
27. [REDACTED]
28. [REDACTED]
29. [REDACTED]
30. [REDACTED]
31. [REDACTED]
32. [REDACTED]
33. [REDACTED]
34. [REDACTED]
35. [REDACTED]

Na de inspraakperiode zijn nog drie reacties binnengekomen van:

36. [REDACTED]
37. [REDACTED]
38. [REDACTED]

1. Bewonersvereniging Bilthoven Noord (BBN): opmerkingen aangaande het proces

1. De BBN is teleurgesteld dat het lange tijd heeft geduurd voordat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, dat er niet de mogelijkheid is geweest om vooraf mee te kunnen denken en dat er nog steeds een onvoldragen plan ligt.
2. De informatievoorziening laat te wensen over: de versie van het bestemmingsplan op internet komt niet overeen met de papieren versie op het gemeentehuis, de kaarten op internet zijn geroteerd en het verslag van de informatieavond stond niet tijdig op internet. Dit levert extra werk en verwarring op bij bewoners. Ook is er nog geen antwoord gekomen op gestelde vragen.
3. De BBN stelt nader overleg na het sluiten van de reactietermijn op prijs, onder andere over artikel 14 (Wonen).

Beoordeling gemeente (opmerkingen aangaande het proces):

1. *Het is niet wenselijk dat de voorbereiding van een bestemmingsplan een dergelijk lange tijd in beslag neemt, maar door de gecompliceerde materie, veranderende wet- en regelgeving en de beschikbare middelen is het voorontwerp van het bestemmingsplan Bilthoven Noord niet eerder dan begin 2009 gepubliceerd. Dit is het moment dat burgers en belanghebbenden hun reactie kunnen indienen, dus ook de BBN. Het*

- voorontwerpbestemmingsplan is nog geen voldragen plan en met opmerkingen en aanbevelingen van onder andere de BBN is het bestemmingsplan verbeterd en aangevuld.*
2. *De gemeente zet zich ervoor in dat dit soort onvolkomenheden niet meer voorkomen.*
 3. *Beantwoording van vragen tijdens de inspraakperiode gebeurt middels deze reactienota.*
 3. *Indien noodzakelijk neemt de gemeente contact op met insprekers om hun reactie goed te kunnen beoordelen en op een juiste wijze te kunnen verwerken in het bestemmingsplan.*

1. Bewonersvereniging Bilthoven Noord (BBN): algemene opmerkingen

4. Het voorontwerpbestemmingsplan ontbeert een goed beargumenteerde ruimtelijke visie. Er is in Bilthoven Noord sprake van een bouwkundige, maatschappelijke en demografische dynamiek. Woningen worden afgebroken en teruggebouwd, scholen bloeien en jonge gezinnen vestigen zich in de wijk. Vanuit dit gegeven dient er een ruimtelijke visie te zijn, die de positie van het specifieke woonmilieu in De Bilt en in de regio bepaalt. Op basis hiervan kan een geargumenteerde keuze worden gemaakt over het wel of niet toestaan van bouwmogelijkheden en functiewijzigingen. Door het gebrek aan deze visie is er sprake van een conserverend plan dat een onderbouwing van deze beleidskeuze mist en bovendien niet consistent is uitgewerkt.
5. De uniforme regelgeving binnen de bestemming 'Wonen' doet geen recht aan de verschillende ruimtelijke karakteristieken en de regelgeving zou gekoppeld moeten worden aan de omvang en ruimtelijke karakteristiek van een bouwperceel.
6. Tevens dringt de BBN aan op een beeldkwaliteitplan als aanvullend toetsingskader, omdat de flexibele planregels niet voldoende zijn voor het handhaven dan wel versterken van de karakteristieke kwaliteit van Bilthoven Noord.

Beoordeling gemeente (algemene opmerkingen):

4. *Er is een goed beargumenteerde ruimtelijke visie opgenomen. Dit gebeurt mede op basis van een cultuurhistorische analyse en een stedenbouwkundige visie. Deze visie geeft aan op welke wijze het bestemmingsplan sturing geeft aan de bouwkundige, maatschappelijke en economische dynamiek in het plangebied. Op basis van deze visie is de bestemmingsregeling consistent uitgewerkt.*
5. *Het plangebied bevat inderdaad deelgebieden met een dusdanig verschillende ruimtelijke karakteristiek, dat een uniforme regelgeving geen recht doet aan deze verschillen. Met één uniforme regeling wordt onvoldoende uitvoering gegeven aan het beleidsuitgangspunt om de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden van Bilthoven Noord te handhaven. Daarom is de bestemmingsregeling aangepast. De bouwmogelijkheden van een bouwperceel zijn afhankelijk van de omvang van het bouwperceel en de ligging van het bouwperceel in een bepaald deelgebied.*
6. *Er is voor dit plangebied geen beeldkwaliteitsplan opgesteld. Gekozen is voor een stedenbouwkundige visie die, samen met het verrichte cultuurhistorische onderzoek, een solide basis vormt voor het ontwerpbestemmingsplan.*

1. Bewonersvereniging Bilthoven Noord (BBN): bebouwingmogelijkheden

7. De BBN betwijfelt het nut van met gemeenschapsgeld gesponsord akoestisch onderzoek voor particuliere bouwlocaties, zeker indien op andere locaties is gebouwd zonder akoestisch onderzoek.
8. De woningbouwmogelijkheden op locatietype 4 zijn reeds benut, aangezien de woningen inmiddels zijn gerealiseerd.
9. Het is onduidelijk welk criterium is gehanteerd om bestaande bouwmogelijkheden wel of niet op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan; evenmin waarom op sommige percelen expliciet is aangegeven dat na afbraak één dan wel twee woningen mogen worden teruggebouwd.

10. Uit de inventarisatie zijn veertig bouwlocaties naar voren gekomen, terwijl in de afgelopen vier jaar zeker op twintig niet-genoemde locaties woningen zijn gerealiseerd (dus anders dan door sloop en nieuwbouw). Soms is dit een forse aantasting geweest van het karakteristiek beeld, soms is de nieuwbouw harmonieus in de bestaande situatie geïntegreerd. In het voorliggende plan is niet onderbouwd waarom bepaalde splitsingen wel en andere niet worden toegelaten. De huidige opsomming lijkt willekeurig en creëert rechtsongelijkheid.
11. Aantasting van de karakteristiek is veelal het gevolg van sloop en nieuwbouw en het maximaal toelaten van binnenplanse vrijstellingen.
12. Voor de bouwlocaties wordt de oppervlakte van nieuwe woningen beperkt tot 120 vierkante meter en wordt de nokhoogte gemaximeerd op 10 meter. Deze maat wordt echter niet gebruikt voor herbouw van bestaande woningen, omdat hier de bestaande oppervlakte en goothoogte maatgevend is. Dit creëert niet alleen rechtsongelijkheid, maar betekent ook dat in sommige gevallen bij nieuwbouw niet voldaan kan worden aan het Bouwbesluit en vergroot bovendien de kans op architectonische wangedrochten door het maximaal benutten van aan- en uitbouwmogelijkheden. Het zou wenselijk zijn de toegestane bouwvolumes te koppelen aan de grootte van het perceel, zowel met betrekking tot oppervlakte en bouwhoogte, maar ook met betrekking tot de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.
13. Het ontbreekt in het voorliggende plan aan een visie op grotere locaties met een maatschappelijke of kantoorbestemming. Op een aantal van deze locaties zullen zich ingrijpende veranderingen voor gaan doen. In het bestemmingsplan moet verwezen worden naar mogelijke uitwerkingen van plannen op het niveau van een structuurvisie.

Beoordeling gemeente (bebouwingsmogelijkheden):

7. *De Wet geluidhinder bepaalt dat bij een bestemmingsplan de voorgeschreven voorkeurswaarden in acht moeten worden genomen bij nieuwe woningen. Totdat het ontwerpbestemmingsplan ter visie ligt, gelden de regels van het huidige plan. Daar kunnen geen nieuwe aanvullende regels (bijvoorbeeld verplichting tot het doen van akoestisch onderzoek) aan worden gesteld. Bij een bouwmogelijkheid in het huidige plan kan het dus voorkomen dat er wordt gebouwd zonder akoestisch onderzoek. Het is daarom ook van belang om het bestemmingsplan te actualiseren. Het ontwerpbestemmingsplan neemt geen bouwmogelijkheden voor extra woningen meer op. Het gedetailleerde akoestische onderzoek voor de particuliere bouwlocaties wordt dan ook niet geactualiseerd. Wel is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee een extra woning alsnog kan worden toegelaten. Bij deze wijzigingsprocedure hoort ook een akoestisch onderzoek.*
8. *Dit is een juiste constatering. Het bestemmingsplan is hierop aangepast. Van de acht woningen aan de Hasebroeklaan/Bilderdijklaan zijn er zeven gerealiseerd en kan er eventueel nog één extra woning bij komen.*
9. *Dit is inderdaad onduidelijk. Op basis van de stedenbouwkundige visie is er duidelijkheid gebracht in de mogelijkheden voor de bouw van extra woningen.*
10. *De onderbouwing van het toestaan van extra woningen is op basis van de stedenbouwkundige visie beter gemotiveerd.*
11. *Behoud van zeer karakteristieke panden wordt gewaarborgd via de Monumentenwet. Algemene vrijstellingsbepalingen zijn nodig om enige flexibiliteit te hebben bij het beoordelen van bouwaanvragen.*
12. *De bouwmogelijkheden voor extra woningen en voor nieuwe woningen na sloop worden gelijk getrokken. De toegestane bouwvolumes zijn gekoppeld aan de omvang van het bouwperceel en aan de ligging van het bouwperceel in een bepaald deelgebied.*
13. *Voor zover bekend is de visie op deze locaties in het bestemmingsplan opgenomen. Bij afwezigheid van concrete bouwplannen is conform de bestaande situatie bestemd.*

1. Bewonersvereniging Bilthoven Noord (BBN): kaart

14. Er wordt verzocht de ondergrond te actualiseren.
15. Op het terrein van de Hobbemaflat is een bouwhoogte van 18 meter opgenomen, terwijl de huidige bebouwing vier lagen met kap omvat. De huidige bouwhoogte zou als uitgangspunt moeten worden gehanteerd. Verder zou een bebouwingspercentage van 20% moeten gelden.
16. Voor grotere terreinen met een maatschappelijke of kantoorbestemming dienen bouwvlakken opgenomen te worden met inachtneming van bebouwingvrije zones langs aangrenzende perceelsgrenzen, waarbij binnenterrein uitgesloten dienen te worden van bebouwing.
17. Het criterium voor het opnemen van een kantoorbestemming is niet consistent uitgewerkt. Bovendien zou het bebouwingspercentage 20% moeten zijn en niet 30%.
18. Er wordt verzocht de nieuwbouw van de Theresiaschool, Werkplaats en sporthal op te nemen.
19. De bestemmingsvlakken 'Maatschappelijk - 1' zijn niet nader gespecificeerd in scholen, verzorgingshuizen en dergelijke.
20. De Wiltzangh aan de Mozartlaan heeft ten onrechte een religieuze bestemming.
21. De OLV Kerk aan de Gregoriuslaan is niet als gemeentelijk monument opgenomen.
22. Waardevolle groene ensembles als het Ruydaelplein en Van Ostadeplein hebben onterecht een verkeersbestemming en zouden een groenbestemming moeten krijgen.
23. Waarom is de rooilijn van het nieuw ingetekende appartementencomplex Heidepark verschoven ten opzichte van de huidige rooilijn?
24. De functieaanduiding 'bouwvlak' is in het renvooi opgenomen, maar op de kaart niet aangegeven.
25. Op de plankaart is het onderscheid tussen de bestemming 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' is niet aangegeven.
26. Er wordt verzocht de zonering met betrekking tot de externe veiligheid vanwege het spoor op te nemen.

Beoordeling gemeente (kaart):

14. *De ondergrond is geactualiseerd. Overigens hoeft de ondergrond van een bestemmingsplan wettelijk niet gelijk te zijn aan de actuele gegevens van het kadaster. De kadastrale ondergrond kan telkens geactualiseerd worden, de ondergrond van het bestemmingsplan niet.*
15. *In beginsel is de bestaande bouwhoogte als uitgangspunt gehanteerd. Er is daarom een maximale goothoogte van 12 meter opgenomen en een maximale bouwhoogte van 18 meter. Het bebouwingspercentage is bepaald op 30%. Tevens is een bouwvlak opgenomen.*
16. *Er zijn bouwvlakken opgenomen, zodat bebouwingvrije zones langs de perceelsgrenzen in acht worden genomen. Binnen het bouwvlak kan op iedere locatie worden gebouwd. Wel geldt een bebouwingspercentage, zodat niet het hele terrein binnen het bouwvlak bebouwd kan worden.*
17. *Dit is inderdaad niet consequent uitgewerkt. Op basis van een nieuwe inventarisatie is de bestemmingsregeling voor kantoren aangepast. Voor kantoren in de villabebouwing zijn de bouwregels van wonen van toepassing, waarbij het gebruik als kantoor is toegelaten. Enkel de stedenbouwkundig afwijkende bebouwing met een kantoorfunctie krijgt een bestemming 'Kantoor', met bouwregels afgestemd op de bestaande bebouwing.*
18. *De bouwmogelijkheden zijn afgestemd op de bestaande situatie.*
19. *De gemeente kiest ervoor om activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening onder te brengen in de bestemming 'Maatschappelijk - 1'. De ruimtelijke implicaties van dergelijke activiteiten zijn vergelijkbaar, waardoor het goed mogelijk is deze activiteiten in één bestemming onder te brengen. Dit geeft meer mogelijkheden om maatschappelijke voorzieningen te huisvesten.*

20. *De bestemming is afgestemd op het huidige gebruik. Het perceel heeft nu de bestemming Maatschappelijk – 1, hier zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan.*
21. *Ter attentie is een verklaring als 'gemeentelijk monument' opgenomen.*
22. *Dit is als zodanig aangepast.*
23. *Op basis van een reeds verleende vergunning is dit als woonbestemming meegenomen in het bestemmingsplan.*
24. *Dit is gecorrigeerd.*
25. *De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is een specifieke bestemming binnen de hoofdgroep 'Verkeer'. Bestemmingen binnen de hoofdgroep 'Verkeer' hebben volgens de landelijke standaard voor verbeelding van bestemmingsplannen (SVBP2008) de kleur grijs. Er is dus geen kleurverschil tussen beide bestemmingen. De bestemmingsgrens is uiteraard wel weergegeven.*
26. *Door middel van de bouwvlakken is geregeld dat in de zone direct langs het spoor niet gebouwd kan worden. Er gelden geen aanvullende regels met betrekking tot externe veiligheid als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Het opnemen van een zonerings met betrekking tot externe veiligheid is dan ook niet noodzakelijk.*

1. Bewonersvereniging Bilthoven Noord (BBN): toelichting

27. Het beleidskader dient te worden geactualiseerd.
28. Op kaart plan 3 dichters toevoegen.
29. Bij de beschrijving van het deelgebied Heidepark de werkplaats en de sporthal toevoegen.
30. In hoofdstuk 5 moet een ruimtelijke visie op het plangebied komen. Tevens moet de inventarisatie van bouwlocaties geactualiseerd worden.
31. Het argument bij het niet opnemen van bouwlocatie 2.5 dat de kerk op minder dan 30 meter ligt, moet niet gehanteerd worden, omdat dit geen wettelijk geldende eis is en de mogelijkheden voor bebouwing op het terrein van de 'oude' Theresiaschool beperkt.
32. In plangebied is sprake van jongere bevolkingsopbouw dan in De Bilt als totaal, zeker indien de bevolking in verzorgingshuizen buiten de cijfers wordt gehouden. Omdat geen opeenvolgende historische cijfers zijn gegeven (of vooruitberekening), kan zeker niet de conclusie van 'vergrijzing' (dynamische term) worden getrokken.
33. Het is onduidelijk wanneer kantoren en bedrijfsfuncties als grootschalig worden aangemerkt en wanneer deze binnen de bestemming 'Wonen' zijn toegestaan.
34. De tekst met betrekking tot de verkeerskundige situatie dient geactualiseerd te worden. Verder vraagt de BBN zich af of de bestemming Verkeer voldoende ruimte biedt voor de genoemde nieuwe fietspaden.
35. Er wordt verzocht in de toelichting specifiek op te nemen welke bedrijven in welke milieucategorie vallen.
36. In het kader van de globale bestemmingsplanvorm wordt gesproken over een eindbeeld, terwijl in sommige gevallen geen sprake is van een eindbeeld vanwege mogelijke toekomstige ontwikkelingen.
37. Momenteel komt het voor dat bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend in vrijstaande bijgebouwen, terwijl het nieuwe bestemmingsplan dit niet toestaat. Wat betekent dit voor de huidige bedrijvigheid?
38. Bouwinitiatieven dienen gerealiseerd te worden in de bestaande rooilijn. Het moet mogelijk zijn ook in de toekomst achter deze rooilijn te bouwen, omdat juist hierdoor in het verleden een levendig en groen beeld is ontstaan.
39. De bevoegdheid tot het verlenen van ontheffingen en het stellen van nadere eisen zou gekoppeld moeten worden aan een beeldkwaliteitplan en garanties ten aanzien van handhaving.
40. Er wordt met betrekking tot parkeren verzocht op te nemen dat burgemeester en wethouders nadere eisen zullen stellen en niet kunnen stellen.
41. Er dient gerefereerd te worden naar de gemeentelijke nota Handhaving uit 2008.

Beoordeling gemeente (toelichting):

27. *Het beleidskader is geactualiseerd.*
28. *Deze woningen aan de Hasebroeklaan zijn opgenomen op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.*
29. *Dit stuk tekst is aangevuld.*
30. *Hoofdstuk 4 wordt de beschrijving van de ruimtelijke visie op het plangebied. De eerder aangegeven bouwlocaties zijn opnieuw geïnventariseerd en beoordeeld. Op basis van de stedenbouwkundige visie zijn de mogelijkheden voor de bouw van extra woningen bepaald.*
31. *In het ontwerp bestemmingsplan zijn de reeds ontwikkelde bouwlocaties opgenomen met een woonbestemming. De resterende ontwikkellocaties zijn niet apart opgenomen, maar de ontwikkelmogelijkheden blijken uit de regels. Mogelijkheden voor nieuwbouw op de voormalige locatie van de Theresiaschool worden te zijner tijd zelfstandig beoordeeld. Vooralsnog blijft deze locatie bestemd voor maatschappelijke voorzieningen.*
32. *De tekst is aangepast. Er zijn bevolkingsgegevens uit 2008 toegevoegd waaruit de bevolkingsopbouw voor Bilthoven Noord blijkt.*
33. *Het onderscheid komt tot uitdrukking in de regels voor beroep- en bedrijf aan huis. Indien de activiteiten aan deze voorwaarden voldoen (onder andere geen hinder voor woonsituatie, maximaal 40% van het vloeroppervlak van een woning in gebruik voor bedrijfsfunctie) dan worden deze activiteiten als ondergeschikt aan de woonfunctie beschouwd.*
34. *De tekst is geactualiseerd ten aanzien van de parkeerproblemen bij de scholen. De bestemming Verkeer bij de Jan Steenlaan (tussen de Soestdijkseweg en de Rembrandtlaan) is afgestemd op de nieuwe vrijliggende fietspaden.*
35. *Er is een tabel met deze informatie opgenomen.*
36. *Het is niet de bedoeling om uit te drukken dat er in de toekomst geen sprake zal zijn van ruimtelijke veranderingen. Er wordt bedoeld dat de globale bestemmingen het toetsingskader vormen voor bouwaanvragen, in tegenstelling tot 'uit te werken bestemmingen', die ook globaal van karakter zijn, maar geen direct toetsingskader voor bouwaanvragen zijn. De tekst is op dit punt verduidelijkt.*
37. *De gemeente staat geen bedrijfsactiviteiten in vrijstaande bijgebouwen toe om te voorkomen dat er middels afsplitsingen zelfstandige kantoren of bedrijven in het woongebied ontstaan. Bestaande bedrijfsactiviteiten in vrijstaande bijgebouwen mogen worden voortgezet, maar niet worden vergroot.*
38. *Dit is aangepast om de mogelijkheden voor handhaving van het levendige en groene beeld door de wisselende afstanden van de voorgevels tot de lanen niet in te perken.*
39. *Ook bij afwijken van de bouwregels en het stellen van nadere eisen is het handhavingsbeleid van toepassing. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van de bouwregels van het bestemmingsplan is als voorwaarde opgenomen dat het bouwinitiatief passend moet zijn in de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving, zoals beschreven in de stedenbouwkundige visie.*
40. *De Wet ruimtelijke ordening geeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen. De noodzaak hiervoor staat niet bij voorbaat vast; dit wordt beoordeeld bij een bouwaanvraag.*
41. *De tekst met betrekking tot handhaving is geactualiseerd.*

1. Bewonersvereniging Bilthoven Noord (BBN): planregels

42. De begrippen bestemmingsgrens (m) en bestemmingsvlak (n) komen niet in het plan voor.
43. Ook de term 'bouwvlak' komt niet voor, hoewel in bijlage 2 van de regels deze term op zijn plaats zou zijn.
44. Het begrip 'peil' moet duidelijk zijn, om te voorkomen de woningen een derde bouwlaag krijgen door onduidelijke toepassing van het begrip peil. Er is namelijk sprake van

- woningen die in, op of naast voormalige stuifduinen zijn gelegen. In het verlengde hiervan ziet de BBN graag een visie op het handhaven van bestaand reliëf.
45. Bij de wijze van meten is de bouwhoogte gedefinieerd, terwijl soms wordt gesproken over nokhoogte. Dit mag niet leiden tot gebouwen van 12 meter hoog met een plat dak.
 46. Het moet mogelijk zijn met ontheffing een bijgebouw met een goothoogte van 2,5 meter dezelfde kaphelling te geven als het hoofdgebouw.
 47. Een minimale afstand tot de perceelsgrens zou behalve voor gebouwen ook moeten gelden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
 48. Bij de wijze van meten van de bouwhoogte worden de ondergeschikte bouwonderdelen niet benoemd.
 49. Valt het autobedrijf op de Bilderdijklaan in de categorie ambachtelijke doeleinden?
 50. Parkeren op eigen terrein heeft de consequentie dat het gehele voorterrein bestraat is, wat niet de intentie is van het plan.
 51. De BBN vraagt zich af of een bouwhoogte van 10 meter (drie lagen met plat dak) wenselijk is.
 52. Een ontheffing voor een hoger bebouwingspercentage tot maximaal 75% is op de Bilderdijklaan niet voor elk bestaand bedrijf wenselijk, dit leidt tot een verharding van de ongebouwde terreindelen.
 53. Valt bakker Krijger op de Bilderdijklaan onder bestemming wonen?
 54. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk - 1' zijn maatschappelijke doeleinden niet nader omschreven, hieronder vallen zowel verzorgingshuizen als scholen met sportzalen. Het is gewenst dat burgemeester en wethouders nadere eisen stellen, opdat eventuele nieuwbouw binnen deze bestemming passend is in de omgeving. Een verder is een verhoging van het bebouwingspercentage met 15% middels ontheffing niet gewenst.
 55. De aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' kan vervallen, omdat gebruik wordt gemaakt van afzonderlijke aanduidingen voor de bouwhoogte en het bebouwingspercentage.
 56. De regel over nadere eisen met betrekking tot gebouwen op begraafplaats kan vervallen, aangezien gebouwen niet zijn toegestaan.
 57. Het is gewenst binnen de bestemming 'Verkeer' een aanlegvergunningstelstel op te nemen om de groene berm te beschermen, net als is gedaan voor het grondwaterbeschermingsgebied. Ook de bestaande groenvoorzieningen binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zouden niet zonder aanlegvergunning vervangen moeten kunnen worden door verhardingen.
 58. De zijgevelhoogte moet gedefinieerd worden ten opzichte van de voorgevel.
 59. Mogen klimhutten niet hoger zijn dan 2 meter? BBN pleit voor nadere eisen met betrekking tot carports en klimhutten in voortuinen. Dit moet ook gelden voor zwembaden en tennisbanen in de achtertuin.
 60. De nadere eis met betrekking tot de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens voldoet niet, omdat de maximaal te eisen afstand van 3 meter onvoldoende is.
 61. De ontheffing met betrekking tot het bouwen in de voorgevelrooilijn zou als criterium moeten hebben dat de bebouwingskarakteristiek niet wordt aangetast.
 62. Een dakterras bij een (half-)vrijstaande woning tot 2 meter van de perceelsgrens lijkt ons niet gewenst.
 63. Bij de voorwaarden voor beroep en bedrijf aan huis moet worden toegevoegd dat de parkeervoorziening op eigen terrein gerealiseerd dient te worden en dat geen grote zichtbare verhardingen wenselijk zijn.
 64. Tellen bij het verbod op oppervlakteverhardingen ter plaatse van het grondwaterbeschermingsgebied ook opritten mee? Kan het aantal vierkante meters wellicht afhankelijk gesteld worden van de perceelsgrootte en kan er een onderscheid worden gemaakt tussen voor- en achtertuin? Zijn halfverhardingen (grind, split, open grasbetontegels) wel toegestaan?
 65. Waarom is onderkeldering standaard verboden?

66. De BBN is geen voorstander van de algemene ontheffingsregels. Ervaring leert dat dit royaal wordt toegepast en eerder regel dan uitzondering is.
67. Er wordt verzocht afdeling 3.3 en 3.4 uit de Awb in een bijlage op te nemen.
68. Het is onduidelijk waarom voor de aanvullende bouwlocaties de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag variëren van 3,5 tot 7,5 meter.

Beoordeling gemeente (planregels):

42. *Ook al wordt niet direct naar deze begrippen verwezen in de planregels, een juiste interpretatie van deze begrippen is wel noodzakelijk voor het begrijpen van het bestemmingsplan.*
43. *Er zijn in het bestemmingsplan bouwvlakken opgenomen, waardoor de begripsbepaling relevant is.*
44. *De begripsbepaling stelt dat indien het gebouw niet onmiddellijk aan een weg grenst (dat wil zeggen direct aan een weg) dan de hoogte van het afgewerkt maaiveld van toepassing is. Ook dat is ter plaatse van de beoogde bouwlocatie. De verschillen in reliëf zijn cultuurhistorisch waardevol, echter een verbod op het doen van afgravingen of andersoortige grondwerkzaamheden beperkt de gebruiksmogelijkheden aanzienlijk en is slecht te handhaven.*
45. *Het plan is aangepast, opdat overall consequent wordt gesproken over bouwhoogte. Indien er tevens regels worden gesteld aan de maximale goothoogte, kan de maximale bouwhoogte alleen worden benut door een kap te realiseren.*
46. *Voor vrijstaande bijgebouwen geldt een maximale goothoogte van 2,5 meter en een maximale bouwhoogte van 4 meter. De dakhelling is afhankelijk van de oppervlakte van het bijgebouw en de bouwhoogte. De gewenste dakhelling kan bereikt worden door een juiste combinatie van oppervlakte en bouwhoogte.*
47. *De beschrijving van de wijze van meten is aangepast. Dit betekent echter niet dat voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (waaronder erfafscheidingen) ook per se regels worden gesteld voor wat betreft afstand tot de perceelsgrens.*
48. *Voorbeelden van ondergeschikte bouwonderdelen staan genoemd in lid 2.2.*
49. *Een autobedrijf valt niet binnen de begripsbepaling van ambachtelijke doeleinden. De bestemmingsomschrijving is aangepast.*
50. *Parkeren op eigen terrein wordt bij bedrijfsfuncties gestimuleerd om geen parkeerproblemen of -overlast in het openbaar gebied te krijgen. Het verharderen van het hele voorterrein is zeker niet de intentie van het plan. Voor percelen met bestaande bedrijfsfuncties geeft het belang van voldoende parkeergelegenheid op die percelen echter de doorslag.*
51. *Dit is aangepast in een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter (twee lagen met kap).*
52. *De bouwregels van de bedrijven en voorzieningen aan de Bilderdijklaan zijn aangepast. Gezien het stedenbouwkundig karakter zijn dezelfde bouwregels toegepast als voor de woningen in dat deel van de Bilderdijklaan. Dit doet meer recht aan het behoud van de bestaande bebouwingskarakteristiek.*
53. *De bakker is ten onrechte niet opgenomen in het voorontwerp. Dit is aangepast. Ter plaatse is detailhandel toegelaten.*
54. *De bouw mogelijkheden zijn aangepast door een bouwvlak op te nemen. Er zijn zodoende bebouwingsvrije zones langs de perceelsgrenzen. Hierdoor wordt beter gewaarborgd dat eventuele nieuwbouw passend is binnen de stedenbouwkundige karakteristiek. Binnen het bouwvlak kan op iedere locatie worden gebouwd. Wel geldt een bebouwingspercentage, zodat niet het hele terrein binnen het bouwvlak bebouwd kan worden. De afwijkingmogelijkheid voor een groter bebouwingspercentage blijft gehandhaafd. Het is wenselijk enige flexibiliteit in het bestemmingsplan te hebben. Voorwaarde voor een groter bebouwingspercentage blijft dat het bouwinitiatief moet passen binnen de*

stedenbouwkundige karakteristiek. De stedenbouwkundige visie biedt hiervoor een goed toetsingskader.

55. *Er is alleen gebruik gemaakt van de afzonderlijke aanduidingen, wanneer de aanduidingsvlakken niet overeen komen. Dit is het geval wanneer meerdere maximale bouwhoogtes aangegeven dienen te worden op een terrein waarvoor één bebouwingspercentage is bepaald.*
56. *Dit is correct en is derhalve aangepast.*
57. *De reconstructie van een kruispunt of het aanleggen van een enkele parkeerplaats moet mogelijk zijn zonder vergunning voor het uitvoeren van werken. Overigens is de gemeente niet van plan de zachte bermen van grootschalige verharding te voorzien. Dit komt tot uitdrukking de bestemming van de groene bermen aan te passen in de bestemming 'Groen' en deze gronden in de eerste plaats te bestemmen voor groenvoorzieningen. De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn in de eerste plaats bestemd voor verkeersdoeleinden.*
58. *Dit is opgenomen en de afstand wordt vergroot naar 4 meter.*
59. *De regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden aangepast. Op de erfgrans met het openbaar gebied zijn slechts erfafscheidingen toegestaan tot 1 meter. Op de rest van het erf zijn erfafscheidingen toegelaten met een maximale hoogte van 2 meter. Voor het overige zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een maximale hoogte van 7 meter voor palen en masten en 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals klimhutten of pergola's. Ter voorkoming van hinder is opgenomen dat de afstand van bouwwerken ten behoeve van privé-zwembaden en tennisbanen tot de zijdelingse- en achterperceelsgrens niet minder mag bedragen dan 5 meter.*
60. *Deze regel is komen te vervallen, omdat in het bestemmingsplan minimale afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens worden opgenomen.*
61. *Vanwege een aanpassing in de systematiek is deze regel niet meer van toepassing. Dit is aangepast.*
62. *Het wordt niet noodzakelijk geacht de mogelijkheid voor dakterrassen verder in te perken.*
63. *De bedrijfsactiviteiten moeten dusdanig zijn dat er geen nadelige invloed optreedt op de normale verkeersafwikkeling en er geen onevenredige parkeerdruk wordt veroorzaakt. Door de kleinschaligheid van de bedrijfsactiviteiten is de voorwaarde dat op eigen terrein wordt geparkeerd overbodig. Dit voorkomt bovendien dat onnodig een deel van de tuin wordt verhard om hieraan te voldoen.*
64. *Ook opritten tellen mee. Alle grote verhardingen, ongeacht de grootte van het perceel of de ligging op het erf, betekenen een beperking van de hoeveelheid hemelwater dat in de bodem kan infiltreren. Hier kan dus geen onderscheid in worden gemaakt. Een vergunning kan worden verleend, indien er geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de infiltratiemogelijkheden. Dit kan bij halfopen of losse verhardingen het geval zijn.*
65. *Het bestemmingsplan is aangepast om zo onderkeldering onder voorwaarden direct toe te staan.*
66. *De algemene ontheffingsregels zijn bedoeld om in uitzonderingsgevallen enige flexibiliteit te hebben ten aanzien van de regels in het plan.*
67. *Wetteksten zijn voor een ieder op ieder moment te raadplegen via www.wetten.nl.*
68. *Het bestemmingsplan is aangepast door voor ieder deelgebied de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens vast te leggen. Dit gebeurt op basis van de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving. De stedenbouwkundige visie dient hiervoor als uitgangspunt.*

2. [REDACTED]

De inspreker is eigenaar van het perceel aan de [REDACTED]. Dit is in het bestemmingsplan aangemerkt als bouwlocatie 2.11. Op basis van het huidige bestemmingsplan is het mogelijk op het deel van het perceel een extra woning te bouwen. De inspreker heeft dit gegeven bewust mee laten wegen bij de keuze tot aankoop van het perceel. In het

voorontwerpbestemmingsplan wordt voorgesteld de bouwmogelijkheid niet te continueren. Daarvoor worden enkele algemene opmerkingen en enkele specifieke opmerkingen gemaakt.

1. Het bestemmingsplan moet nog op een aantal plaatsen worden aangepast aan de actuele situatie met betrekking tot de bestaande bebouwing, nu er in Bilthoven Noord in de afgelopen jaren veel nieuw- en ver(nieuw)bouw heeft plaatsgevonden, die nog niet op alle plaatsen in het plan is verwerkt.
2. Paragraaf 5.1 beschrijft de karakteristiek van het gebied. Vermeld wordt dat de hoofdkarakteristieken in het verleden nogal eens geweld is aangedaan door verdichtingen. Niet vermeld wordt dat dit een onomkeerbaar gegeven is en dus eigenlijk ook deel uitmaakt van de karakteristiek.
3. Bij de selectie van bouwlocaties wordt een indeling gemaakt in vier types bouwlocaties. Er worden geen logische argumenten gegeven met betrekking tot de aspecten omvang, bebouwingmogelijkheden, omgeving en situering van huidige bebouwing die deze indeling rechtvaardigen. Dit is echter wel van groot belang, omdat op basis van deze indeling wordt beoordeeld of een bestaande bebouwingmogelijkheid wel of niet wordt gecontinueerd.
4. Op basis van de vele esthetische overwegingen in de beleidsuitgangspunten is er geen gegronde reden type 1 en type 2 anders te beoordelen, daar een denkbeeldige streep (de perceelsgrens) hier geen logisch verband mee houdt.
5. Zodra de nieuwe planregels van kracht worden, gelden er verschillende regels met betrekking tot de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tussen type 1 en type 2. Dit biedt voordeel bij het maken van bouwplannen, aangezien bij type 2 nog de perceelsgrens afhankelijk kan worden gemaakt van bouwplannen.
6. Er wordt voorgesteld om het onderscheid tussen type 1 en type 2 te laten varen en de bouwmogelijkheden in beginsel te handhaven, mits deze passen in de nieuwe bouwregels. Tezamen met eigenaren die vrijwillig af willen zien van hun bouwmogelijkheid levert dat slechts enkele extra bouwlocaties op.
7. Het voorgaande zou specifiek moeten gelden voor locatie 2.11. Het perceel is voldoende groot om een stuk af te splitsen van bijvoorbeeld 820 m². Dit is groter dan menig ander perceel aan de lanen in de nabije omgeving. Bovendien is er al een toegang aanwezig naar de [REDACTED]. Het gaat veel te ver om op voorhand te stellen dat geen enkele woningbouw mogelijk is, die aan de nieuwe eisen voldoet. De inspreker kan zich niet vinden in de argumenten om de bouwmogelijkheid niet te continueren, zoals genoemd in paragraaf 5.4 en bijlage 6 van het voorontwerpbestemmingsplan.
8. De extra woning aan de [REDACTED] zou in de voorgevelrooilijn gerealiseerd moeten worden. In de [REDACTED] en in de nabije omgeving is geen echte voorgevelrooilijn te vinden. In paragraaf 5.4 wordt zelfs bevestigd dat de bebouwinglijn aan de [REDACTED] veel minder nadrukkelijk aanwezig is dan aan de Soestdijkseweg. Het is dan ook niet te begrijpen waarom in de voorgevelrooilijn gebouwd moet worden.
9. De extra woning zou verstoring van de oriëntatie op het kruispunt geven. De locatie waar het om gaat, ligt ongeveer in het midden tussen twee kruispunten. Het is niet te begrijpen wat met dit argument bedoeld wordt.
10. Een ander argument is dat de achtergevellijn wordt verstoord. Ter plaatse is echter geen zichtbare achtergevellijn te ontwaren. De kadastriskaarten wekken wellicht de indruk van een achtergevellijn, maar dat is schijn. De evenwichtige verhoudingen zouden worden verstoord en de tuinen zouden zeer klein worden. Bij afsplitsing van een perceel van circa 820 m² wordt voldoende ruimte geboden voor een tuin en het resterende gedeelte zou nog steeds circa 1780 m² groot zijn.
11. Dat de huidige woning schuin op het perceel is gesitueerd, zou een bezwaar vormen voor de bouw van een extra woning ernaast. Op veel plaatsen in Bilthoven Noord staan de woningen schuin georiënteerd en dit misstaat niet.
12. De tekst voor locatie 2.11 is met enkele substituties vrijwel letterlijk overgenomen van locatie 2.10, waarbij zinsdelen zijn weggefallen. Wellicht moet daarin de verklaring gevonden worden dat bepaalde opmerkingen niet herkenbaar zijn.

13. De conclusie is dat het gaat om een stuk grond van 820 m², waar goede mogelijkheden zijn voor de bouw van een extra woning binnen de voorschriften van het nieuwe bestemmingsplan. Het verzoek is om het bestemmingsplan zo aan te passen dat nieuwbouw mogelijk is.

Beoordeling gemeente:

1. *Dit is correct. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.*
2. *Dit is aangevuld en aangepast op basis van de cultuurhistorische analyse en stedenbouwkundige visie. Het feit dat de verdichtingen een gegeven zijn en nu een onderdeel vormen van de bebouwingskarakteristiek betekent echter niet dat verdichtingen om die reden acceptabel zijn.*
3. *Dit is correct. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast. Op basis van de cultuurhistorische analyse en de stedenbouwkundige visie worden deze randvoorwaarden bepalend voor het toelaten van extra woningen.*
4. *Dit is in wezen correct. Het bestemmingsplan is aangepast, waarbij het onderscheid tussen type 1 en type 2 komt te vervallen bij de beoordeling of een extra woning aanvaardbaar wordt geacht. Wel worden de hoekkavels strenger beoordeeld. De hoekkavels zijn van bijzondere waarde in de stedenbouwkundige structuur. Extra woningen worden niet toegelaten, tenzij het perceel zeer groot is.*
5. *Dit is opgelost door de bouwregels van de bestemming 'Wonen' aan te passen.*
6. *Dit is het nieuwe uitgangspunt van het bestemmingsplan. Extra woningen worden in beginsel niet toegelaten. Indien een bouwmogelijkheid past binnen de bouwregels voor wat betreft afstand tot de perceelsgrens, dan zijn burgemeester en wethouders bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse te wijzigen om zo een extra woning toe te kunnen staan.*
7. *De overwegingen uit het voorontwerpbestemmingsplan om de bouwmogelijkheden voor extra woningen voor bepaalde locaties niet langer op te nemen, zijn onvoldoende objectief begrensd. Daarom is in het ontwerpbestemmingsplan hetzelfde beoordelingsprincipe toegepast voor alle (hoek-)kavels. Vanwege de bijzondere stedenbouwkundige positie moet met splitsing en verdichting van hoekkavels terughoudend worden omgegaan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft algemene randvoorwaarden geformuleerd voor het splitsen van hoekkavels. Alleen op de allergrootste hoekkavels in het plangebied is de bouw van een extra woning eventueel mogelijk. Het perceel [REDACTED] is niet breed genoeg om een extra woning aanvaardbaar te achten. Een nieuwe tussenkavel aan de [REDACTED] heeft niet de vereiste diepte.*
8. *Het wordt niet langer noodzakelijk geacht om in de voorgevelrooilijn te bouwen. Veelal is er inderdaad niet één, rechte voorgevelrooilijn aan te wijzen. Bovendien zijn de wisselende voortuindieptes juist een waardevol kenmerk van Bilthoven Noord. Wel moet een minimale afstand tot het openbaar gebied worden aan gehouden. Aan de zijde van de [REDACTED] is deze afstand minimaal 10 meter.*
9. *Met dit argument is bedoeld tot uitdrukking te brengen dat het hier een hoekkavel betreft. De woning op de hoekkavel heeft een oriëntatie op twee lanen. Deze woningen zijn zeer belangrijk voor de karakteristiek van Bilthoven Noord. In het verleden hebben kavelsplitsingen van de hoekkavels deze karakteristiek geweld aan gedaan. Daarom is verdere kavelsplitsing van hoekkavels in beginsel niet toegelaten.*
10. *Er is inderdaad geen sprake van een zichtbare achtergevellijn. Er is bedoeld duidelijk te maken dat het perceel qua omvang en ligging gelijk is aan de andere percelen aan de [REDACTED]. Een eventuele kavelsplitsing betekent dat de hoekkavel veel kleiner wordt dan de andere percelen aan de [REDACTED]. De extra woning zou komen te liggen in de 'achtertuinzone' van de woningen langs de [REDACTED]. Dergelijke woningen 'in de tweede lijn' zijn niet gewenst (zie ook beoordeling inspraakreactie 17).*
11. *De huidige woning staat parallel aan de richting van de [REDACTED] en is niet schuin georiënteerd op het kruispunt. Door de richting van de [REDACTED] staat de gevel*

van het huidige pand aan deze zijde wel schuin ten opzichte van deze laan. Het feit dat de woning schuin naar de weg is georiënteerd is niet de reden om de bouwmogelijkheid niet de continueren. De bouwmogelijkheid wordt niet gecontinueerd omdat in het bestemmingsplan in beginsel geen nieuwe woningen worden toegestaan.

12. *De situatie van het perceel aan de [REDACTED] (locatie 2.10) heeft weliswaar overeenkomsten met de situatie van het perceel aan de [REDACTED] (locatie 2.11), maar beide locaties zijn in het ontwerpbestemmingsplan op hun eigen merites beoordeeld.*
13. *Uiteraard zijn er goede mogelijkheden voor de bouw van een extra woning. De directe ontsluiting maakt kavelsplitsing aantrekkelijk. Daarom zijn in het verleden vergelijkbare hoekkavels gesplitst en op de nieuwe tussenkavels extra woningen gebouwd. Dit heeft als gevolg gehad dat de afstanden tussen de woningen kleiner worden, de omvang van de tuinen als geheel kleiner wordt en het karakteristieke beeld van hoekwoningen op zeer ruime, groene kavels geweld wordt aangedaan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft als doel deze ontwikkeling een halt toe te roepen.*

3. Burgersdijk Makelaars namens makelaarsvereniging

1. Hoewel niet de doelstelling van de gemeente, leidt het voorgestelde bestemmingsplan ertoe dat Bilthoven Noord een soort beschermd dorpsgezicht wordt. Om dit te voorkomen dient de maximale oppervlakte voor bebouwing, zowel voor het hoofdgebouw als voor uitbouwen, gerelateerd te worden aan de grootte van het perceel. De huidige regeling leidt er toe dat er slechts diepe uitbouwen op de begane grond mogelijk zijn. Dit leidt tot onaantrekkelijke woningen voor gezinnen. Het conserverende karakter is goed omdat het 'de ontbossing van Bilthoven Noord' tegen gaat, maar werkt tegelijkertijd de onaantrekkelijkheid van het gebied in de hand: slechts kleine bouwmogelijkheden (120 m²) op grote bouwpercelen (2.000 m² en meer). Dit vervlakt uiteindelijk de bestaande karakteristiek, omdat geen bungalows meer worden gebouwd.
2. Het lijkt erop dat de kaart en de regels niet met elkaar in overeenstemming zijn, omdat in de regels gesproken wordt over een voorgevelrooilijn, maar deze nergens terug komt op de kaart.
3. Het bestemmingsplan gaat onvoldoende uit van de kracht en kwaliteit van Bilthoven Noord: vrijstaande en halfvrijstaande villa's en bungalows, die veelal met een eigen architectuur gebouwd worden/zijn.
4. Het maximaal aantal wooneenheden wordt al overschreden op de hoek Handellaan en Lassuslaan.
5. Op percelen waar een aanduiding van toepassing is voor extra woningen is de oppervlakte van het hoofdgebouw gemaximeerd op 120 m². Mag voor de overige gronden wel groter worden gebouwd, bijvoorbeeld 165 m² op Lassuslaan 13?
6. De regel dat vrijstaande bijgebouwen op het voorste deel van het perceel (tot 3 meter achter de achtergevel van de woning) op minimaal 3 meter van de erfgrans moeten staan, doet onvoldoende recht aan de bestaande situatie. Dit betekent gehele sloop en verplaatsing naar achteren op het perceel, met name in het zuidelijk deel van het plangebied.
7. Veel woningen komen in strijd met het bestemmingsplan te staan. Bijvoorbeeld woningen met een goot vanaf de eerste verdieping en een kap die doorloopt tot de derde verdieping (meer dan 4 meter tussen de goot- en de nok). Dit impliceert ontheffingsprocedures en onzekerheid bij potentiële kopers.
8. Een maximale oppervlakte van 120 m² voor nieuwe woningen is te weinig en zorgt ervoor dat nieuwe woningen de hoogte in gaan. Dit past niet bij de bouwmix van Bilthoven Noord, waar ook veel (semi-)bungalows voorkomen. Een bebouwingspercentage gerelateerd aan de grootte van het perceel zou meer op zijn plaats zijn.
9. De voorgestelde bouwregels met betrekking tot aan- en uitbouwen stimuleren 'pijpelawoningen', die niet aantrekkelijk zijn voor jonge gezinnen: boven weinig ruimte en

beneden weinig. De mogelijkheden voor uitbouwen trekken een woning geheel uit zijn verband. De bouw mogelijkheden zouden meer moeten worden afgestemd op het ontwerp van de woning en de omvang van het perceel. Waarom mogen halfvrijstaande woningen maar tot maximaal 3 meter diep worden uitgebouwd?

10. Het verbod op onderkeldering behoudens vrijstelling leidt tot een dagtaak voor ambtenaren, daar vrijwel alle nieuwe woningen worden voorzien van een kelder.
11. Het middels ontheffing mogelijk maken van een mast van 50 meter riekt naar uiteindelijke legalisering van de op de Mozartlaan verwijderde mast of plaatsing van een mast elders.
12. Het is verbazingwekkend dat de bouw mogelijkheden op geen enkele wijze afhankelijk worden gemaakt van de grootte van een kavel. Een voorbeeld is Lassuslaan 13. Daar staat nu een bungalow van 165 m². Na sloop zou slechts een woning van 120 m² mogen worden gebouwd. Dit is niet passend voor een kavel van 3.000 m².
13. Het is vreemd dat uitbreidingen worden beperkt tot de benedenverdiepingen. Grote gezinnen hebben juist op de verdieping behoefte aan extra ruimte voor slaapkamers.
14. Het bestemmingsplan is te globaal en te star en zal in de praktijk leiden tot een beschermd dorpsgezicht. Het lijkt een makkelijke ambtelijke oplossing, maar in de praktijk zal dit bestemmingsplan tot problemen gaan leiden. Als het doel is om het groene karakter dat nog over is te behouden, dan moeten daarvoor anders oplossingen komen. Deze oplossingen moeten meer rekening houden met de individuele situatie, waarbij de uitbreidingsmogelijkheden afhankelijk worden gesteld van de perceelsoppervlakte.

Beoordeling gemeente:

1. *De bouwregels zijn aangepast. Met de nieuwe bouwregels is er een beter evenwicht tussen individuele bouw mogelijkheden en behoud van het bestaande groene karakter van Bilthoven Noord.*
2. *Het voorontwerpbestemmingsplan kent slechts een woordelijk omschreven bepaling van de voorgevelrooilijn. Dit is aangepast naar een bouwvlak op de kaart om zo per perceel duidelijk aan te geven hoe groot de afstand van de voorgevel tot de openbare lanen dient te zijn. Hiermee kan het karakter van Bilthoven Noord met voortuinen met wisselende dieptes beter worden gehandhaafd.*
3. *Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast. Op basis van de cultuurhistorische analyse en de stedenbouwkundige visie zijn de bouwregels zo aangepast, dat een beter evenwicht wordt gevonden tussen de individuele bouw mogelijkheden en het behoud van het groene karakter en de stedenbouwkundige opzet van Bilthoven Noord als geheel.*
4. *Dit is aangepast.*
5. *In het voorontwerpbestemmingsplan is de maximale oppervlakte gemaximeerd op de oppervlakte van de huidige woningen. Dit is aangepast, opdat de bouw mogelijkheden afhankelijk worden van de omvang van het perceel en de ligging van het perceel in een bepaald deelgebied.*
6. *Deze regel is aangepast, omdat er veel vrijstaande bijgebouwen op de erfgrans worden gebouwd. Overigens dwingt het nieuwe bestemmingsplan nooit tot sloop; bestaande gebouwen die niet voldoen aan de regels van het plan, mogen blijven staan en ook worden vernieuwd.*
7. *Het verschil tussen goot- en nokhoogte mag meer dan 4 meter bedragen. Dit is het geval wanneer de goothoogte lager is dan de maximaal toegestane goothoogte. Het overgrote deel van de woningen voldoet aan deze regel.*
8. *In het voorontwerpbestemmingsplan is de maximale oppervlakte van 120 m² alleen van toepassing op de extra woningen. Zie verder onder 5.*
9. *De regels met betrekking tot aan- en uitbouwen zijn aangepast. Zie verder onder 3.*
10. *Zie de beoordeling bij inspraakreactie 1 onder 65.*
11. *Er zijn op dit moment geen concrete plannen voor de plaatsing van een mast. Dit is in beginsel dan ook verboden. Mocht er in de komende periode behoefte zijn aan een telecommunicatiemast, dan biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om af te wijken*

van dit verbod. Voordat toepassing wordt gegeven aan deze afwijkingsbevoegdheid, maakt het college van burgemeester en wethouders een zorgvuldige afweging van ieders belangen en dient in elk geval aan de in het bestemmingsplan genoemde voorwaarden te worden voldaan.

12. *Op grond van de regels van het voorontwerpbestemmingsplan zou een nieuwe woning mogen worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 165 m². Dit staat inderdaad niet in verhouding tot de omvang van het perceel. Het bestemmingsplan is daarom op dit punt aangepast. Zie verder onder 3.*
13. *Zie de beoordeling onder 9.*
14. *Het bestemmingsplan is aangepast, zodat het nieuwe bestemmingsplan beter uitvoering geeft aan de beleidsdoelstellingen voor Bilthoven Noord. Zie verder onder 1 en 3.*

4. [REDACTED]

In het verleden zijn veel terreinen afgesplitst en bebouwd, evenwel met gebruik van artikel 19 WRO en het veelvuldig gebruik van binnenplanse vrijstellingen. Volgens de toelichting richt het bestemmingsplan zich op het zoveel mogelijk conserveren van het bestaande beeld. Het lijkt erop dat het beleid naar de andere kant doorslaat, ten nadele van de huiseigenaren. Er is sprake van rechtsongelijkheid, met name de eigenaren van grote percelen met relatief kleine of lage woningen zijn hiervan de dupe. De bebouwingmogelijkheden zijn immers afgestemd op de bestaande oppervlaktes en hoogtes. Het gevolg hiervan is dat in sommige gevallen bij nieuwbouw niet eens aan het Bouwbesluit kan worden voldaan. Dit klemt te meer omdat voor thans onbebouwde terreinen een goothoogte van 6 meter wordt toegestaan. Het komt ook onredelijk over dat eigenaren voor huizen met een klein oppervlak op een groot terrein zijn aangewezen op de achteraanbouwen en zijaanbouwen. Een voorstel is om de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw te koppelen aan de grootte van het perceel en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter toe te staan, mits de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bijvoorbeeld 7 meter is. Dit zou meer in evenwicht zijn met de mogelijkheden onder het huidige bestemmingsplan, zonder dat het beeld in Bilthoven Noord aanzienlijk wordt aangetast.

Beoordeling gemeente:

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast. Op grond van de cultuurhistorische analyse en de stedenbouwkundige visie zijn nieuwe bouwregels opgesteld, die een beter evenwicht bieden tussen individuele bouwmogelijkheden en het behoud van het groene karakter en de stedenbouwkundige eigenschappen van Bilthoven Noord als geheel.

5. [REDACTED]

Het uitgangspunt om het bestaande beeld van Bilthoven Noord als villapark te conserveren wordt onderschreven. Het is alleen jammer dat dit zo laat komt, aangezien in de afgelopen jaren tal van percelen zijn gesplitst en op relatief kleine percelen enorme huizen zijn gebouwd. De rechtmatige belangen van eigenaren van een groot perceel met een kleine woning worden veronachtzaamd. Er worden weliswaar uitbreidingsmogelijkheden aan de zij- en achtergevel geboden, maar de bouwhoogte hiervan is beperkt tot 5 meter. Dit betekent een waardevermindering. Opmerkelijk is het dat op een aantal nieuwe bouwlocaties woningen van 15 meter breed, 25 meter diep en 10 meter hoog mogen worden gebouwd. De reden voor deze rechtsongelijkheid is onduidelijk. Een voorstel is voor grote percelen de bouwhoogte van de uitbreidingen aan de zij- en achtergevel gelijk te stellen aan de bestaande bouwhoogte van het hoofdgebouw.

Beoordeling gemeente:

Het bestemmingsplan is aangepast met het doel deze ongelijkheid op te heffen. Op grond van de cultuurhistorische analyse en de stedenbouwkundige visie zijn nieuwe bouwregels opgesteld, die een beter evenwicht bieden tussen individuele bouwmogelijkheden en het behoud van het groene karakter en de stedenbouwkundige eigenschappen van Bilthoven Noord als geheel.

6. [REDACTED]

Zie reactie nummer 5.

Beoordeling gemeente:

Zie beoordeling van reactie nummer 5.

7. [REDACTED]

1. De inspreker is eigenaar van het perceel [REDACTED]. Er bestaat de wens een uitbreiding van de woning aan de achtergevel te realiseren. Het verzoek is dan ook de volledig bestaande bouwmassa als hoofdgebouw aan te merken of de regels anderszins aan te passen, opdat de gewenste uitbreiding tot de mogelijkheden behoort.
2. Het uitgangspunt dat verdere verdichting tegen moet worden gegaan, wordt onderschreven. Er moet tegelijkertijd wel rekening worden gehouden met de vraag naar grote, vrijstaande woningen. Sloop van kleine woningen en nieuwbouw van grotere woningen komt dan ook veelvuldig voor en zal ook in de toekomst voor blijven komen. Met de nu voorgestelde regels is dat niet meer mogelijk. De omvang van het perceel en de ligging van de voorgevelrooilijn staan een groter huis niet in de weg. Het verzoek is dan ook om voor het perceel van de inspreker de maten aan te houden, die ook worden geboden voor op te richten woningen op de bouwlocaties (bijlage 2).

Beoordeling gemeente:

1. *Zie beoordeling van reactie 5 en reactie 3 onder 9.*
2. *Zie beoordeling van reactie 5.*

8. [REDACTED]

Er wordt verzocht op de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen te verruimen en een betere systematiek toe te passen, bijvoorbeeld gebaseerd op een percentage van de oppervlakte van het perceel.

Beoordeling gemeente:

Zie de beoordeling van reactie 5.

9. [REDACTED]

Als eigenaar van een woning aan de Rembrandtlaan maakt de inspreker bezwaar tegen de voorgestelde bouwregels, omdat dit betekent dat bij sloop van het huis geen grotere woning mag worden teruggebouwd. De woning van de inspreker is beduidend kleiner dan belendende woningen. Op meerdere kleinere percelen zijn de laatste jaren aanzienlijk grotere woningen gebouwd, soms ook nog op gesplitste percelen. De voorgestelde regeling schaadt de economische belangen van de eigenaar.

Beoordeling gemeente:

Zie de beoordeling van reactie 5.

10. [REDACTED]

1. Het verbaast de insprekers dat hun woning niet op de plankaart is ingetekend, terwijl de woning reeds in 1994 is opgericht.
2. De bebouwingmogelijkheden voor het perceel worden drastisch beperkt. In het thans nog vigerende bestemmingsplan geldt voor ons perceel een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter, terwijl er een bouwvlak is van 30 bij 24 meter. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt dit beperkt tot de bestaande maten, hetgeen voor ons zeer nadelig uitvalt vanwege de extreem lage goothoogte. Hierdoor is het niet mogelijk om twee volwaardige verdiepingen te bouwen. Een dergelijke lage goothoogte

komt in de directe omgeving niet voor, zelfs de tegenover liggende bebouwing heeft een goothoogte die twee keer zo hoog is als de onze. Beperking is dan ook onredelijk. Het uitgangspunt van het tegengaan van verdichting wordt niet aangetast door een hogere goothoogte toe te staan.

Beoordeling gemeente:

1. *Zie beoordeling reactie 1 onder 14.*
2. *Zie beoordeling reactie 5.*

11. Bilthovense Ontwikkelingsmaatschappij De Jong bv.

Op 29 februari 2008 is een bouwvergunning verleend voor het bouwen van een tweetal vrijstaande woningen op de hoek De Hooghlaan en Albert Cuyplaan. Deze woningen zijn echter niet in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen, laat staan de normaliter opgenomen zones voor uit- en aanbouwen.

Beoordeling gemeente:

Deze woningen mogen op basis van de bouwvergunning worden gebouwd. Voor het bestemmingsplan worden deze woningen dan ook beschouwd als bestaande woning.

12.

Er wordt verzocht het perceel [REDACTED] aan te merken voor de realisatie van twee vrijstaande woningen, conform het vigerende bestemmingsplan.

Beoordeling gemeente:

Aan het perceel [REDACTED] (45 meter breed) is in het huidige bestemmingsplan 'Bilthoven Noord 1984' de bestemming 'bebouwing met eengezinshuizen, categorie h' toegekend. In tegenstelling tot wat de reclamant aangeeft, kan op grond van de regels van het huidige bestemmingsplan er één woning op het perceel gerealiseerd worden, omdat de minimale perceelsbreedte per pand 40 meter moet zijn. Bovendien moet de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 7,5 meter bedragen. Dit kavel heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen 4 gekregen. De minimale voorgevelbreedte dient 8 meter te bedragen. Het huidige perceel is daarmee ook in het ontwerpbestemmingsplan te klein voor een extra woning.

13.

Het blijkt dat in het voorontwerpbestemmingsplan slechts de mogelijkheid voor één te bouwen woning is opgenomen voor de percelen [REDACTED]. Dit is in afwijking van de brief van 21 september 2004, waarin de gemeente uitgaat van twee woningen. Ook de eigenaar is hier altijd van uitgegaan en verzoekt dit in het nieuwe bestemmingsplan te effectueren.

Beoordeling gemeente:

Dit is onjuist opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Er is in het voorontwerpbestemmingsplan ruimte voor één vrijstaande woning of twee halfvrijstaande woningen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn er dezelfde mogelijkheden. Het nieuwe bestemmingsplan laat extra woningen in beginsel echter niet toe. Indien de eigenaar in de komende planperiode een concreet voornemen tot de bouw van de extra woningen heeft, dan dient de eigenaar in overleg te treden met de gemeente. Het college van burgemeester en wethouders kan dan besluiten tot een binnenplanse wijziging van het nieuwe bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van de extra woningen.

14.

In het voorontwerpbestemmingsplan zou op het perceel [REDACTED] niet gebouwd mogen worden. Het perceel is inmiddels gesplitst en er is bouwvergunning verleend voor de bouw van twee woningen op het desbetreffende perceel.

Beoordeling gemeente:

Zie de beoordeling van reactie 11.

15. [REDACTED]

De eigenaar van het perceel [REDACTED] is het niet eens met het opheffen van de bouwmogelijkheid op zijn perceel. Het is niet duidelijk waarom dit zou leiden tot onevenredige verdichting van het villagegebied. De voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan zal een aanzienlijke waardevermindering van het perceel met zich mee brengen.

Beoordeling gemeente:

De toelichting voor het opheffen van de bouwmogelijkheid is in het ontwerpbestemmingsplan sterk uitgebreid. Vanwege de bijzondere stedenbouwkundige positie moet met splitsing en verdichting van hoekkavels terughoudend worden omgegaan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft algemene randvoorwaarden geformuleerd voor het splitsen van hoekkavels. Alleen op de allergrootste hoekkavels in het plangebied is de bouw van een extra woning eventueel mogelijk. Op het perceel [REDACTED] is de belangrijkste reden om de bouwmogelijkheid niet te continueren dat de afstand tussen de woningen te klein zou worden. De groene, onbebouwde ruimten tussen de woningen zijn een belangrijke te behouden eigenschap van het plangebied. Het is van belang te voorkomen dat deze afstanden te klein worden door de bouw van extra woningen.

16. [REDACTED]

De eigenaar van het perceel op de [REDACTED] vraagt zich af of het juist is dat dit perceel niet langer aangemerkt is als bouwkvavel.

Beoordeling gemeente:

Op het kavel [REDACTED] is inmiddels een woning vergund en gebouwd. De bestaande situatie is meegenomen in het bestemmingsplan.

17. [REDACTED]

De eigenaar van het perceel [REDACTED] bouwlocatie 2.5 in het voorontwerpbestemmingsplan, is ervan overtuigd dat een onjuiste veronderstelling is gemaakt. Uit de beoordeling van de bouwlocatie (bijlage 6) blijkt dat ervan uit is gegaan dat de voorgevelrooilijn van het huis op de [REDACTED] wordt aangehouden. Dit is echter nooit het uitgangspunt geweest. Het is de bedoeling het huis veel verder naar achter op het perceel te leggen, waarmee voldaan kan worden aan de eisen met betrekking tot afstand tot omliggende bebouwing. Het verzoek is dan ook de bouwmogelijkheid alsnog op te nemen.

Beoordeling gemeente:

Het is juist dat deze veronderstelling is gemaakt bij de beoordeling van bouwlocatie 2.5. Het voorstel om de huidige woning veel verder naar achter op het perceel te plaatsen en een toegangstrook voor de nieuwe woning te realiseren, is in strijd met een belangrijk uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan: geen extra woningen in de 'tweede lijn', achter de woningen die georiënteerd zijn op de lanen. Veel percelen in het plangebied zijn groot genoeg om de achterkant af te splitsen en hier een extra woning te realiseren. Dit wordt als een ongewenste ontwikkeling bestempeld. Dergelijke woningen in de tweede lijn zijn niet georiënteerd op het openbaar gebied en slechts toegankelijk via een afgesplitste strook aan de zijkant van de huidige percelen. In theorie zou het aantal woningen in het plangebied op deze manier met tachtig tot honderd procent kunnen toenemen. Dit doet grote afbreuk aan het boskarakter van Bilthoven

Noord. Ook wordt het aanbod van zeer ruime kavels sterk teruggebracht. Om deze reden wordt de voorgestelde bouwmogelijkheid niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Er is wel een mogelijkheid voor een extra woning in de eerste lijn. Op basis van de stedenbouwkundige visie is een nieuwe beoordeling gemaakt van de bouwmogelijkheden op het perceel. Het perceel krijgt in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Wonen - 5'. Deze bestemming is toegekend aan deelgebieden met de grootste afstand tussen woningen. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag daar niet minder bedragen dan 10 meter. De minimale breedte van een vrijstaande woning bedraagt 8 meter. Dat betekent dat minimaal een perceelsbreedte nodig is van 56 meter. Ter hoogte van de bouwstrook varieert de breedte van het perceel tussen 55 meter op de voorste bouwgrond en 65 meter op 15 meter diepte. Dat betekent dat er voldoende ruimte is voor de realisatie van een extra woning.

Het nieuwe bestemmingsplan laat extra woningen in beginsel echter niet toe. Indien de eigenaar in de komende planperiode een concreet voornemen tot de bouw van de extra woningen heeft, dan dient de eigenaar in overleg te treden met de gemeente. Het college van burgemeester en wethouders kan dan besluiten tot een binnenplanse wijziging van het nieuwe bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van de extra woningen.

18.

1. De insprekers zijn het niet eens met de wijze waarop het terrein van de Hobbemaflat en de Pieter de Hooghflat bestemd is in het voorontwerpbestemmingsplan. Met de nieuwe regels wordt een gigantische vergroting van bebouwing geïntroduceerd, zowel in oppervlak als inhoud en wordt de mogelijkheid geboden tot op de eigendomsgrens van de particuliere percelen te bouwen. Dit is in tegenspraak met de visie dat verdere verdichting van Bilthoven Noord tot een minimum moet worden beperkt en dat het parkachtige karakter van dit waardevolle ensemble moet worden beschermd.
2. De brede maatschappelijke bestemmingen geeft beide terreinen nogal wat mogelijkheden, maar 'wonen' komt niet voor. De voorgestelde regeling heeft grote consequenties voor het woongenot van de onderhavige particuliere percelen en bovendien een (zeer grote) waardevermindering van het desbetreffende onroerende goed. Tevens is in stedenbouwkundige zin sprake van een ruimtelijke dissonant.
3. Voor de particuliere percelen is sprake van een drastische inperking van het aantal te bouwen vierkante meters. Dit heeft zowel een financieel nadeel (waardedaling onroerend goed) als een economisch nadeel (geen uitbreidingsmogelijkheid meer voor bijvoorbeeld kantoor- of praktijkruimte). Het is wenselijk dat voldoende planologische mogelijkheden worden geboden om woningen te kunnen vergroten of anderszins te kunnen aanpassen.
4. Naar aanleiding van de reacties op het voorontwerpbestemmingsplan heeft het bestuur van de Hobbemaflat een informatieavond georganiseerd. Het bestuur heeft de situatie met betrekking tot de bouwkundige en functionele staat van het flatgebouw uiteengezet. Tevens is de wens en noodzaak van toekomstige plannen gepresenteerd. Tijdens de informatieavond is duidelijk geworden dat het bestuur geenszins plannen heeft om nieuwbouw te plegen die het voorontwerpbestemmingsplan mogelijk zou maken. Er is nog lang geen sprake van concrete plannen. Vanwege de zorg van de omwonenden voor een omvangrijk nieuwbouwplan heeft het bestuur van de Hobbemaflat een brief gestuurd naar de gemeente met het verzoek het bestemmingsplan aan te passen.

Beoordeling gemeente:

1. *Het is niet de bedoeling dergelijke grote uitbreidingsmogelijkheden te creëren. Het bestemmingsplan is aangepast door het opnemen van een bouwvlak. Hiermee wordt een bebouwingsvrije zone langs de perceelsgrenzen gewaarborgd. Bovendien is een maximale goothoogte opgenomen. Ook is het bebouwingspercentage aangepast.*

2. *De Pieter de Hooghflat en de Hobbemaflat zijn gebouwen met zelfstandige appartementen, maar met gemeenschappelijke recreatieruimte en fitnessruimte en waar service wordt geboden als maaltijden aan huis, reparatieklussen, haarverzorging en dergelijke. Een maatschappelijke functie als verzorgingshuis hebben de beide gebouwen niet. De bestemming is daarom aangepast in een woonbestemming.*
3. *Zie de beoordeling bij inspraakreactie 5.*
4. *Zie onder 1 en 2.*

19. [REDACTED]

1. De inspreker is woonachtig op de hoek van de [REDACTED]. Het is verbazingwekkend dat zowel de [REDACTED] km/u-wegen worden. Dit is niet wenselijk, omdat de Soestdijkseweg-Noord een hoofdonthutingsroute is met veel verkeer. Hoofdonthutingsroutes moeten niet aangemerkt worden als 30 km/u-wegen, want ook een vlotte verkeersafwikkeling is nodig. Ook is het niet wenselijk vanwege de extra geluidsoverlast die remmende en optrekkende voertuigen veroorzaken bij verkeersremmende maatregelen.
2. De woning van inspreker ligt vlakbij het plangebied Bilthoven Centrum. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met op korte termijn voorzienbare ontwikkelingen. Alle verkeer komt in de toekomstige situatie voor de woning van de inspreker langs te rijden. Dit leidt tot een forse toename van de geluidsbelasting. Al het drukke verkeer komt voor de oprit van de woning, waardoor deze onbereikbaar zal worden. Tevens zal de luchtkwaliteit verslechteren. Vanwege de aanrijdroute zal er ook lichthinder ontstaan.
3. Aan de overzijde van de woning zijn appartementen gepland. Hiervoor dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Gemeentelijke beoordeling:

1. *Er is sprake van een misverstand. Het bestemmingsplan neemt geen besluit over de maximumsnelheid op een bepaald wegvak. De [REDACTED] is in het bestemmingsplan overigens gekarakteriseerd als een gebiedsonthutingsweg, waar een maximumsnelheid van 30 km/u gezien de verkeersfunctie niet aan de orde is.*
2. *De grens van het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan voor Bilthoven Noord is afgestemd op de plannen voor het stationsgebied. Over alle ontwikkelingen in het stationsgebied is besloten met het aparte ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen. In het kader van deze bestemmingsplannen heeft reeds belangenafweging plaatsgevonden. Hierbij zijn ook de effecten op het woon- en leefklimaat van de omgeving betrokken. In het kader van het bestemmingsplan Bilthoven Noord kan hierover geen uitsluitel worden gegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het onherroepelijke bestemmingplan voor het stationsgebied.*
3. *De bouw van deze appartementen hoort bij de ontwikkelingen in het stationsgebied en valt niet binnen de grenzen van dit bestemmingsplan. Voor meer informatie over het akoestisch onderzoek wordt verwezen naar het onherroepelijke bestemmingplan voor het stationsgebied.*

20. Parochie OLV VAB

1. Het Bestuur van de Parochie Onze Lieve Vrouw van Altijddurende Bijstand is eigenaar van de parochiekerk en de bijbehorende pastorie aan de [REDACTED]. Het onderhoud van de kerk vergt een belangrijk deel van het budget van het parochiebestuur. De laatste jaren is de pastorie niet meer bewoond door een pastor. Er is sprake van een teruggang van het aantal pastores en het aantal kerkbezoekers. Drie parochies in de gemeente gaan daarom organisatorisch fuseren, van een sluiting van een van de drie kerken is geen sprake.

Er wordt verzocht de bestemmingsregeling meer in overeenstemming te brengen met de realiteit. Dat betekent de pastorie en een deel van de pastorietaanbouw een algemene woonbestemming krijgt.

2. Tevens wordt verzocht het mogelijk te maken een apart perceel af te splitsen en hier een zelfstandige woning toe te laten.
3. Daarnaast is het verzoek om binnen de bestemming M-3 een multifunctionele ruimte mogelijk te maken, ten behoeve van administratie, Kerkelijk Bureau, eventuele vergaderruimte en begrafenisplechtigheden.
4. De pastorie heeft de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' gekregen vanwege de status als gemeentelijk monument. Deze aanduiding ontbreekt echter voor het kerkgebouw.
5. Het kerkgebouw is op de plankaart slechts voor een gedeelte weergegeven. De toegestane bouwhoogte bedraagt 20 meter. De kerktoren is echter aanmerkelijk hoger.
6. Het bebouwingspercentage dat is aangegeven bedraagt 15%. Het huidige bebouwingspercentage bedraagt echter reeds aanmerkelijk meer dan 15%.
7. De op de plankaart aangegeven grens tussen de begraafplaats en het perceel waarop de pastorie staat, komt niet overeen met de thans bestaande situatie.

Beoordeling gemeente:

1. *De OLV kerk heeft in 2012 haar gewijzigde wensen met de gemeente besproken. Omdat de gemeente niet akkoord gaat met deze wensen zal de huidige maatschappelijke bestemming inclusief de pastorie worden gehandhaafd.*
2. *Na het indienen van de reactie heeft de gemeente in een gesprek met de OLV kerk aangegeven het oprichten van een extra woning tussen Theresiaschool en OLV kerk als stedenbouwkundig onwenselijk te beschouwen. Er zal hiervoor geen woonbestemming worden opgenomen.*
3. *Er wordt geen medewerking verleend aan het toevoegen van bouw mogelijkheden voor een multifunctionele ruimte op het achterterrein van de kerk. De gemeente ziet geen noodzaak voor extra bebouwing zolang de pastorie hiervoor te gebruiken is.*
4. *Voor beide gemeentelijke monumenten is een verklaring 'gemeentelijk monument' toegevoegd.*
5. *De toegestane bouw hoogten zijn aangepast aan de hoogte van de bestaande bebouwing.*
6. *Het bebouwingspercentage is afgestemd op de bestaande bebouwing.*
7. *De bestemmingsgrens is aangepast, opdat deze overeenkomt met de bestaande situatie.*

21. [REDACTED]

De versie van het bestemmingsplan op internet (17 oktober 2008) komt niet overeen met de papieren versie op het gemeentehuis (23 januari 2009). Ook de kaarten zijn van verschillende datum, met een in het oog springend verschil de situatie op het terrein van de Hobbemaflat en de Pieter de Hooghflat.

Beoordeling gemeente:

Zie beoordeling van reactie 1 onder 2.

22. [REDACTED]

1. De schaal van de kaart is onhandig voor bewoners, omdat niet duidelijk is wat de bebouwingmogelijkheden zijn van een perceel en waar bebouwingsgrenzen zich bevinden.
2. In het huidige bestemmingsplan uit 1984 werd niet voor niets onderscheid gemaakt tussen verschillende woningcategorieën en toegestane afstanden tot de betreffende buurpercelen, in het voorontwerp komt dit echter niet voor.
3. Het is zeer onredelijk om in Bilthoven Noord een algemene afstandsmaat van 5 meter te hanteren.
4. Het is de vraag of door het erg drastisch terugbrengen van het totale bouwvolume de beoogde doelstelling van de gemeente wordt gerealiseerd. Het is niet wenselijk om in

tijden van economische crisis waarin mensen niet kunnen verhuizen, de bebouwingmogelijkheden op hun perceel te beperken. Door de sterke beperking van de bebouwingmogelijkheden zullen veel woningen in waarde dalen, wat zeer onwenselijk is en zelfs grote gevolgen kan hebben voor de bewoners.

5. Op het perceel van de inspreker geldt nu een afstand van 4 meter tot het aangrenzend perceel voor uitbreiding of nieuwbouw en dat zou 5 meter worden. Dit is een onacceptabele wijziging.

Beoordeling gemeente:

1. *De kaarten van het ontwerpbestemmingsplan zijn gemaakt met een schaal 1:1000. Overigens is het ontwerpbestemmingsplan tevens digitaal raadpleegbaar op de internetpagina www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is niet alleen mogelijk om in te zoomen op bepaalde delen van het plangebied, maar ook om interactief de van toepassing zijnde regels op te roepen door te klikken op de digitale kaart. Op www.ruimtelijkeplannen.nl is het ook mogelijk om afstanden op te meten.*
2. *De minimaal aan te houden afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen waarborgen dat er voldoende ruimte tussen de woningen blijft. De ruimte tussen de woningen is een belangrijke karakteristiek van Bilthoven Noord. Daarom is in het ontwerpbestemmingsplan deze regel weer opgenomen.*
3. *Dit is aangepast. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is van toepassing op het hoofdgebouw. Dit waarborgt dat er een minimale ruimte tussen de woningen blijft, maar biedt toch voldoende mogelijkheden om uit- en aan te bouwen.*
4. *Zie de beoordeling van reactie 5.*
5. *In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen - 2' gekregen. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (niet aan de kant waar de woning aaneen is gebouwd) dient in dat geval minimaal 3 meter te bedragen.*

23.

Op het bedrijventerrein langs de Rembrandtlaan worden bedrijven tot en met categorie 3 toegelaten. Dit betreft bedrijven waarvan het wenselijk is dat zij vijftig meter verwijderd zijn van woningen. Van de rand van het bedrijventerrein naar de woningen is op diverse plaatsen minder dan vijftig meter. Het argument uit de toelichting dat de bedrijfsuitoefening door de afscherming van kantoren geen probleem voor de woonomgeving kan vormen is onzinnig, omdat de bedrijfsuitoefening ook op de terreinen om de bebouwing toegelaten is, gebouwen met een kantoorfunctie gewijzigd kunnen worden en er nieuwe plannen ontwikkeld kunnen worden, waarbij de bedrijfsuitoefening tot aan de rand van de bedrijfsbestemming mogelijk is.

Beoordeling gemeente:

In verband met de ontwikkelingen in het stationsgebied is besloten het bedrijventerrein langs de Rembrandtlaan niet langer op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan voor Bilthoven Noord. Op dit moment is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding voor de Rembrandtlaan e.o. ten zuiden van de Jan Steenlaan. Voor meer informatie wordt verwezen naar dit bestemmingplan.

24. Buro Hennie Beenen

1. Is het mogelijk om de vrijstellingsmogelijkheden direct in de maximale maatvoeringen mee te nemen? Het scheelt proceduretijd en het is bovendien helder en duidelijk.
2. Onderkeldering zou geen verbod met vrijstelling moeten zijn, maar een mogelijkheid onder voorwaarden. De bodemopbouw maakt het mogelijk dat probleemloos kelder gerealiseerd kunnen worden.
3. De 'duiding' van goothoogte in het bestemmingsplan moet duidelijker. Nu wordt 'snijlijn van gevelvlak en dakvlak' door bouwtoezicht gehanteerd, maar dat is niet de goot.
4. Het zou goed zijn als de hoogtematen vanaf het peil van de woning worden gemeten en niet vanaf het niveau van het maaiveld.

Beoordeling gemeente:

1. *Algemene vrijstellingsbepalingen zijn nodig om enige flexibiliteit te hebben bij het beoordelen van bouwaanvragen. Dit betreft dan bouwinitiatieven die voor een klein deel afwijken van de vooraf gestelde bouwregels. Deze gevallen zijn wellicht ook aanvaardbaar, maar vragen wel een afzonderlijke belangenafweging. Wel wordt opgemerkt dat de bouwregels zo zijn aangepast dat deze regels aanvaardbare bouwinitiatieven zonder meer toelaten. Overbodige procedures worden hiermee voorkomen.*
2. *Zie de beoordeling bij inspraakreactie 1 onder 65.*
3. *De wijze van meten van de goothoogte is met de komst van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), landelijk eenduidig bepaald. De gemeente kan daar niet van afwijken. Op grond van deze wijze van meten wordt wel de goot of de druiplijn aangehouden.*
4. *Het voordeel van het meten vanaf het niveau van het maaiveld is dat de gehele bouwkundige constructie boven maaiveld wordt meegenomen.*

25. [REDACTED]

De inspreker is eigenaar van het perceel links van de woning aan de [REDACTED]. Het stuk grond is aangekocht in de wetenschap dat het huidige bestemmingsplan de bouw van een nieuwe woning toestaat. De gemeente heeft dit bevestigd. De inspreker is reeds geruime tijd verwickeld in een juridische procedure met de buren over de ligging van de nieuwe perceelsgrens. Een bouwvergunning kan niet eerder worden verleend dan nadat de nieuwe perceelsgrens vastligt. Daarom is het verzoek om de bouwvergunningaanvraag aan te houden totdat de nieuwe perceelsgrens definitief ligt en in het nieuwe bestemmingsplan de bouwmogelijkheid voor de nieuwe woning te continueren.

Beoordeling gemeente:

Inmiddels is de woning gerealiseerd. In het ontwerpbestemmingsplan is de woning dan ook als bestaande woning meegenomen.

26. [REDACTED]

1. *Op de plaats van het huidige Heidepark hotel komt nieuwe bebouwing die vele male groter is dan de huidige bebouwing. Dit lijkt in strijd met het idee om verdichting van het woongebied tegen te gaan.*
2. *Er komt een grote schoorsteen op het nieuw te bouwen complex. De insprekers hopen dat de hoogte binnen de daarvoor geldende normen zal zijn.*

Beoordeling gemeente:

1. *Er is een artikel 19 WRO vrijstellingsprocedure doorlopen en vervolgens een vergunning afgegeven voor twee appartementengebouwen en twee aaneen gebouwde woningen.*
2. *Er is nog niet gebouwd op deze locatie. Daarom zal deze locatie in het bestemmingsplan een woonbestemming krijgen met de maatvoering van het vergunde bouwplan.*

27. Stap

Inhoudelijk gelijk aan reactie onder 26.

Beoordeling gemeente:

Zie de beoordeling van inspraakreactie 26.

28. [REDACTED]

De inspreker uit mede namens omwonenden zijn twijfels uit over de bestemmingsregeling ter plaatse van herstelcentrum 'De Wiltzangk'. Dit tehuis is al sinds eind jaren '70 een terugkerend onderwerp. De omwonenden hebben al moeten constateren dat de verandering van de

oorspronkelijke functie van gezinsvervangend tehuis naar herstelcentrum heeft geleid tot aanzuigende werking van verkeer, zowel van bezoekers, patiënten en van dienstverleners, en ook dat leidt al tot een verslechtering van het wooncomfort van de omwonenden. In 2006 is dan ook bezwaar gemaakt tegen de voorgenomen uitbreiding van het herstelcentrum.

1. In het voorontwerpbestemmingsplan is het terrein van de Wiltzangk bestemd voor kerken en religieuze instellingen. Dit wijkt af van de huidige bestemming 'herstelcentrum'.
2. Het maximale bebouwingspercentage is 6%. Is dit inclusief de bestaande bebouwing?
3. Er is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor maximaal 15% meer dan het aangeduide percentage van 6%. Kan dit worden uitgelegd dat het maximale bebouwingspercentage van het perceel Mozartlaan 3 zelfs tot 21% (6%+15%) zou kunnen oplopen? Er wordt bezwaar gemaakt tegen iedere uitbreiding, omdat de grenzen van de exploitatiemogelijkheden voor iedereen duidelijk zijn geweest en omwonenden menen zowel Wiltzangk als de gemeente hieraan te kunnen houden.

Beoordeling gemeente:

1. *Het terrein heeft in het voorontwerpbestemmingsplan ten onrechte de bestemming voor religieuze voorzieningen gekregen. De bestemming is aangepast aan het huidige gebruik (zorginstelling).*
2. *De bouwregels zijn aangepast. De bouw mogelijkheden zijn hetzelfde als voor de andere villa's in de omgeving. Verder is een maximaal bruto vloeroppervlak opgenomen voor de zorgfunctie. Dit oppervlak is gebaseerd op het huidige bruto vloeroppervlak.*
3. *De afwijkingmogelijkheid voor een eventuele uitbreiding van de zorgfunctie blijft gehandhaafd. Het is wenselijk enige flexibiliteit in het bestemmingsplan te hebben. Voordat medewerking wordt verleend aan enige uitbreiding, moet het college van burgemeester en wethouders een op maat gesneden belangenafweging maken. Hierbij moet in elk geval aan de vooraf in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden worden voldaan.*

29. [REDACTED]

De eigenaar van het perceel [REDACTED] heeft in 2008 een verzoek ingediend tot wijziging van de bestemming in maatschappelijke doeleinden om de gronden te kunnen gebruiken voor particuliere ouderenzorg. De gemeente heeft het principeverzoek afgewezen, omdat het niet gewenst is om vooruitlopend op het beleid voor de beschikbaarheid van woon- en zorgvoorzieningen voor ouderen hierin een keuze te maken en tevens dient het karakter als groene villawijk gehandhaafd te blijven. Op basis van de informatie in de toelichting over veranderingen in de ruimtelijke situatie zonder extra of nieuwe procedures, de leeftijdsopbouw in de wijk en de mogelijkheden voor het college van burgemeester en wethouders om ruimtelijke processen goed aan te kunnen sturen, herhaalt de inspreker de wens om de bestemming te wijzigen in maatschappelijke doeleinden. Dit is mogelijk zonder nadelige invloed op de overige bebouwing aan de Lassuslaan.

Beoordeling gemeente:

Het hernieuwde verzoek van [REDACTED] leidt niet tot andere inzichten dan die verwoordt in de eerdere gemeentelijke reactie van 27 november 2008. De woonbestemming blijft behouden.

30. [REDACTED]

1. De inspreker is woonachtig aan de [REDACTED]. Op de plankaart is de woning niet ingetekend. Gevraagd wordt of dat een bijzondere reden heeft.
2. In het akoestisch onderzoek wordt bij het overzicht van bouw mogelijkheden gesproken over 'Schubertlaan tussen 4 en 12 (twee woningen)'. Dit zou moeten zijn 'tussen Schubertlaan 6 en 12 (twee woningen).'

Beoordeling gemeente:

1. *Nee; het heeft tevens geen bijzondere betekenis. De contouren van bebouwing zijn onderdeel van de topografische kaart die als ondergrond voor het bestemmingsplan is gebruikt. Dit is echter geen onderdeel van het bestemmingsplan: de bestemming bepaalt de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Niettemin is ter verduidelijking de topografische kaart geactualiseerd. Op de kaart van het ontwerpbestemmingsplan is de woning wel ingetekend.*
2. *Dit is correct. Het akoestisch onderzoek is vervallen als bijlage bij dit bestemmingsplan. Bouwlocaties worden in tegenstelling tot het voorontwerp bestemmingsplan niet meer afzonderlijk aangegeven op de verbeelding. De bouw mogelijkheden blijken uit de bestemmingsplanplanregels en de stedenbouwkundige visie. Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van woningen binnen het plangebied. Een van de voorwaarden hierbij is een maximaal toelaatbare geluidbelasting van 10 dB boven de voorkeurswaarde, zoals genoemd in artikel 82 lid 1 van de Wet geluidhinder. Bij de aanvraag voor de bouw van een woning dient de aanvrager een akoestisch rapport te overleggen.*

31. Walter Maas Huis

De eigenaar van het Walter Maashuis heeft plannen een deel van het terrein te verkopen. Het gaat om een strook grond van 15 bij 60 meter.

Beoordeling gemeente:

In mei 2009 heeft de gemeente een positief standpunt ingenomen over de afsplitsing van een deel van het kavel ten behoeve van woningbouw. Op de verbeelding heeft overeenkomstig dit besluit een gedeelte van het kavel een woonbestemming gekregen. Het Walter Maashuis heeft een maatschappelijke bestemming gekregen.

32. [REDACTED]
1. Het bedrijf heeft in 2008 namens de eigenaren van de percelen [REDACTED] een principeverzoek ingediend over de bebouwingmogelijkheden op dit perceel. Er wordt verzocht dit verzoek te beoordelen voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat.
 2. Het kadastrale perceel [REDACTED] behoort tot de tuin van de woning aan de [REDACTED]. Er wordt verzocht de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' te wijzigen in 'Wonen'.

Beoordeling gemeente:

1. *De voorgestelde ontwikkeling gaat uit van een grootschalige verdichting met woningbouw. Dit is in Bilthoven Noord ongewenst. Het verzoek wordt afgewezen.*
2. *De bestemming van het tot de tuin van de woning [REDACTED] behorende stuk grond is gewijzigd in 'Wonen'. Het nieuwe bestemmingsplan laat extra woningen in beginsel echter niet toe. Indien de eigenaar in de komende planperiode een concreet voornemen tot de bouw van de extra woningen heeft, dan dient de eigenaar in overleg te treden met de gemeente. Het college van burgemeester en wethouders neemt dan een besluit tot binnenplanse wijziging van het nieuwe bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van de extra woningen.*

33. [REDACTED]

De eigenaar van het perceel [REDACTED] ten zuiden van [REDACTED] heeft in 2005 een principeverzoek ingediend voor het bebouwen van dit perceel. In antwoord heeft de gemeente geoordeeld positief te staan tegenover dit voorstel en heeft medegedeeld in het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen voor de bouw van één woning. Op 15 oktober 2008 is een bouwaanvraag ingediend, die door de afdeling RO is getoetst en akkoord bevonden. In het voorontwerpbestemmingsplan is echter geen bouw mogelijkheid opgenomen. Het verzoek is deze alsnog op te nemen, voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Beoordeling gemeente:

Ten behoeve van bestemmingsplan Bithoven Noord is een stedenbouwkundige visie opgesteld. Gelet op de vanuit deze visie volgende criteria ten aanzien van situering en omvang van (nieuwe) woningen is een woning op deze locatie niet mogelijk.

34. [REDACTED]

Op de kaart van de wegenstructuur (bijlage 7) is het stuk Händellaan richting Den Dolder niet aangegeven.

Beoordeling gemeente:

De kaart is op dit punt aangepast.

35. [REDACTED]

De eigenaren van de percelen [REDACTED] zijn voornemens de perceelsgrens te wijzigen. De percelen grenzen aan hun achterzijde aan elkaar. Perceel [REDACTED] betreft een bouwlocatie voor één nieuwe woning. De eigenaren zijn van mening dat ook na het wijzigen van de perceelsgrens een voldoende groot perceel overblijft voor de bouw van één woning. Het verzoek is dan ook deze bouwmogelijkheid ongemoeid te laten.

Beoordeling gemeente:

De bouwmogelijkheid voor een woning op het perceel [REDACTED] blijft ook na de perceelsgrenswijziging gehandhaafd. Het perceel blijft voldoende breed en diep voor de bouw van een extra woning.

Het nieuwe bestemmingsplan laat extra woningen in beginsel echter niet toe. Indien de eigenaar in de komende planperiode een concreet voornemen tot de bouw van de extra woningen heeft, dan dient de eigenaar in overleg te treden met de gemeente. Het college van burgemeester en wethouders neemt dan een besluit tot binnenplanse wijziging van het nieuwe bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van de extra woningen.

36. [REDACTED]

De familie is eigenaar van drie percelen langs de [REDACTED]. Het betreft [REDACTED] de [REDACTED] en de [REDACTED] 15 ter rechterzijde. De familie heeft de woning op [REDACTED] gesloopt en de kavel bij de andere twee gevoegd. De gronden worden hierna in gebruik genomen als tuin bij de woning [REDACTED].

Beoordeling gemeente:

De bouwmogelijkheid voor een woning op het perceel [REDACTED] blijft ook na de perceelsgrenswijziging gehandhaafd. Het perceel blijft voldoende breed en diep voor de bouw van een extra woning.

Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen sloop van een woning. Het nieuwe perceel krijgt een breedte van 84 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is aan het perceel de bestemming 'Wonen - 4' toegekend. Op grond van de regels van deze bestemming zou de bouw van drie vrijstaande woningen mogelijk zijn.

Het nieuwe bestemmingsplan laat extra woningen in beginsel echter niet toe. Indien de eigenaar in de komende planperiode een concreet voornemen tot de bouw van de extra woningen heeft, dan dient de eigenaar in overleg te treden met de gemeente. Het college van burgemeester en wethouders neemt dan een besluit tot binnenplanse wijziging van het nieuwe bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van de extra woningen.

37. [REDACTED]

Het perceel van zorginstelling Altrecht aan de Rembrandtlaan 54/56 loopt naar achteren helemaal door tot aan de Soestdijkseweg Noord. Altrecht wil de achterkant van het perceel verkopen, zodat hier een perceel ontstaat aan de Soestdijkseweg Noord, tussen de nummers 315 en 319. In het voorontwerpbestemmingsplan is hierop geanticipeerd door een woonbestemming op te nemen, plus de bouwmogelijkheid van een nieuwe woning. Het voorontwerpbestemmingsplan ging uit van het overnemen van bouwmogelijkheden uit het huidige bestemmingsplan. Nu het perceel slechts 20,5 meter breed is en in het huidige bestemmingsplan een minimale perceelsbreedte van 22 meter is opgenomen, bestaat er nu helemaal geen bouwmogelijkheid. Er kan dus ook geen sprake zijn van het overnemen van een bouwmogelijkheid. Het toelaten van een extra woning op het perceel zou leiden tot een ongewenste verdichting en doet afbreuk aan de uitstraling van het rijksmonument. Er wordt verzocht in het nieuwe bestemmingsplan geen bouwmogelijkheid voor een extra woning op te nemen.

Beoordeling gemeente:

De situatie is destijds onjuist beoordeeld. Er wordt op het perceel wel voldaan aan de afstandseisen tot de zijdelingse perceelsgrens en ook aan de minimale voorgevelbreedte, maar niet aan de minimale perceelsbreedte. Hierdoor is in het voorontwerpbestemmingsplan ten onrechte een bouwmogelijkheid opgenomen voor een woning Soestdijkseweg Noord 317. In het ontwerpbestemmingsplan is deze bouwmogelijkheid dan ook niet opgenomen.

38. [REDACTED]

De eigenaar van het perceel achter [REDACTED] verzoekt om de bestemming van het perceel te wijzigen in een woonbestemming. Het perceel meet 1360 m² en ligt ongeveer tussen de woningen aan de [REDACTED]

Beoordeling gemeente:

Op dit moment hebben de gronden de bestemming 'Tuinen en erven', op grond waarvan bijgebouwen bij een woning mogen worden gebouwd. Er wordt daarom van uitgegaan dat verzocht wordt om een bouwmogelijkheid voor een extra woning. Dit verzoek is in strijd met een belangrijk uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan: geen extra woningen in de 'tweede lijn', achter de woningen die georiënteerd zijn op de lanen. Veel percelen in het plangebied zijn groot genoeg om de achterkant af te splitsen en hier een extra woning te realiseren. Dit wordt als een ongewenste ontwikkeling bestempeld. Dergelijke woningen in de tweede lijn zijn niet georiënteerd op het openbaar gebied en slechts toegankelijk via een afgesplitste strook aan de zijkant van de huidige percelen. Hoewel dit perceel ontsloten kan worden via de [REDACTED] kan een eventuele woning niet worden georiënteerd op de [REDACTED]. In theorie zou het aantal woningen in het plangebied door toevoegingen op de tweede lijn met tachtig tot honderd procent kunnen toenemen. Dit doet grote afbreuk aan het boskarakter van Bilthoven Noord. Ook wordt het aanbod van zeer ruime kavels sterk teruggebracht. Om deze reden is de voorgestelde bouwmogelijkheid niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Vooroverleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening op 4 januari 2009 toegezonden aan een aantal instanties, waaronder de provincie Utrecht. Hieronder zijn de in dat kader ontvangen reacties samengevat en per (onderdeel van de) reactie cursief van beantwoording voorzien. Van de organisatie onder 7 is geen reactie ontvangen. Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan:

1. Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Milieubeheer, Inspectie Noordwest
2. Ministerie van Economische Zaken, regio Noordwest

3. Directoraat-generaal Rijkswaterstaat, directie Utrecht
4. Rijksdienst voor de Monumentenzorg
5. Welstand en Monumenten Midden-Nederland
6. Provincie Utrecht, dienst Ruimte & Groen
7. Bestuur Regio Utrecht
8. Kamer van Koophandel en fabrieken voor Utrecht en omstreken
9. Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden
10. Hydron Midden-Nederland N.V.
11. Eneco Energie Zeist en omstreken
12. KPN Operator Vaste Net, rayon midden
13. N.V. Nederlandse Gasunie

1. Provincie Utrecht, team Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkelingen

- a Terecht wordt op pagina vier van de plandoelichting opgemerkt dat het gebied ten noorden van Bilthoven Noord onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Aangegeven wordt dat het beleid zich hier richt op het behoud, herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. De bescherming van de wezenlijke kenmerken en waarden vindt plaats door toepassing van een specifiek afwegingskader, het zogenoemde 'nee, tenzij'-regime. Gelet hierop verzoekt de provincie om, bijvoorbeeld in subparagraaf 2.3 'Provinciaal beleid', uitwerking te geven aan dit afwegingskader met de bijbehorende toetsingsaspecten. In paragraaf 7.8 wordt geen aandacht besteed aan de bescherming van de EHS.
- b Het bestemmingsplan grenst zowel aan de oostzijde als aan de westzijde direct aan de EHS. Een perceel aan de westzijde dat u de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden 1' ten behoeve van scholen geeft, is binnen de EHS gelegen. Dit gedeelte bestaat uit bos en krijgt middels dit bestemmingsplan een andere bestemming. Dit is een ongewenste ontwikkeling. Ten aanzien van de bouwmogelijkheden of mogelijkheden voor aanleg van parkeervoorzieningen binnen de EHS merkt de provincie op dat dit strijdig is met provinciaal belang.
- c In het bestemmingsplan dient de grens van de EHS opgenomen te worden, evenals een inventarisatie van alle extra ontwikkelingen in of nabij de EHS/groene contour ten opzichte van de vigerende bestemming en actuele situatie die zouden kunnen leiden tot een significante aantasting van de EHS. Voor deze ontwikkelingen dient het 'nee, tenzij'-onderzoek uitgevoerd te worden.
- d Het zuidoostelijk deel van het plangebied is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied, zoals reeds is aangegeven op de plankaart, en het 100-jaars aandachtsgebied Bilthoven. Van laatstgenoemde is de begrenzing niet op de plankaart opgenomen. De provincie verzoekt dit alsnog te doen.
- e Ruimtelijke ontwikkelingen die een bedreiging kunnen vormen voor de grondwaterkwaliteit zijn hier krachtens de Provinciale Milieuverordening niet of niet zonder meer toegestaan. In de 100-jaars aandachtsgebieden stimuleert de provincie functies en activiteiten die een vermindering van het risico van grondwaterverontreiniging met zich meebrengen. De provincie verzoekt ten aanzien van het bovenstaande, en dan met name voor de bescherming van grondwaterkwaliteit, in de tekst van paragraaf 2.3 aandacht te besteden. Verder dient aandacht te worden besteed aan de beleidsuitspraken van de provincie aangaande de bescherming van het grondwater in de Utrechtse Heuvelrug in verband met drinkwater en natuur.

Beoordeling gemeente:

- a *Zowel in hoofdstuk 2 als in paragraaf 7.8 (Natuurwaarden) is aanvullende informatie over natuurbescherming opgenomen.*

- b *Dit terrein is eigendom van de scholengemeenschap 'De Kinderwerkplaats'. Het onbebouwde deel is gedeeltelijk ingericht als bos en deels als sportvelden ten behoeve van de scholieren. Deze gronden zijn in het huidige bestemmingsplan bestemd voor maatschappelijke doeleinden, zonder bouwmogelijkheden. Ook in het nieuwe bestemmingsplan krijgt dit deel van het perceel van de scholengemeenschap een maatschappelijke bestemming zonder bouwmogelijkheden, conform het huidige gebruik. Er is dus geen sprake van een wijziging van de ruimtelijke situatie.*
- c *De beleidsregels ten aanzien van de ecologische hoofdstructuur zijn opgenomen in de natuurparagraaf. Het bestemmingsplan staat de bouw van extra woningen niet toe. Wel kunnen op basis van wijzigingsbevoegdheden op termijn extra woningen worden toegelaten. Dit betreft enkele woningen binnen de rode contour. Dit betreft geen ontwikkelingen die leiden tot een significante aantasting van de EHS. De afstand van de woningen tot de EHS bedraagt meer dan 150 meter. De toelichting is op dit punt aangevuld.*
- d *Het 100-jaarsaandachtsgebied is van belang bij de beleidsmatige afweging voor de keuze van bestemmingen. Het heeft echter geen directe impact om de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden. Er bestaat daarom geen noodzaak dit gebied op de plankaart van het bestemmingsplan op te nemen.*
- e *Deze informatie is opgenomen in paragraaf 2.3 en hoofdstuk 8 (Water).*

2. Ministerie van VROM, VROM-Inspectie regio Noordwest

Het Kabinet heeft op basis van de sturingsfilosofie van de Nota Ruimte en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangegeven het wenselijk te vinden dat de regionale rijksdiensten zoveel mogelijk samenwerken. Besloten is dat de directeur-inspecteur van de VROM-Inspectie Regio Noord-West de reactie op voorontwerpbestemmingsplannen van alle belanghebbende regionale rijksdiensten zal coördineren en zoveel mogelijk in een rijksreactie zal verwoorden. Het voorontwerpbestemmingsplan Bilthoven Noord geeft de VROM-Inspectie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Beoordeling gemeente:

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

- a Het hoogheemraadschap adviseert positief over het plan. Het voldoet namelijk aan de belangrijkste minimale voorwaarde: 'het standstill beginsel'. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan.
- b De meeste opmerkingen uit het preadvies van 7 december 2005 zijn correct doorgevoerd. Voor een tweetal opmerkingen over de planregels is niet uit het huidige plan op te maken of deze ook zijn nagevolgd. Daarom worden deze opmerkingen weer opgevoerd. De eerste opmerking betreft het verzoek aangaande het voorkomen dat de kenmerkende zachte bermen in het plangebied kunnen worden verhard. Er wordt verzocht deze bescherming niet alleen voor bepaalde deelgebieden, maar voor het hele plangebied van toepassing te verklaren.
- c De tweede opmerking gaat over het afkoppelen van bestaand dakoppervlak van de riolering en infiltreren van regenwater in de bodem. Dit is vanuit de waterhuishouding een belangrijk aandachtspunt voor dit gebied. Om hiervoor voldoende flexibiliteit te garanderen, wordt geadviseerd om in diverse bestemmingen 'waterhuishouding' toe te voegen aan de bestemmingsomschrijving. Hiermee kunnen dan zonodig bovengrondse infiltratievoorzieningen als wadi's, afvoergoten voor regenwater, infiltratieputten, overstortkolken en dergelijke gerealiseerd worden.
- d Met betrekking tot de toelichting wordt opgemerkt dat de provincie niet langer het bestemmingsplan beoordeelt en dat het beleidskader geactualiseerd dient te worden. Ook wordt een alinea over het grondwater gemist.

Beoordeling gemeente:

- a *Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.*
- b *Voor het grondwaterbeschermingsgebied is een verbod opgenomen op het aanleggen van verhardingen over een oppervlakte van 1.000 m² of meer. In dit gebied moet een grote toename aan verharding worden voorkomen, gezien het belang van de drinkwatervoorziening. Buiten dit gebied is dit belang niet aanwezig. Een verbod op het aanleggen van verhardingen voert voor de zachte bermen te ver. Er is namelijk deels sprake van verharding, voor de ontsluiting van percelen en incidenteel ook voor parkeervoorzieningen. Zie verder de beoordeling van inspraakreactie 1 onder 57.*
- c *De gemeente onderschrijft dat er mogelijkheden moeten zijn om de afkoppeling te kunnen realiseren. Kleinschalige voorzieningen als afvoergoten hoeven niet specifiek in het bestemmingsplan te worden genoemd. Meer grootschalige waterhuishoudkundige voorzieningen horen niet thuis op de woon- en bedrijfspercelen, maar in het openbaar gebied. Daarom zijn 'voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding' opgenomen in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.*
- d *Het beleidskader wordt geactualiseerd. Tevens is aanvullende informatie over het grondwater opgenomen.*

4. N.V. Nederlandse Gasunie, District West

Het bestemmingsplan 'Bilthoven Noord' is door de N.V. Nederlandse Gasunie getoetst aan het toekomstig externe-veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor onze aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting begin 2011 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire 'Zonering langs hoge druk aardgasleidingen' uit 1984 zal dan komen te vervallen.

Op grond van deze toetsing komt de N.V. Nederlandse Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1%-letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Beoordeling gemeente:

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

5. Welstand en Monumenten Midden Nederland

- a Met betrekking tot dakkapellen wordt in de toelichting verwezen naar een gemeentelijke nota van februari 1993. Het door de gemeente gevoerde dakkapellenbeleid ligt echter sinds 1 juli 2004 vast in de loketcriteria voor dakkapellen, opgenomen in de welstandsnota.
- b In de toelichting staat vermeld dat bouwiniciatieven in de bestaande voorgevelrooilijn gerealiseerd dienen te worden. In de bouwregels van diverse bestemmingen komt deze regel echter niet terug.
- c Er is niets vastgelegd over de minimale afstand van hoofdgebouwen tot de erf grenzen. Kan er naar believen geschoven worden over de perceelsbreedte?
- d Het bestemmingsplan laat nu erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn toe tot een hoogte van 2 of 3 meter. Dergelijk hoge terrein afscheidingen voor de voorgevelrooilijn zijn ongewenst, omdat de bebouwing achter hoge opstanden kan verdwijnen. Geadviseerd wordt de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn te beperken.
- e De bestaande bebouwing op de percelen met de bestemming 'Gemengd' kenmerkt zich door een kapvorm. De bouwregels geven alleen een maximale bouwhoogte, wat een plat afgedekt volume van 10 meter hoog mogelijk maakt. Geadviseerd wordt een goothoogte vast te leggen, waardoor wordt ingespeeld op de welstandsnota.
- f Binnen de bestemming 'Maatschappelijk - 1' worden bij enkele percelen relatief grote maximale hoogten aangegeven (tot 17-20 meter). Indien van beperkte omvang en

- centraal geplaatst op het perceel is dit niet op voorhand bezwaarlijk, maar indien deze hoogten worden opgezocht nabij de (denkbeeldige) voorgevelrooilijn en/of perceelsgrens, kan dit plaatselijk van grote (negatieve) invloed zijn op de beleving van het straatbeeld (stedelijke accenten, groot contrast met omliggende lagere woonbebouwing, aantasting groene karakteristiek/belevingswaarde Bilthoven Noord).
- g Ten aanzien van lid 14.2 sub n wordt opgemerkt dat de gegeven bouwregels al snel leiden tot bouwmassa's met weinig aansprekende verhoudingen tussen gevel- en dakvlak. Dit past niet goed bij de vormgevingskarakteristiek van de villa's/woningen met vaak forse hoge kappen.
- h De regels voor uitbreidingen aan de achtergevel kunnen leiden tot deelvolumes en dakhellingen die niet aansluiten op de vormgevingskarakteristiek van het pand. Het gaat om lelijke verhoudingen door bijvoorbeeld hoge plat afgedekte toevoegingen.
- i Ook de regels voor uitbreidingen aan de zijgevel kunnen door de combinatie van goot- en nokhoogte bij grotere uitbreidingen leiden tot weinig aansprekende toevoegingen.

Beoordeling gemeente:

- a *De bewuste tekst is hierop aangepast.*
- b *Het bestemmingsplan is aangepast. Er zijn bouwvlakken opgenomen, waarmee de rooilijn expliciet is vastgelegd.*
- c *Het bestemmingsplan is aangepast. Er zijn regels opgenomen over de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Deze afstanden zijn bepaald per deelgebied.*
- d *Het bestemmingsplan is aangepast door regels toe te voegen over de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn. De maximale hoogte wordt 1 meter.*
- e *De maximale bouwhoogte is aangepast door te bepalen dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter.*
- f *Het bestemmingsplan is aangepast; zowel wat betreft de bouwhoogte als de positie van de bebouwing op de percelen van de Pieter de Hooghflat en de Hobbemaflat. Zie verder de beoordeling van inspraakreactie 18.*
- g *Dit hangt uiteraard af van de oppervlakte van het vrijstaande bijgebouw. Toch is een hogere bouwhoogte niet gewenst, omdat het bouwvolume zo groot kan worden, dat een tweede bouwlaag ontstaat. Het is de bedoeling dat de vrijstaande bijgebouwen in volume duidelijk ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw.*
- h *De regels voor de uitbreidingen aan de achtergevel zijn aangepast, onder andere met betrekking tot de maximale bouwhoogte. Aan de achterzijde mogen aan- en uitbouwen net zo hoog worden als het hoofdgebouw. Dit betekent dat dezelfde kapvorm en -helling kan worden gerealiseerd.*
- i *In tegenstelling tot uitbreidingen aan de achterzijde zijn uitbreidingen aan de zijgevel zeer beeldbepalend. Het is van belang regels te stellen aan de maximale bouwhoogte om te waarborgen dat aan- en uitbouwen aan de zijgevel ondergeschikt blijven aan het hoofdvolume.*

6. _____ Vitens Midden-Nederland

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Beoordeling gemeente:

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

7. _____ KPN

Er wordt verzocht rekening te houden met een aantal belangen van KPN, zoals het creëren, handhaven en toewijzen van tracés en het beschikbaar stellen van ruimten voor kabelverdeelposten.

Beoordeling gemeente:

Ten aanzien van de tracés is in het plangebied geen specifieke regeling opgenomen. Verder is in hoofdstuk 3 van de planregels een algemene afwijkingsregeling opgenomen voor het oprichten van onder andere transformatorhuisjes en schakelhuisjes.

8. N.V. Stedin Netten Utrecht

Opgemerkt wordt dat bij alle openbare wegen een strook openbare grond moet worden gereserveerd voor kabels en leidingen. Tevens wordt opgemerkt dat aan afstanden tot bebouwing voor leidingen minima zijn verbonden.

Beoordeling gemeente:

Ten aanzien van kabels en leidingen is in het plangebied geen specifieke regeling opgenomen. Het bestemmingsplan wordt geacht te voldoen voor de genoemde regels voor kabels en leidingen.

9. Kamer van Koophandel Midden Nederland

Het wekt verbazing dat bedrijfsactiviteiten aan huis niet in een vrijstaand bijgebouw mogen worden uitgeoefend. Een dergelijke bepaling druist in tegen de in het economisch beleidsplan neergelegde wens tot stimulering van werken aan huis.

Beoordeling gemeente:

Het is beleid van de gemeente dat beroep aan huis plaatsvindt in de woning of in een aan de woning gebouwd bijgebouw. Een beroep aan huis is niet toegestaan in een vrijstaand bijgebouw. Het ontstaan van zelfstandige bedrijven wordt hiermee voorkomen.

10. NS Reizigers

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Beoordeling gemeente:

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

11. Gemeente Zeist

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Beoordeling gemeente:

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.