

NOTA BEOORDELING ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'BILTHOVEN-NOORD 2013'.

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'Bilthoven Noord 2013' heeft vanaf 4 april tot en met 15 mei 2013 voor eenieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant en de Biltse Courant van 3 april 2013 en via RO-online. Tijdens deze termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn 43 zienswijzen binnengekomen van verschillende personen en organisaties. In deze zienswijzennota is de beantwoording van 4 zienswijzen van dezelfde persoon samengevoegd. Verder zijn twee zienswijzen van dezelfde personen in één keer beantwoord. De samenvatting en de beantwoording van de zienswijzen zijn opgenomen onder hoofdstuk 1 van deze nota.

Daarnaast zijn ambtshalve aanpassingen aangebracht. Deze zijn weergegeven onder hoofdstuk 2 (pagina 39) van deze nota. In hoofdstuk 3 (pagina's 40 en 41) is een totaaloverzicht opgenomen van de aanpassingen van het bestemmingsplan, zowel naar aanleiding van de zienswijzen als ambtshalve.

1. Ingediende zienswijzen

Van de volgende personen is een zienswijze ontvangen. Deze zijn allemaal binnen de zienswijzenperiode ontvangen.

nr	naam
1	K.E.W.P.Tan
2	M.M. Fabius-van der Feltz
3	G.A. Charbon en A.H. Charbon-Burger
4	F.B.W. van der Linden
5	A.C. Oster
6	R. Feleus
7	A.E.A. de Groot en C. de Groot
8	G.M. Rosinga en M.A.M. Rosinga-Warlam
9	H. van Schoonhoven en O.J. Lemckert
10	T.J.F. Enzing en G.M. Enzing-During
11	C.Y.A. Blijdenstein-van der Does en J.Th.W. Blijdenstein
12	J.A. Waal
13	J.P.G.M. Rensch en C.H. Bilderbeek
14	P.B.M. Fokker – Schröder e.a.
15	W. van der Hoek
16	G.C.M. van Nieuwstadt en J.O.L.M. van Nieuwstadt – van Hooff
17	Spar Mons
18	E.G.J. Compeer
19	R. Engeman
20	P.M. Hessing
21	C.M. van den Oever
22	P. den Dulk en M. Hoogendijk
23	J. Vogelaar
24	H.M. Fijnaut
25	C.J.H. Stafhorst – Krijnen
26	J.N.L. Akkermans
27	P. van Schagen
28	Bruggink & Van der Velden Advocaten Belastingadviseurs BV, namens mevrouw C.J.M. Langebeek – Van der Valk

nr	naam
29	C.A.M. Versteeg en W. Versteeg-Schenk
30	Dhr en mw. Hooykaas – Specken
31	D.J. de Broekert
32	R. Wüstenberg
33	Omwonenden van het Walter Maashuis
34	Bewonersvereniging Bilthoven-Noord
35	A.M.E. Jonker – Braams en L.M. Jonker
36	S. en R.F. van Duijkeren
37	G.V.J. Swane
38	IVN-De Bilt e.o.
39	D. de Smit

1. K.E.W.P.Tan, Vermeerplein 7.

a. De woningen Vermeerplein 1 t/m 7 zijn op de stedenbouwkundige kaart allemaal donkergroen ingekleurd. Niet alle vier percelen, maar alleen Vermeerplein 1 is een hoekperceel.

b. Achter het perceel Vermeerplein 7 zijn twee terreinen op de tekening niet ingekleurd, wat suggereert dat zij een deel van de openbare ruimte zijn.

c. Op de tekening suggereert een witte lijn dat er een verbindingsweg is tussen het Vermeerplein en de Gezichtslaan. Deze weg is niet aanwezig.

Antwoord.

a. Inderdaad is alleen het pand Vermeerplein 1 een hoekperceel. Zo is de stedenbouwkundige kaart (donkergroen) ook vertaald naar de bestemmingsplankaart. Alleen voor het perceel Vermeerplein 1 geldt de bestemming "Wonen-Hoekkavel". De andere drie percelen hebben de bestemming "Wonen-3".

b. Indiener gaat uit van de stedenbouwkundige kaart. De verbeelding van het bestemmingsplan is echter bepalend. Alleen de digitale bestemmingsplanverbeelding heeft rechtskracht. Op die kaart zijn de achtererven bestemd als behorend bij de aanliggende woningen.

c. Zie het antwoord onder b. De digitale bestemmingsplanverbeelding geeft geen weg aan, de betreffende gronden horen bij de woonbestemming.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is ongegrond.

2. M.M. Fabius-van der Feltz, m.b.t. hoekkavel Albert Cuyplaan/Hobbemalaan

Bezwaar wordt gemaakt tegen het veranderen van de bouwmogelijkheid voor twee woningen op de hoek Albert Cuyplaan / Hobbemalaan in een bouwmogelijkheid voor één woning. In het bestemmingsplan "Bilthoven Noord 1984" en in de correspondentie in de afgelopen jaren heeft de gemeente telkens aangegeven dat ter plekke twee woningen gebouwd kunnen worden.

Antwoord.

Naar aanleiding van de reacties op het voorontwerpbestemmingsplan zijn voor de wijk Bilthoven Noord een cultuurhistorische onderzoek en een stedenbouwkundige visie opgesteld. De conclusies uit

beide studies vormen een basis voor het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp is daardoor, in vergelijking met het voorontwerp, gewijzigd. Dit geldt ook voor de regeling voor hoekpercelen. In het ontwerp is, op grond van de genoemde onderliggende studie, één, in plaats van twee woningen, opgenomen. De regels voor hoekpercelen zijn hierna opnieuw bekeken. Stedenbouwkundig kan de situering van de verschillende hoekpercelen in de wijk soms aanmerkelijk verschillen. In dit geval is aan de zienswijze tegemoet gekomen door één kavel in het verlengde van de woningen langs de Hobbemalaan als "Wonen-5" te bestemmen en de andere kavel de bestemming "Wonen-Hoekkavel" te geven. De woningen kunnen worden gebouwd door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid van het college.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Bestemming Wonen-5 toegevoegd.
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is gegrond.

3. G.A. Charbon en A.H. Charbon-Burger, Vermeerlaan 45.

Bezwaar wordt gemaakt tegen de wijze waarop de bouwmogelijkheid op het perceel A2348 in het bestemmingsplan is opgenomen. Van de bouwmogelijkheid kan alleen gebruik gemaakt worden via een binnenplanse wijziging. Dit is bovendien niet in overeenstemming met de WOZ-heffing als bouwkaavel.

Antwoord.

Voor deze systematiek is gekozen om een goede inpassing van de woning in de bestaande omgeving te waarborgen. Er is sinds de vaststelling van het bestemmingsplan in 1985 geen gebruik gemaakt van de bouwmogelijkheid op het kavel aan de Frans Halslaan. De wetgeving is inmiddels wel veranderd. In het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is bij nieuwe woningen in bestemmingsplannen in het kader van de economische uitvoerbaarheid een exploitatieplan of kostenverhaal verplicht. Een exploitatieplan is niet nodig omdat gekozen is voor een wijzigingsbevoegdheid. Kostenverhaal voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan bleek lastig uit te voeren vanwege de vele eigenaren waarvan niet bekend was of, hoe en wanneer zij gebruik willen maken van de bouwmogelijkheid. Daarom is gekozen voor het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid van het college. Kostenverhaal voor nieuwe ontwikkelingen kan in de gekozen opzet plaatsvinden na vaststelling van het bestemmingsplan, door gebruik te maken van kostenverhaal bij de dan te voeren wijzigingsplanprocedure. De benodigde onderzoeken (zoals bijvoorbeeld akoestisch onderzoek) kunnen worden gedaan door de eigenaar op het moment dat de omgevingsvergunning voor de woning aangevraagd wordt. Met het gebruik van een wijzigingsbevoegdheid zijn de voorwaarden waaronder gebouwd kan worden helder. De bouwmogelijkheid zelf wordt daardoor niet aangetast. De verhouding van de bouwmogelijkheid tot de fiscale WOZ-regeling verandert hierdoor evenmin.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is ongegrond.

4. F.B.W. van der Linden, m.b.t. Obrechtlaan 23.

a. De woning aan de Obrechtlaan 23 valt in de bestemming "Wonen-4". Volgens art. 15.2.1 wordt de minimale afstand voor bebouwing tot de zijdelingse perceelgrens 7,5 meter. Dat is bijna een verdubbeling ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, dat uitgaat van een zijdelingse afstand tot de perceelgrens van 4 meter. Dit betekent dat bij het eventuele amoveren van de huidige opstallen er een woning gebouwd mag worden van maximaal 5 meter breed. Dat was 12 meter, want de breedte van het perceel is circa 20 meter. Overigens bepaalt art. 15.2.2 dat deze breedte minimaal 8 meter moet zijn. Deze regels leiden tevens tot een beperking om de bestaande woning zijdelings te kunnen uitbreiden. De regeling leidt er toe dat het onmogelijk is om een nieuw pand te bouwen, waarmee men vast zit aan het bestaande pand. Het ligt voor de hand om de bestaande breedte van het pand als uitgangspunt te nemen bij eventuele nieuwbouw. De gevreesde verdichting treedt dan niet op.

b. Voor planschade en de daarmee samenhangende kosten stelt indiener de gemeente aansprakelijk.

Antwoord.

a. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is opnieuw gekeken naar de minimale afstanden van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens. Dit heeft bij de bestemmingen "Wonen 2 t/m 4" geleid tot een verkleining van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. In de tabel hieronder staan de aanpassingen t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan. Met deze correctie wordt de zijdelingse afstand meer in overeenstemming gebracht met de reeds aanwezige situatie. Het probleem dat in sommige gevallen een bestaande woning niet kan worden teruggebouwd wordt daarmee voorkomen.

<i>Bestemming Wonen</i>	<i>Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens</i>	
	<i>Ontwerp- bestemmingsplan</i>	<i>Vast te stellen bestemmingsplan</i>
Wonen – 1	2 meter	2 meter
Wonen – 2	3 meter	2,5 meter
Wonen – 3	5 meter	3 meter
Wonen – 4	7,5 meter	5 meter
Wonen – 5	10 meter	10 meter

Het perceel Obrechtlaan 23 heeft de bestemming "Wonen-4". Met een perceelsbreedte van circa 20 meter is in het aangepaste bestemmingsplan een woning van circa 10 meter breed mogelijk.

b. Eventuele verzoeken tot vergoeding van planschade kunnen ingediend worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	In artikel 15 is de tabel met de minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens aangepast.
Verbeelding	Geen aanpassing
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is gegrond.

5. A.C. Oster, Da Costalaan 30.

Bezwaar wordt gemaakt tegen het vervallen van de bouwmogelijkheid die in het bestemmingsplan "Bilthoven Noord 1984", op de Beetslaan, grenzend aan de woning Da Costalaan 30 aanwezig was.

Antwoord.

Bij de voorbereiding van het voorontwerpbestemmingsplan is op 21 september 2004 per brief meegedeeld dat de bouwmogelijkheid voor een additionele woning aan de Beetslaan niet in het nieuwe plan zou worden opgenomen. Hoeklocaties zijn een belangrijk karakteristiek van het

villagebied. De planregels van het bestemmingsplan zijn ingericht op bescherming van deze kwaliteit en stellen (middels artikel 18.6.1 in de planregels) regels aan het splitsen van hoekkavels ten behoeve van de bouw van extra woningen. Bij het splitsen van een hoekveld dient tussen de hoekwoning en de zijgevel van de additionele woning, vier maal de reguliere afstand te worden behouden. Het hoekperceel grenst in het bestemmingsplan aan woningen met bestemming "Wonen-3". Hiervoor geldt een minimale afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelgrens. De nieuwe tussenwoning dient een minimale voorgevelbreedte te hebben van 8 meter. De beschikbare ruimte vanaf het bestaande hoekhuis tot de zijdelingse erfgrens is circa 23,5 meter. Om een tussenwoning toe te kunnen voegen is volgens het ontwerpbestemmingsplan echter 33 meter nodig. Dat is de optelsom van 4 x 5 meter (4x minimale tussenafstand) + 8 meter (minimale voorgevelbreedte nieuwe tussenwoning) + 5 meter (minimale afstand van nieuwe tussenwoning tot zijdelingse erfgrens). In het ontwerpbestemmingsplan is het niet mogelijk een extra tussenwoning op het perceel te bouwen. Tot op heden zijn door indiener geen tegenargumenten aangevoerd tegen de afweging zoals die door de gemeente zijn onderbouwd.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is opnieuw gekeken naar de minimale afstanden van woningen tot de zijdelingse perceelsgrens. Dit heeft bij de bestemmingen "Wonen-2 t/m 4" geleid tot een verkleining van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. (Zie daarvoor ook de beantwoording van zienswijze 4). De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bij "Wonen-3" is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan verkleind van 5 naar 3 meter. De afstand tot de zijdelingse perceelafstand wordt in het bestemmingsplan gebruikt om de minimale afstand tussen woningen te bepalen. De factor 4 was gebaseerd op de afstanden zoals gehanteerd in het ontwerpbestemmingsplan. Om wel genoeg ruimte tussen hoekwoningen en nieuwe tussenwoningen te waarborgen is de factor waarmee de afstand wordt vermenigvuldigd vergroot van vier naar zes keer de afstand tot de zijdelingse perceelgrens van de woonbestemming die wordt gebruikt. Om op het perceel van indiener een tussenwoning toe te kunnen voegen is volgens het aangepaste bestemmingsplan 29 meter nodig. Dat is de optelsom van 6 x 3 meter (6x minimale tussenafstand) + 8 meter (minimale voorgevelbreedte nieuwe tussenwoning) + 3 meter (minimale afstand van nieuwe tussenwoning tot zijdelingse erfgrens). In het aangepaste bestemmingplan blijkt er ook geen extra woning mogelijk op het perceel.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is ongegrond.

6. R. Feleus, Hobbemalaan 60.

a. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de uitbreidingsmogelijkheden van de woning, richting naastgelegen pand op nummer 58 zeer beperkt. Verzocht wordt om de grens voor bebouwing 2,5 m in die richting op te schuiven. Er blijft dan nog altijd een doorzichtopening van circa 7,5 m op het perceel nummer 60.

b. Voorts wijst indiener er op dat zowel de plaats als de afmetingen van de bestaande bebouwing niet overeenkomen met de werkelijkheid.

Antwoord.

a. Het pand Hobbemalaan 60 is een hoekveld. Uit het cultuurhistorische onderzoek en de stedenbouwkundige visie die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen, blijkt dat de hoekpercelen het groene en kenmerkende stedenbouwkundige karakter van de wijk in belangrijke mate bepalen. Om dit karakter te kunnen handhaven hebben de hoekkavels een afzonderlijke bestemming gekregen. Het bouwvlak van de woning aan de Hobbemalaan 60 sluit zowel aan op de

bestaande bebouingslijn van de Hobbemalaan, als de bestaande bebouingslijn van het Vermeerplein. Het bouwvlak biedt voldoende mogelijkheden om de woning uit te breiden.

b. Het kan zijn dat de indicatieve ondergrond op www.ruimtelijkeplannen.nl iets afwijkt van de werkelijke gebouwde situatie. Het bestemmingsplan is gebaseerd op een kadastrale ondergrond voor kadastrale grenzen en gebouwen.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is ongegrond.

7. A.E.A. de Groot en C. de Groot, Sweelincklaan 12.

Gevraagd wordt om medewerking te verlenen aan het kunnen realiseren van een zwembad in de achtertuin. Het zwembad ligt op meer dan 5 meter van de perceelgrens en is voorzien van een afdekking van 1 meter hoogte.

Antwoord.

Het ontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een dergelijk plan te realiseren. Wel is naar aanleiding van een andere zienswijze besloten om een zwembad op 4 meter achter de doorgetrokken voorgevelrooilijn mogelijk te maken, analoog aan aanbouwen aan zijgevel. De overkapping is pas mogelijk nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is ongegrond.

8. G.M. Rosinga en M.A.M. Rosinga-Warlam, Gerard Doulaan 17.

Bezwaar wordt gemaakt tegen de bestemming voor een terrein tussen de Hobbemaflat en de Pieter de Hooghflat (kadastraal nrs. 2937 en gedeeltelijk 2696). Het gebied vormt een groene as tussen beide appartementencomplexen en zou zo min mogelijk moeten worden aangetast. Het voorgestelde bouwvlak is vrijwel geheel overgenomen van het vigerende plan dat gebaseerd is op een onjuiste locatie van een deel van de bebouwing. Het bouwvlak is daardoor veel ruimer dan een omkadering van de bestaande bebouwing, terwijl zo'n strakke omkadering elders in het plan vrijwel steeds is toegepast. In het vigerende plan wordt dit gebied in tweeën gedeeld door een bouwvrije strook van 5 m breed. In het nieuwe plan vervalt die strook, waardoor een belemmering om de groene zone aan te tasten zou verdwijnen. Daarom wordt gevraagd om, bij het bepalen van de grenzen van het bouwvlak, uit te gaan van de afmetingen en de locatie van de bestaande bebouwing en om de bouwvrije strook in het midden van dit gebied te handhaven.

Antwoord.

Dit terreingedeelte heeft dezelfde functie als de achtertuinen bij de overige woonbestemmingen. In de plansystematiek zijn op deze terreingedeelten mogelijkheden voor bijgebouwen opgenomen. Daaraan bestaat bij alle typen woningen behoefte. Die mogelijkheden zijn op zich begrensd, maar niet beperkt tot slechts de bestaande bebouwing. Op het terrein zijn garageboxen en bestrating aanwezig. Deze kunnen weliswaar binnen het bouwvlak verplaatst worden, maar door het maximale bouwpercentage

van 20% blijft het groene karakter van het terrein voldoende gewaarborgd. Gelet hierop bestaat er evenmin reden voor een afzonderlijke bouwvrije strook. De afstand van het bouwvlak voor bijgebouwen tot de omliggende perceelsgrenzen is aan de noord- en oostzijde gelijk gesteld op 10 meter. Hiermee wordt mee aangesloten op de bestaande bijgebouwen en wordt de afstand tot de perceelsgrenzen gerespecteerd. Daarnaast wordt door middel van het plaatsen van een scheidingslijn in het bouwvlak de kadastrale situatie gerespecteerd. De flatgebouwen hebben verschillende eigenaren. De aanduidingsvlakken hebben dezelfde bouwhoogten en hetzelfde bouwpercentages.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Op de verbeelding is het bouwvlak voor de bijgebouwen aangepast en een scheidingslijn aangebracht op de eigendomsgrens. De afstand van het bouwvlak tot de omliggende perceelsgrenzen van de woningen aan de De Hooghlaan en Gerard Doulaan is vergroot naar 10 meter.
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

9. H. van Schoonhoven en O.J. Lemckert, Rembrandtplein 9.

a. Bezwaar wordt gemaakt tegen de maatvoering die voor het perceel Rembrandtplein 9 is opgenomen. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt daarin 5 meter. De voorgevel van de woning moet minimaal 6 meter zijn. Het perceel is circa 15 meter breed. Door deze regeling kan de huidige woning van 6 meter breed niet herbouwd worden. Deze kan maximaal 5 meter bedragen. Gevraagd wordt om hiervoor een oplossing te vinden, bijvoorbeeld door hier een zijdelingse perceelsgrens van minimaal 3 meter op te nemen.

b. Verder is indiener van mening dat het bestemmingsplan opvallend beperkte mogelijkheden biedt voor wonen: een hoofdgebouw van 91 m² op een perceel van circa 760 m². Met name de bovenverdieping biedt beperkte mogelijkheden. In het bestemmingsplan zijn er geen mogelijkheden om deze eerste verdieping te verruimen dan wel mogelijkheden om ruimte in het bijgebouw hiervoor aan te wenden. Gevraagd wordt om de mogelijkheden voor de woning in verhouding tot het forse perceel te vergroten.

Antwoord.

a. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is opnieuw gekeken naar de minimale afstanden van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens. Dit heeft bij de bestemmingen "Wonen-2 t/m 4" geleid tot een verkleining van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. (Zie daarvoor ook de beantwoording van zienswijze 4). De woning op Rembrandtlaan 9 heeft de bestemming "Wonen-3". De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan verkleind van 5 naar 3 meter. Uitgaande van een perceelbreedte van 15 meter kan een woning van maximaal 9 meter breed gebouwd worden. Hiermee kan in ieder geval de huidige woning van 6 meter breed herbouwd worden.

b. Met het verkleinen van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor "Wonen-3" ontstaan meer mogelijkheden om het hoofdgebouw naar achteren uit te breiden, zowel een uitbouw op de begane grond als een uitbreiding over de volledige bouwhoogte. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor een woning met een diepte van circa 20 meter, maar staat bewoning van bijgebouwen niet toe. Het bouwvlak biedt voldoende mogelijkheden voor (de uitbreiding van) een hoofdgebouw.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	In artikel 15 is de tabel met de minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens aangepast.

Verbeelding	Geen aanpassing
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

10. T.J.F. Enzing en G.M. Enzing-During, Gerard Doulaan 15.

De zienswijze is identiek aan die van de indienersn onder 8.

Antwoord.
Zie onder 8.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Op de verbeelding is het bouwvlak voor de bijgebouwen aangepast en een scheidingslijn aangebracht op de eigendomsgrens. De afstand van het bouwvlak tot de omliggende perceelsgrenzen van de woningen aan de De Hooglaan en Gerard Doulaan is vergroot naar 10 meter.
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

11. C.Y.A. Blijdenstein-van der Does en J.Th.W. Blijdenstein, Rubenslaan 5.

a. De zienswijze richt zich tegen het vervallen van twee bouwmogelijkheden naast het perceel Rubenslaan 5. Gevraagd wordt om deze bouwmogelijkheden alsnog op te nemen.

b. Verder zijn een aantal aanwezige bijgebouwen en een zwembad niet op de ondergrond van het bestemmingsplan ingetekend.

Antwoord.

a. Op basis van het bestemmingsplan "Bilthoven Noord 1984" konden drie woningen op het perceel worden gebouwd. Door de keuze voor een andere situering bij nieuwbouw van de huidige hoekwoning in 1999 werden de overige bouwmogelijkheden echter beperkt. Er kan tussen de woning Rubenslaan 3 en 5 nog wel een woning worden gebouwd met een wijzigingsbevoegdheid van het college. Op de verbeelding is op dit perceel daarom de Wonen-4 bestemming toegevoegd. Langs de Van Ostadelaan resteert onvoldoende ruimte voor een woning.

b. Niet de ondergrond van de kaart, maar de bestemming op de kaart is bepalend. Binnen de bestemming "Wonen" zijn de mogelijkheden voor bijgebouwen en voor een zwembad opgenomen.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Op de verbeelding is tussen Rubenslaan 3 en 5 de bestemming Wonen-4 toegevoegd.
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

12. J.A. Waal, Ruijsdaellaan 23.

Bezwaar wordt gemaakt tegen de aanwezigheid van opslag van onder meer stenen en bouwmaterialen op het terrein van het voormalige posthuis aan de Ruysdaellaan. Gevraagd wordt om de aanduiding "opslag" te schrappen.

Antwoord.

In en om woonwijken zijn dergelijke terreinen noodzakelijk om het onderhoud van het publieke groen en wegen efficiënt te kunnen verrichten. Het terrein heeft vanouds een publieke functie en dient als voorziening in het bestemmingsplan te worden gehandhaafd.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is ongegrond.

13. J.P.G.M. Rensch en C.H. Bilderbeek, Pieter de Hooghlaan 4.

a. Gevraagd wordt om de 'groene as' tussen de Hobbemaflat en Pieter de Hooghflat te handhaven. Die 'groene as' draagt in belangrijke mate bij aan het behoud van het karakter van dat deel van Bilthoven Noord. Het ontwerpbestemmingsplan maakt, anders dan het bestemmingsplan "Bilthoven Noord 1984", bebouwing ten koste van de 'groene as' mogelijk. Dit heeft bij realisatie een ongewenste aantasting van het karakter van dat deel van de wijk tot gevolg.

b. Het geldende bestemmingsplan Bilthoven Noord 1984 kent voor het perceelgedeelte van de Hobbemaflat, dat direct grenst aan het perceel De Hooghlaan 4, een strook grond van 10 meter die onbebouwd dient te blijven. In het ontwerpbestemmingsplan is die strook gereduceerd van 10 naar 5 meter. Vermindering van de breedte van de onbebouwde strook van 10 naar 5 meter zal leiden tot een ongewenste aantasting van dat deel van de wijk vanwege de omvangrijke grootte van de betreffende percelen, het feit dat dit soort grote percelen (langs de grenzen van de percelen) over een dichte begroeiing beschikken, het streven van burgemeester en wethouders tot behoud van het karakter van Bilthoven Noord en het streven van de vele omwonenden tot behoud van het karakter van de wijk. Gevraagd wordt om de breedte van deze onbebouwde strook in het bestemmingsplan te handhaven op 10 meter.

Antwoord.

a. Zie onder 8.

b. Zie onder 8.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Op de verbeelding is het bouwvlak voor de bijgebouwen aangepast en een scheidingslijn aangebracht op de eigendomsgrens tussen de flats. De afstand van het bouwvlak tot de omliggende perceelsgrenzen van de woningen aan de De Hooghlaan en Gerard Doulaan is vergroot naar 10 meter.
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

14. P.B.M. Fokker – Schröder, mede namens 5 andere personen, Soestdijkseweg Noord 423.

Gevraagd wordt op de hoek van Soestdijkseweg Noord en Hobbemalaan bouwmogelijkheden voor twee woningen op te nemen, zoals in het vigerende bestemmingsplan Bilthoven Noord 1984. Hierbij wordt verwezen naar een brief van de gemeente aan de vorige eigenaar van het perceel.

Antwoord:

Bij het maken van de verbeelding is dit hoekkavel niet goed getekend. De verbeelding is aangepast zodat deze methodisch overeenkomt met andere nog onbebouwde hoekkavels. De bestaande woning op Soestdijkseweg Noord 423 heeft nu de bestemming "Wonen-5" gekregen en de hoekkavel de bestemming "Wonen-Hoekkavel". Op het lege hoekkavel kunnen door middel van de wijzigingsbevoegdheid van het college één of twee woningen worden toegevoegd.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De woning op Soestdijkseweg Noord 423 heeft de bestemming "Wonen-5" gekregen en de hoekkavel de bestemming "Wonen-Hoekkavel".
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is gegrond.

15. W. van der Hoek, Frans Halslaan 91.

Het perceel Frans Halslaan 91 heeft bestemming "Wonen-4" gekregen. Het is met 20 meter echter te smal voor de minimale perceelbreedte van "Wonen-4" (23 meter). Verzocht wordt dit perceel de bestemming Wonen-3 te geven.

Antwoord:

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is opnieuw gekeken naar de minimale afstanden van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens. Dit heeft bij de bestemmingen "Wonen-2 t/m 4" geleid tot een verkleining van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. (Zie daarvoor ook de beantwoording van zienswijze 4). De woning op Frans Halslaan 91 heeft de bestemming "Wonen-4". De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan verkleind van 7,5 naar 5 meter. Uitgaande van een perceelbreedte van 20 meter kan een woning van maximaal 10 meter breed gebouwd worden. De bestemming hoeft hierdoor niet te worden gewijzigd naar "Wonen-3".

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	In artikel 15 is de tabel met de minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens aangepast.
Verbeelding	Geen aanpassing
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is gegrond.

16. G.C.M. van Nieuwstadt en J.O.L.M. van Nieuwstadt – van Hooff, Frans Halslaan 93.

Het perceel Halslaan 93 heeft bestemming "Wonen-4" gekregen. Het is met 20 meter echter te smal voor de minimale perceelbreedte van "Wonen-4" (23 meter). Verzocht wordt dit perceel de bestemming "Wonen-3" te geven.

Antwoord.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is opnieuw gekeken naar de minimale afstanden van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens. Dit heeft bij de bestemmingen "Wonen-2 t/m 4" geleid tot een verkleining van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. (Zie daarvoor ook de beantwoording van zienswijze 4). De woning op Frans Halslaan 93 heeft de bestemming "Wonen-4". De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan verkleind van 7,5 naar 5 meter. Uitgaande van een perceelbreedte van 20 meter kan een woning van maximaal 10 meter breed gebouwd worden. De bestemming hoeft hierdoor niet te worden gewijzigd naar "Wonen-3".

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	In artikel 15 is de tabel met de minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens aangepast.
Verbeelding	Geen aanpassing
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is gegrond.

17. Spar Mons, Bilderdijklaan 106.

gevraagd wordt om in het bestemmingsplan rekening te houden met het voornemen om de winkel aan de Bilderdijklaan 106 in de toekomst uit te breiden. Het is daarbij de bedoeling dat het winkelpand wordt uitgebouwd tot aan de achterkant van het naastgelegen gebouw aan de Bilderdijklaan 108. Dat zou neerkomen op meer dan de 90% bebouwing, zoals die voor het bebouwingsvak is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Over het hele grondvlak van het perceel Bilderdijklaan 106 gezien, blijft de uitbreiding echter ruim onder die 90%.

De reden voor de uitbreiding is dat de winkel bedrijfsmatig te krap is bemeten. Er is behoefte aan meer (koel)opslagruimte volgens de verplichte HACCP normering en ook de kantine en het kantoor, die nu feitelijk in één ruimte zijn ondergebracht, moeten gescheiden worden. Daarnaast is er, vanuit de buurt, meer behoefte aan service en dienstverlening. Het is tevens de bedoeling dat het huidige productenassortiment lichtelijk wordt uitgebreid, wat naar verwachting geen extra klanten van buiten het plangebied zal trekken. Het aantal personenauto's zal daardoor niet toenemen, evenmin als de bevoorrading.

Antwoord.

De gemeente heeft begrip voor de situatie van de ondernemer en de voor zijn bedrijf relevante regelgeving. In het bestemmingsplan is een bebouwingspercentage van 90% van het aangegeven bebouwingsvlak aangegeven, gelijk aan de naastgelegen (winkel)percelen. De 90% geldt per perceel, in plaats van zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan voor het gehele bestemmingsvlak 'Gemengd' was opgenomen. Het huidige bebouwingspercentage bij de supermarkt is lager (circa 60%), maar bij het uitbreiden van de winkel zal gekeken worden naar de landelijke normen voor parkeergelegenheid. Vergroting van de parkeergelegenheid op eigen terrein van de supermarkt lijkt ter plaatse fysiek niet mogelijk. Parkeren aan de achterzijde van het pand is ongewenst en met de huidige bebouwing onmogelijk. Daarom is op de verbeelding voor de achterterrein van de panden aan de Bilderdijklaan een parkeerverbod opgenomen. Bij een principeverzoek of omgevingsvergunningaanvraag voor verbouwing van de supermarkt zal wat betreft het benodigde aantal parkeerplaatsen wel rekening worden gehouden met het feit dat het gaat om een bestaande supermarkt i.p.v. nieuwvestiging.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is ongegrond.

18. E.G.J. Compeer, m.b.t. Sweelincklaan 28.

Gepleit wordt voor handhaving van de regeling die in het ontwerpbestemmingsplan voor het pand Sweelincklaan 28 is opgenomen. Deze regeling is qua bouwvolume en hoogte passend binnen de overige aangrenzende bebouwing, waar in het algemeen relatief grote woningen met een grote tuin zijn gesitueerd. Met een dergelijke mogelijke uitbreiding van de bebouwing wordt het "DNA" en de ecologische waarde van het gebied op geen enkele wijze aangetast, terwijl het geheel bij een eventuele uitbreiding juist beter past in de omgeving. Kortom met het ontwerpbestemmingsplan wordt recht gedaan aan de locatie, de ecologische waarde en de toekomstige woonmogelijkheden.

Antwoord.

In het aangepaste plan is een bouwvlak om de bestaande woning geplaatst die groter is dan het bestaande pand, maar kleiner dan op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan stond. Het nieuwe bouwvlak biedt daarmee genoeg mogelijkheden bij sloop/nieuwbouw het pand te vergroten en enigszins te verplaatsen, maar er is voldoende afstand tot de perceelsgrenzen. Hierbij wordt rekening gehouden met de ingediende zienswijzen van enkele omwonenden, maar ook met de bestaande bouwmogelijkheden in het geldende bestemmingsplan, te weten 6 meter goothoogte en 10 meter bouwhoogte. De afmetingen van de bestaande woning Sweelincklaan 28 (één laag met een kap, circa 3 meter goothoogte en 6 meter bouwhoogte) zijn geen reden om af te wijken van de standaardhoogtes in nieuwe bestemmingsplannen. (7 meter goothoogte en 11 meter bouwhoogte). De bestemming van de woning is veranderd in "Wonen-6". Deze bestemming is bedoeld voor projectmatige inbreidingslocaties en/of meer solitaire woningen, waarbij de standaardregeling van "Wonen-1 t/m 5" minder goed toepasbaar is.

Het bouwvlak bleek op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan niet correct weergegeven. De woning staat op een groot binnenterrein met rondom woningen die naar de omliggende straten zijn gericht. Er is sprake van een zogenaamde tweedelijns woning. Het op de verbeelding aangeven van een bouwvlak tot en met de erfgrans zoals bij vrijstaande woningen bleek daarom hier niet correct, te meer omdat het hier gaat om achterste perceelsgrenzen van de omliggende woningen.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	- Het bouwvlak van de woning Sweelincklaan 28 is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan verkleind. - De bestemming van de woning is veranderd in Wonen-6.
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is ongegrond.

19. R. Engeman, Sweelincklaan 52.

a. In het bestemmingsplan wordt het groene en villadorp karakter van de wijk Bilthoven Noord vastgelegd. Gevraagd wordt om dit uit te breiden met een visie en een handelen waarin ook het behoud van het stelsel van unieke en groene lanen wordt beschermd.

b. Gevraagd wordt om het bebouwingsvlak voor het perceel Sweelincklaan 52 zodanig aan te passen dat uitbreiding aan de achterzijde mogelijk wordt.

Antwoord.

a. Terzake wordt verwezen naar het gemeentelijk bermenbeleid en het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) dat op 29 maart 2012 door de raad is vastgesteld.

b. Het bouwvlak is aangepast.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Op de verbeelding is het bouwvlak van Sweelincklaan 52 aangepast.
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is gegrond en deels ongegrond.

20. P.M. Hessing, Soestdijkseweg Noord 414.

Gevraagd wordt naar wat in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan (7.2.1.f) wordt verstaan onder 'bedrijfsvloeroppervlak'. De term bvo verwijst volgens de NEN normen naar 'bruto vloeroppervlak'.

Antwoord:

Bedoeld wordt het brutovloeroppervlak. Dit zal in het bestemmingsplan worden veranderd.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	In de regels is bij de bestemming Maatschappelijk-1 de term brutovloeroppervlak gebruikt.
Verbeelding	Geen aanpassing
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is gegrond.

21. C.M. van den Oever, Frans Halslaan 15.

In het ontwerpbestemmingsplan is volgens de eigenaar slechts één woning mogelijk, in plaats van twee in het bestemmingsplan uit 1984.

Antwoord:

Het perceel heeft de bestemming "Wonen-4" en is circa 65 meter breed. Deze perceelsbreedte is voldoende om twee vrijstaande woningen te bouwen, na sloop van het huidige gebouw en gebruikmakend van de wijzigingsbevoegdheid van het college.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is ongegrond.

22. P. den Dulk en M. Hoogendijk, Haydnlaan 45.

a. Gevraagd wordt de bouwmogelijkheden van het achtergelegen kavel Sweelincklaan 28 te beperken tot: 8 meter bouwhoogte, de huidige footprint, geen uitbouwmogelijkheden aan zij- of voorgevel, en geen mogelijkheid te bieden voor het aanleggen van een zwembad. Verder wordt verzocht de rooilijn samen te laten vallen met de huidige voorgevel.

b. Verzocht wordt een dakhelling op te nemen in het bestemmingsplan, om zo woningen met drie woonlagen en een plat dak te voorkomen.

Antwoord:

a. Het bouwvlak van Sweelicklaan 28 bleek op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan niet correct weergegeven. De woning staat op een groot binnenterrein met rondom woningen die naar de omliggende straten zijn gericht. Er is sprake van een zogenaamde tweedelijns woning. Het op de verbeelding aangeven van een bouwvlak tot en met de erfgrens zoals bij vrijstaande woningen bleek daarom hier niet correct, te meer omdat het hier gaat om achterste perceelgrenzen van de omliggende woningen.

In het aangepaste plan is een bouwvlak om de bestaande woning geplaatst die groter is dan het bestaande pand, maar kleiner dan op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan stond. Het nieuwe bouwvlak biedt daarmee genoeg mogelijkheden bij sloop/nieuwbouw het pand te vergroten en enigszins te verplaatsen, maar er is voldoende afstand tot de perceelsgrenzen. Hierbij wordt rekening gehouden met de ingediende zienswijzen van enkele omwonenden, maar ook met de bestaande bouw mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan, te weten 6 meter goothoogte en 10 meter bouwhoogte. De afmetingen van de bestaande woning Sweelincklaan 28 (één laag met een kap, circa 3 meter goothoogte en 6 meter bouwhoogte) zijn geen reden om af te wijken van de standaardhoogtes in nieuwe bestemmingsplannen. (7 meter goothoogte en 11 meter bouwhoogte). De bestemming van de woning is veranderd in "Wonen-6". Deze bestemming is bedoeld voor projectmatige inbreidingslocaties en/of meer solitaire woningen, waarbij de standaard regeling van "Wonen-1 t/m 5" minder goed toepasbaar is.

b. De wijk is veelal ruim opgezet met grote kavels en groter afstanden tussen de woningen. Het creëren van meer binnenruimte op de zolderverdieping wordt vanuit ruimtelijk oogpunt niet als een probleem gezien. Daarnaast is opnemen van een dakhelling in een bestemmingsplan voor een bestand gebied is niet wenselijk omdat dit zou leiden tot een te gedetailleerde regeling met een tijdrovende inventarisatie van de bestaande daken. Indien veel bestaande situaties strijdig zouden zijn met de dakhelling zou hiermee onnodig veel overgangsrecht ontstaan. Daarnaast zouden uitbreidingen van het hoofdgebouw door een maximale hellingshoek worden beperkt. Om bovenstaande redenen zal geen maximale dakhelling worden toegevoegd in de regels.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	- Het bouwvlak van de woning Sweelincklaan 28 is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan verkleind. - De bestemming van de woning is veranderd in Wonen-6.
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

23. J. Vogelaar, Gerard Doulaan 28 (4x).

a. In het ontwerpbestemmingsplan is een door de indiener gewenste aanbouw aan de zijgevel niet mogelijk. Met een aanbouw op de begane grond zou indiener op termijn langer zelfstandig kunnen wonen. Bezwaar wordt gemaakt tegen de minimale afstand van 4 meter vanaf de voorgevel. Bij drie andere woningen aan de Gerard Doulaan is de zijaanbouw wel vanaf de voorgevelrooilijn gebouwd. Indien de aanbouw op 4 meter afstand zou worden gerealiseerd zouden drie ramen aan de zijgevel komen te vervallen. Bij woningen op Gerard Doulaan 30, 36 en 50 zijn de zijaanbouwen vanaf de voorgevel gebouwd.

b. De door de indiener gewenste aanbouw aan de zijgevel voldoet ook niet aan de afstandeis van 4 meter tot de zijdelingse perceelsgrens van het ontwerpbestemmingsplan. In het bestaande bestemmingsplan Panta Rhei was het mogelijk om op 1,5 meter van de ene erfgrens te bouwen, zolang de andere zijgevel een afstand van 4 meter tot de andere erfgrens aanhield. Er zijn bij diverse

andere woningen aan de Gerard Doulaan woninguitbreidingen en carports aanwezig op een afstand van 1,5 meter van de erfgrans.

c. Uit het bouwvlak op de verbeelding maakt indiener op dat aanbouwen tot op de erfgrans mogen worden gebouwd.

d. Indiener maakt bezwaar tegen de kavelsplitsing van het Walter Maashuis (Gerard Doulaan 21) omdat het niet voldoet aan de voorwaarden van splitsing van hoekkavels.

e. Gepleit wordt het kavel met het Walter Maashuis en de twee bijgebouwen te behouden als eenheid. Het bijgebouw aan de Gerard Doulaan is authentiek. Het dient te worden behouden i.p.v. te worden gesloopt voor nieuwbouw van een woning op een afgesplitst perceel. Aan het bijgebouw aan de Gerard Doulaan is een houten keet gebouwd. Deze wordt al sinds ongeveer 2003 niet meer bewoond. Door de slechte staat van onderhoud van de houten aanbouw is er een gevaarlijke situatie ontstaan. Gepleit wordt het oorspronkelijke bijgebouw te behouden. De indiener verzoekt de gemeente een aanschrijving te doen aan het Walter Maashuis voor de sloop van de houten aanbouw.

f. Indiener maakt bezwaar tegen de permanente verhuur van de eerste verdieping van het Walter Maashuis als kantoorruimte. Dit leidt tot parkeeroverlast in de bermen rondom het Walter Maashuis.

Antwoord.

a. en b. Het terrein waarop de woningen zijn gerealiseerd, had vroeger een militaire bestemming. De stedenbouwkundige inrichting vergde, mede door de blijvende aanwezigheid van bunkers, een specifieke invulling van het terrein. Het bestemmingsplan Panta Rhei bood voor de kopers in het project een specifieke regeling met een aantal keuzemogelijkheden. De woningen zijn inmiddels allemaal gerealiseerd. In het ontwerpbestemmingsplan Bilthoven Noord 2013 is de bestemming "Wonen-4" toegekend. "Wonen-4" bleek echter vanwege de huidige afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens niet toepasbaar.

De indiener van de zienswijze beroept zich op drie woningen die een zijuitbouw hebben die gelijk of nagenoeg gelijk ligt met de voorgevel. Die drie gevallen zijn inderdaad dergelijke uitbouwen, die een aantal jaren na de bouw van de hoofdwooning zijn gerealiseerd. In het bestemmingsplan Panta Rei was het mogelijk om aan- en uitbouwen en bijgebouwen te bouwen, mits 4 meter achter de voorgevellijn. Deze eis geldt niet als de uitbouw en het bijgebouw door de ligging achter een bunker niet zichtbaar zijn vanaf de Gerard Doulaan. Bij de door de indiener genoemde adressen is dat de situatie. Er is dus geen sprake van gelijke gevallen.

In het bestemmingsplan is de bestemming naar aanleiding van de zienswijze aangepast van "Wonen-4" naar "Wonen-6" vanwege specifieke karakter van het deelplan 'Panta Rhei'. Verdere uitbreidingsmogelijkheden zijn niet mogelijk gemaakt omdat dit in strijd zou komen met het stedenbouwkundig uitgangspunt in Bilthoven Noord dat villa's op ruime groene kavels worden gebouwd. "Wonen-6" staat geen nieuwe aanbouwen aan de zijgevel toe, maar er kan voor aanbouwen op 1 meter achter de voorgevel wel gebruik gemaakt worden van de landelijke regeling voor vergunningsvrij bouwen in het achtererf gebied. In het bestemmingsplan wordt niet meer mogelijk gemaakt dan vergunningsvrij gerealiseerd kan worden.

c. De verbeelding en het daarop afgebeelde bouwvlak dient samen te worden gelezen met de regels. Daaruit blijkt dat aanbouwen in de bestemming "Wonen-4" niet tot de erfgrans kunnen worden gebouwd.

d. De regeling voor de hoekkavels is bruikbaar als standaard, maar een aantal situaties in het plangebied vraagt om een verfijning van deze regels. Het perceel van het pand Gaudeamus is daarvan een voorbeeld. Het college heeft in mei 2009 in principe medewerking verleend aan de bouwmogelijkheid voor een zelfstandige woning op een afgesplitst deel van het perceel.

Er staat nu naast Gaudeamus een houten gebouw dat niet bij het karakter van de omliggende bebouwing aansluit en dat niet meer voldoet als bijgebouw. Door afsplitsing van dit terreingedeelte voor woningbouw ontstaat een ruimtelijke situatie die beter aansluit bij de omliggende woonwijk.

Zonder grote ingrepen kan hier een kavel worden afgesplitst waarop een woning kan worden gebouwd die binnen de ruimtelijke uitgangspunten van het bestemmingsplan en het karakter van de wijk past.

Gaudeamus heeft in het bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming gekregen. De regels voor kavelsplitsing van de bestemming "Wonen-Hoekkavel" zijn daardoor niet van toepassing. Het collegebesluit blijkt evenwel niet goed te zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsvlak "Wonen-3" en het bouwvlak zal worden aangepast zodat het woonkavel 15 meter breed wordt en er voldoende afstand wordt gehouden tussen het monument en de toekomstige woning (minimaal 2 x 5 meter). De bouw van een woning is mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid van het college die in het bestemmingsplan opgenomen.

e. Zoals hiervoor aangegeven staat naast Gaudeamus een houten gebouw. Dit werd vroeger intensief gebruikt bij de activiteiten die in het hoofdgebouw plaatsvonden. Dit houten gebouw is tegen een stenen bijgebouwtje geplaatst. Dit stenen gebouwtje is tientallen jaren na de bouw van Gaudeamus neergezet. Het gebouw is derhalve niet authentiek en sluit qua bouwstijl ook niet aan bij die van het hoofdgebouw. De situatie op het terrein bleef dat de eerste jaren na het overlijden van de heer Maas onveranderd. Ook werd er enige tijd in het bijgebouw gewoond. Het gebouw heeft nu geen functie meer voor de stichting. De bebouwing sluit qua karakter niet aan bij het monumentale pand Gaudeamus. Het bijgebouw zelf heeft geen monumentaal karakter. Dit terreingedeelte zal daarom worden afgesplitst en een woonbestemming krijgen, zodat zij aansluit bij de direct omliggende woonomgeving.

f. Binnen de bestemming maatschappelijk is een ruimte voor de administratie gebruikelijk. Ook in Gaudeamus vinden sinds jaar en dag kantooractiviteiten ten behoeve van de stichting plaats. De bestaande administratieve werkzaamheden die binnen een bestemming "Maatschappelijk" plaatsvinden zijn mogelijk. Zelfstandige verhuur en/of gebruik als kantoor valt buiten de bestemming "Maatschappelijk" en is daarmee uitgesloten.

Aanpassingen:

Toelichting	- In de toelichting is aangegeven dat zelfstandige verhuur en/of gebruik als kantoor buiten de bestemming 'maatschappelijk' valt en daarmee uitgesloten is. - In de toelichting is Panta Rhei ook genoemd als voorbeeld van "Wonen-6".
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	- De woningen op Gerard Doulaan 18 t/m 50 (Panta Rhei) hebben de bestemming "Wonen-6" en een gewijzigd bouwvlak gekregen. - Aanpassing bouwvlak woning naast huize Gaudeamus.
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is deels ongegrond en deels gegrond.

24. H.M. Fijnaut, Frans Halslaan 89.

a. Het perceel Frans Halslaan 89 valt binnen de bestemming "Wonen-4". Volgens de planregels dienen de woningen in die bestemming minimaal 8 meter breed te zijn en zijdelingse perceelgrenzen van 7,5 meter te hebben. De minimale perceelbreedte bedraagt derhalve 23 meter. Het perceel aan de Frans Halslaan 89 is echter 20 meter breed. Gevraagd wordt om de categorie voor het perceel te wijzigen naar "Wonen-3".

b. Indiener vergelijkt de uitbreidingsmogelijkheden met de uitgangspunten in het plan. Hij stelt vast dat een van die uitgangspunten het behoud van de groene doorzichten tussen de bebouwing is. Dit krijgt zijn beslag in de definitie van bouwvlakken waarbinnen gebouwd mag worden. Uitbreiding naar achteren van bestaande woningen wordt als een pluspunt van de nieuwe bestemmingsplanregeling gezien. Gezien het overheidsbeleid om ouderen zo lang mogelijk in hun eigen woning te laten wonen

is dit van belang. In de beleiduitgangspunten leest hij dat het scheppen van een slaap- en badgelegenheid eveneens een belangrijk item is. Oudere bewoners hebben er doorgaans geen behoefte aan om hun woning op meer dan de begane grond aan te passen en uit te breiden.

Uitbreidingen van bestaande woningen wordt geregeld in de regels 15.2.3 t/m 15.2.5. Uitbreidingen, dan wel aan en uitbouwen van de woning moeten binnen het bouwvlak liggen. Hiermee wordt voldaan aan de eis van behoud van groene doorzichten. Men zou mogen verwachten dat binnen dat bouwvlak maximale ruimte voor de wensen van de bewoners geboden wordt. In de artikelen komt echter het begrip oorspronkelijke achtergevel voor. Indien met dit begrip slechts bedoeld wordt de achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw, betekent dit een geweldige belemmering op voor aan en uitbouwen aan de achtergevel.

Gepleit wordt om de interpretatie van het begrip oorspronkelijke achtergevel te betrekken op de gehele achtergevel van het gebouw. In dat geval zijn er aanmerkelijk betere mogelijkheden om slaap en badgelegenheid, maar ook mantelzorg en gastenverblijf te realiseren met behoud van de kwaliteit van de bestaande woonruimten. Hij pleit voor de volgende formulering: Aan en uitbouwen aan de achter en zijgevels zijn toegestaan indien en voor zover zij binnen het bouwvlak vallen en voldoen aan de toegestane regels voor goot en bouwhoogte.

c. Op verzoek van indiener is zijn perceel nr 2923 in het bestemmingsplan Bilthoven Noord opgenomen. Dit is echter gedaan door er de bestemming tuin aan te geven. Het verzoek had ook de bedoeling de gebruiksmogelijkheid van dat perceel te vergroten. Verzocht wordt om op het perceel nr 2923 de mogelijkheid voor de bouw van een zwembad op te nemen ter hoogte van het belendende bouwvlak. Indiener wijst er op dat recht tegenover perceel nr.2923 ook een zwembad in de tuin is gerealiseerd, evenals een woning en een bijgebouw.

Antwoord.

a. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is opnieuw gekeken naar de minimale afstanden van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens. Dit heeft bij de bestemmingen "Wonen-2 t/m 4" geleid tot een verkleining van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. (Zie daarvoor ook de beantwoording van zienswijze 4). De woning op Frans Halslaan 89 heeft de bestemming "Wonen-4". De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan verkleind van 7,5 naar 5 meter. Uitgaande van een perceelbreedte van 20 meter kan een woning van maximaal 10 meter breed gebouwd worden. De bestemming hoeft hierdoor niet te worden gewijzigd naar "Wonen-3".

b. De regeling voor aanbouwen is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangepast. In het aangepaste plan is geen beletsel om aanbouwen (functioneel bij de woning behorend) te realiseren die niet geheel aan de oorspronkelijke achtergevel grenzen, maar slechts ten dele. Wel is het van belang dat aanbouwen toegankelijk zijn van uit de woning. Er moet immers een functionele relatie bestaan met die woning en het gaat immers om een vergroting van de woning. Het bouwvlak en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens zijn bepalend voor de mogelijkheden op een perceel.

Het bestemmingsplan is verder aangepast om eenlaagse uitbouwen van meer dan drie meter diepte aan de achtergevel mogelijk te maken, zolang de uitbouw binnen het bouwvlak blijft. Hiermee krijgen de eigenaren meer mogelijkheden binnen het bouwvlak. Deze ruimte is ook te gebruiken voor het bouwen van een extra slaap- of badkamer op de begane grond.

c. De overwegingen bij het opnemen van de bestemming tuin voor het perceel nr. 2923 gaan terug op een duidelijke afgrenzing tussen de verschillende bestemmingen in het gebied. De situering van het tegenoverliggende perceel is daarbij anders van aard, mede omdat dit perceel direct aan een park grenst.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	- In artikel 15 is de tabel met de minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens aangepast.

	- In artikel 15 zijn de regels voor de éénlaags uitbreiding aan de achterzijde van de woning aangepast.
Verbeelding	Geen aanpassing
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

25. C.J.H. Stafhorst – Krijnen, m.b.t. perceel naast De Genestetlaan 37.

Indienerreageert namens haar schoonzus die eigenaar is van de woning op het adres Genestetlaan 37 en het naastgelegen bouwkvavel. Het bouwkvavel is 16 meter breed aan de straatzijde. In het ontwerpbestemmingsplan mag gezien de minimale zijdelingse afstanden van 5 meter bij nieuwbouw slechts een voorgevelbreedte van 6 meter worden gerealiseerd, ten opzichte van 10 meter in het plan uit 1984. Verzocht wordt de zijdelingse perceelsafstanden voor dit perceel terug te brengen naar 3 meter, net als de overige woningen in de straat.

Antwoord:

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is opnieuw gekeken naar de minimale afstanden van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens. Dit heeft bij de bestemmingen "Wonen-2 t/m 4" geleid tot een verkleining van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. (Zie daarvoor ook de beantwoording van zienswijze 4). De woning op Laurillardlaan 30 heeft de bestemming "Wonen-3". De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan verkleind van 5 naar 3 meter. Uitgaande van een perceelbreedte van 16 meter kan een woning van maximaal 10 meter breed gebouwd worden.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	In artikel 15 is de tabel met de minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens aangepast.
Verbeelding	Geen aanpassing
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is gegrond.

26. J.N.L. Akkermans, Haydnlaan 49 en T. ten Berge, Haydnlaan 51.

De zienswijze richt zich op de bouw mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan voor het perceel Sweelincklaan 28 biedt in relatie tot de aangrenzende percelen. Gevraagd wordt om andere planregels voor deze locatie die meer recht doen aan het karakter van deze bijzondere plek.

De huidige bebouwing van het perceel Sweelincklaan 28 dateert van 1939. Het is een kleine woning van één bouwlaag met een rieten kap zonder dakkapellen. De woning maakt deel uit van een groot binnenterrein, dat in zijn totaliteit uniek is vanwege de natuurlijke begroeiing en haar kenmerken van het oorspronkelijke stuifduinenlandschap.

Er worden 15 uitgebreide en gedetailleerde argumenten aangevoerd waarom andere planregels voor het perceel Sweelincklaan 28 opgenomen zouden moeten worden. Deze argumenten hebben voornamelijk betrekking op de stedenbouwkundige benadering en de maatvoering, die in het ontwerpbestemmingsplan voor het perceel Sweelincklaan 28 zijn opgenomen.

Antwoord.

Het bouwvlak van Sweelincklaan 28 bleek op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan niet correct weergegeven. De woning staat op een groot binnenterrein met rondom woningen die naar de omliggende straten zijn gericht. Er is sprake van een zogenaamde tweedelijns woning. Het op de verbeelding aangeven van een bouwvlak tot en met de erfgrans zoals bij vrijstaande woningen bleek daarom hier niet correct, te meer omdat het hier gaat om achterste perceelgrenzen van de omliggende woningen.

In het aangepaste plan is een bouwvlak om de bestaande woning geplaatst die groter is dan het bestaande pand, maar kleiner dan op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan stond. Het nieuwe bouwvlak biedt daarmee genoeg mogelijkheden bij sloop/nieuwbouw het pand te vergroten en enigszins te verplaatsen, maar er is voldoende afstand tot de perceelsgrenzen. Hierbij wordt rekening gehouden met de ingediende zienswijzen van enkele omwonenden, maar ook met de bestaande bouwmogelijkheden in het geldende bestemmingsplan, te weten 6 meter goothoogte en 10 meter bouwhoogte. De afmetingen van de bestaande woning Sweelincklaan 28 (één laag met een kap, circa 3 meter goothoogte en 6 meter bouwhoogte) zijn geen reden om af te wijken van de standaardhoogtes in nieuwe bestemmingsplannen. (7 meter goothoogte en 11 meter bouwhoogte). De bestemming van de woning is veranderd in "Wonen-6". Deze bestemming is bedoeld voor projectmatige inbreidingslocaties en/of meer solitaire woningen, waarbij de standaard regeling van "Wonen-1 t/m 5" minder goed toepasbaar is.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	- Het bouwvlak van de woning Sweelincklaan 28 is verkleind. - De bestemming van de woning Sweelincklaan 28 is veranderd in "Wonen-6".
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is deels ongegrond en deels gegrond.

27. P. van Schagen, Hasebroeklaan 8.

Gevraagd wordt de voorgevelrooilijn over circa 4 meter van de voorgevel zo'n 1,5 meter naar voren te brengen. Hiermee kan de woning worden uitgebreid over twee lagen, voor de vergroting van de hal en de badkamer.

Antwoord.

De rooilijnen zijn bepaald aan de hand van de stedenbouwkundige visie. Eénlaagse uitbreidingen aan de voorgevel zijn onder voorwaarden toegestaan. De planregels (artikel 15.2.3 'Uitbreidingen aan de voorgevel') stellen eisen waarbinnen uitbreiding mogelijk is. In artikel 15.2.3 onder a, lid 1 is een regel opgenomen t.a.v. de overschrijding van de rooilijn. Een (éénlaagse) uitbreiding aan de voorgevel mag de voorgevelrooilijn niet met niet meer dan 1 meter overschrijden. De begripsbepaling in artikel 1.59 van de planregels stelt dat de voorgevelrooilijn gelijk is aan de lijn die aansluit aan de ligging van de voorgevel van de gebouwen op een bouwperceel. Dit betekent dat het verleggen van de voorgevelrooilijn geen aanvullende uitbreidingsmogelijkheden biedt voor de bestaande woning. Enkel als de woning wordt gesloopt en nieuwbouw op het perceel wordt toegepast, ontstaat er in dat geval een andere situatie wat betreft mogelijkheden voor voorgevelpositionering. Ongeacht of er in dat geval medewerking zou worden verleend, kan aanpassing van voorgevelrooilijn geen aanvullende uitbreidingsmogelijkheden opleveren voor de bestaande woning en blijft de intekening van de voorgevelrooilijn ongewijzigd aan het ontwerpbestemmingsplan.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is ongegrond.

28. Bruggink & Van der Velden Advocaten Belastingadviseurs BV, namens mevrouw C.J.M. Langebeek – Van der Valk.

- a. De eigenaar heeft een bouwvergunningsaanvraag voor een woning naast Tollenslaan 21 gedaan op basis van een positief principebesluit. Deze woning wordt in het ontwerpbestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.
- b. Aangegeven wordt dat er geen zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden.
- c. De woning zou ook in het ontwerpbestemmingsplan Bilthoven Noord 2013 passen omdat de bestemming is gewijzigd van "Tuinen en erven" (bestemmingsplan Bilthoven Noord 1984) naar "Wonen-4".
- d. De vrijstaande woning past volgens de indiener van de zienswijze in het straatbeeld.

Antwoord.

a. Op 16 juni 2005 is door de eigenaar een principeverzoek ingediend voor het realiseren van een woning op het perceel Tollenslaan hoek Bilderdijklaan, wetende dat het realiseren van een woning op dat perceel in strijd zou zijn met het bestemmingsplan. In eerste instantie had het college hiervoor een positieve grondhouding. De randvoorwaarden waaraan de woning moet voldoen zijn op 1 november 2005 per brief medegedeeld. Twee en half jaar later is op 10 april 2008 een aanvraag bouwvergunning 1e fase ingediend voor het realiseren van een vrijstaande woning. Deze aanvraag was in strijd met het bestemmingsplan alsook niet passend binnen de gestelde randvoorwaarden. Deze aanvraag is dan ook op 13 januari 2009 ingetrokken. Vervolgens is op 16 oktober 2008 een gewijzigd bouwplan ingediend. Ook dit bouwplan past niet binnen de gegeven randvoorwaarden. Op dat moment was ook het bestemmingsplan voor Bilthoven Noord in voorbereiding. In 2009 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Bilthoven Noord ter inzage gelegen. Voor deze locatie is daarin geen bouwmogelijkheid opgenomen. Het plan kon derhalve al niet gerealiseerd worden gelet op het, destijds toekomstige, beleid. In afwachting van de verdere uitwerking van het bestemmingsplan Bilthoven Noord is het bouwplan aangehouden, waardoor de afhandeling uitzonderlijk lang op zich heeft laten wachten.

Inmiddels is er acht jaar verstreken sinds de positieve grondhouding en heeft ook het ontwerpbestemmingsplan Bilthoven Noord 2013 ter inzage gelegen. In het ontwerpbestemmingsplan mogen niet meer woningen/hoofdgebouwen worden gerealiseerd dan ten tijde van het ter inzage leggen van het plan bestaan. Gelet op de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (5 meter in het vast te stellen bestemmingsplan) zou een kleine driehoekige oppervlakte voor een hoofdvolume van de woning overblijven. Deze is qua vorm niet geschikt voor het bouwen van een woning. Een ander volume van een woning die meer naar voren wordt verplaatst zal de vrije groene zone van de voortuin aantasten wat niet mogelijk/gewenst is. Bovendien ligt dit perceel op een beeldbepalende plek op de splitsing van de Bilderdijklaan en Tollenslaan.

Er is voor deze locatie geen bouwvlak opgenomen. Een van de hoofdkarakteristieken van het plangebied betreft het samenspel tussen de bebouwing, openbare ruimte en groen. Dit samenspel zorgt voor een duidelijke structuur in het plangebied en wordt gezien als een significante ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft naar behoud van dit kenmerkende en kwalitatief waardevolle karakter, door uitsluitend en in beperkte omvang op bouwlocaties die passen binnen het karakter van het villapark woningbouw mogelijk te maken. Door verdere verdichting tot een minimum te beperken kan het specifieke karakter van het villapark behouden worden. De stedenbouwkundige visie onderschrijft het belang van de kenmerkende hoekwoningen in het gebied. Door de bijzondere positie van woningen op hoekkavels is de vertaling in het bestemmingsplan afwijkend van die van tussenkavels. Bij het realiseren van een woning in de afgesplitste achtertuin van het hoekkavel aan de Soestdijkseweg Noord wordt de bijzondere positie van een dergelijke hoekwoning te niet gedaan.

De indeling in woonbestemmingen is voortgekomen uit een integrale stedenbouwkundige visie voor het gehele gebied. Deze visie is de basis geweest voor het ontwerpbestemmingsplan en heeft daarbij ter inzage gelegen. Het ontwerp is mede naar aanleiding van de vele inspraakreacties op het voorontwerp aanzienlijk veranderd en gebaseerd op een uitgebreide stedenbouwkundige visie.

Evenals in 2009 bij het voorontwerpbestemmingsplan is er in het ontwerpbestemmingsplan geen bouwmogelijkheid opgenomen. Dit betekent dat ons toekomstige ruimtelijke beleid het voorliggende bouwplan niet mogelijk maakt. Wij zien gelet op de stedenbouwkundige visie en het feit dat het bestemmingsplan ons meeste recente ruimtelijke beleid weergeeft, geen reden om hiervan af te wijken.

b. Sinds het positieve collegebesluit van 2005 heeft aanvrager geen plan ingediend dat voldoet aan de gestelde randvoorwaarden van dit besluit. Inmiddels is er sprake van gewijzigde inzichten rondom verdichting van (hoek)kavels in Bilthoven Noord en is besloten om dit op dit perceel geen bouwmogelijkheid op te nemen. Zowel uit de stedenbouwkundige visie als uit het feit dat het niet gelukt is een adequaat bouwplan te ontwikkelen, blijkt dat het toevoegen van een woning op deze plek stedenbouwkundig niet valt in te passen. Dat komt mede door de ligging en vorm van het perceel en de geringe afstand tot het perceelgrens van de naastgelegen woning op nr 21. Het voorkomen van een ongewenste stedenbouwkundige verdichting van de wijk weegt zwaarder dan de belangen van een individuele aanvrager.

c. Het feit dat in het nieuwe bestemmingsplan het perceel een "Wonen-4" bestemming heeft gekregen leidt niet tot een andere benadering van de bouwmogelijkheden. Sinds 1985 is de bestemmingsplan-methodiek aanzienlijk gewijzigd. De bestemming 'Tuinen en erven' wordt niet meer gebruikt voor de achtertuinen van woningen zoals in het plan 'Bilthoven Noord 1984'. Bouwmogelijkheden worden aangegeven met een bouwvlak binnen de woonbestemming.

d. Zie hiervoor het antwoord bij a.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is ongegrond.

29. C.A.M. Versteeg en W. Versteeg-Schenk, Lassuslaan 43.

a. De ondergrond van de verbeelding is verouderd. De uitbreiding aan de achterzijde ontbreekt.

b. Gevraagd wordt om twee woningen op het perceel Lassuslaan 43 en 43A op te nemen, door de tweede woning ook weer te geven. De tweede woning is vergund.

Antwoord.

a. Niet de ondergrond van de kaart, maar de bestemming op de kaart is bepalend. Het bouwvlak is evenwel veranderd vanwege de meergezinswoning aanduiding zoals genoemd in b.

b. Naar aanleiding van een eerder verleende vergunning zijn op dit adres binnen één pand twee woningen mogelijk. Dit is in de regels en de toelichting toegevoegd. Op de verbeelding is op het adres Lassuslaan 43 een aanduiding 'meergezinswoning' opgenomen.

Aanpassingen:

Toelichting	In de toelichting op de regels van "Wonen-1 t/m 5" is de aanduiding 'meergezinswoning' opgenomen.
Regels	In de regels van "Wonen-1 t/m 5" is de aanduiding 'meergezinswoning' opgenomen.
Verbeelding	- Op de verbeelding is op het adres Lassuslaan 43 een aanduiding 'meergezinswoning' opgenomen. - Op de verbeelding is het bouwvlak op het perceel Lassuslaan 43

	gewijzigd.
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is gegrond.

30. Dhr en mw. Hooykaas – Specken, m.b.t. Hobbemalaan 56.

In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan wordt voor het perceel Hobbemalaan 56 een grotere zijdelingse perceelafstand aangehouden dan het bestemmingsplan Bilthoven Noord 1984 en de 2.12 beleidsregels (5 meter i.p.v. 1 meter). Gezien de beperkte breedte kan een meermalen met de gemeente besproken bouwplan niet gerealiseerd worden omdat de bouwaanvraag na de start ter visie legging is ingediend. De wens is om 3 meter van de 6 meter afstand tot de perceelsgrens te bebouwen. De eigenaren geven aan dat zij op basis van de informatie van de gemeente hadden verwacht dat het nieuwe bestemmingsplan ruimere mogelijkheden had en dat het ontwerpbestemmingsplan pas eind 2013 als ontwerp ter visie zou liggen. Zij verzoeken de gemeente vanuit de beginselen van behoorlijk bestuur en vanwege de verwachten schade en vertraging het bestemmingsplan voor hun perceel zodanig aan te passen dat de ingediende omgevingsvergunning erin past.

Antwoord.

De herkomst van het genoemde moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is onbekend. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is opnieuw gekeken naar de minimale afstanden van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens. Dit heeft bij de bestemmingen "Wonen-2 t/m 4" geleid tot een verkleining van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. (Zie daarvoor ook de beantwoording van zienswijze 4). De woning op Hobbemalaan 56 heeft de bestemming "Wonen-3". De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan verkleind van 5 naar 3 meter.

Uitgaande van met een perceelbreedte van 12 meter kan (de helft van een twee aaneen gebouwde) woning van maximaal 9 meter breed gebouwd worden. Nieuwe omgevingsvergunningsaanvragen worden getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Verleende vergunningen blijven met dit bestemmingsplan in principe gewoon geldig. Omdat de aangevraagde omgevingsvergunning van de indiener inmiddels is vergund, is er geen probleem meer.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	In artikel 15 is de tabel met de minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens aangepast.
Verbeelding	Geen aanpassing
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is deels ongegrond en deels gegrond.

31. D.J. de Broekert, Mozartlaan 6.

a. Gevraagd wordt naar de argumentatie voor het indelen van percelen in een bepaalde bestemming.

b. Het perceel Mozartlaan 6 heeft bestemming "Wonen-4" gekregen. Het is met 22 meter echter te smal voor de minimale perceelbreedte van "Wonen-4" (23 meter). Verzocht wordt dit perceel de bestemming "Wonen-3" te geven.

c. De goot/bouwhoogte wordt verhoogd van 6/10 meter naar 7/11 meter. In het bestemmingsplan worden geen schuine kap en hellingshoek verplicht gesteld. Gevraagd wordt voor een kap een schuine kap te verplichten en een maximale hellingshoek op te nemen om te voorkomen dat er een derde woonlaag ontstaat.

d. Verzocht wordt om voor uitbreidingen aan de zijkant dezelfde bouwmogelijkheden op te nemen als bij nieuwbouw. In het ontwerpbestemmingsplan moeten uitbreidingen aan de zijgevel op 4 meter van de voorgevel liggen en mag de uitbreiding uit slechts één laag bestaan. Bij nieuwbouw is een groter volume mogelijk. Bij een eerdere verbouwing werd ervan uitgegaan dat naast een uitbouw nog een badkamer gemaakt kon worden, om op hogere leeftijd langer zelfstandig in het huis te kunnen wonen. Vanwege de afstandseisen is deze laatste toevoeging niet meer mogelijk.

e. Verzocht wordt om onderkeldering zonder bovengrondse bebouwing in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

f. Bezwaar wordt gemaakt tegen een antennemast van 50 meter. Gevraagd antennebeleid op te stellen. De indiener doet hiervoor enkele suggesties.

g. Gewezen wordt op de termijn van ter visie legging van 6 weken, die volgens de indieners te kort zou zijn in vergelijking tot de verstreken tijd sinds het voorontwerp. Gevraagd wordt een extra 4 weken aan de termijn toe te voegen.

h. Indieners geven aan planschade te leiden als de gemeente niet aan hun verzoeken gehoor geeft.

Antwoord.

a. In het bestemmingsplan is sprake van verschillende woonbestemmingen, namelijk "Wonen-1 t/m 5", "Wonen-6", "Wonen-Hoekkavel" en "Wonen-Gestapeld". De regels verschillen per categorie en zijn onder andere afgestemd op de bestaande stedenbouwkundige situatie. Hierbij vormt de kenmerkende compositie van openbare ruimte, bebouwing en groen primair de leidraad. Hier ligt een stedenbouwkundige studie aan ten grondslag die opgenomen is in bijlage 2 – Stedenbouwkundige Visie. In hoofdstuk 4 van de toelichting staat verder aangegeven op welke wijze de categorie-indeling tot stand is gekomen en op basis van welke uitgangspunten de regels zijn opgesteld.

b. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is opnieuw gekeken naar de minimale afstanden van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens. Dit heeft bij de bestemmingen "Wonen-2 t/m 4" geleid tot een verkleining van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. (Zie daarvoor ook de beantwoording van zienswijze 4). De woning op Mozartlaan 6 heeft de bestemming "Wonen-4". De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan verkleind van 5 naar 3 meter. Uitgaande van een perceelbreedte van 22 meter kan een woning van maximaal 18 meter breed gebouwd worden. De bestemming hoeft hierdoor niet te worden gewijzigd naar "Wonen-3".

c. De maatvoering die in de regels is opgenomen, heeft niet de bedoeling om de bouw van een derde laag per definitie te voorkomen. Welk type woning gebouwd wordt hangt af van de individuele wensen van de opdrachtgever en de welstandstoets. De wijk is veelal ruim opgezet met grote kavels en grotere afstanden tussen de woningen. Het creëren van meer binnenruimte op de zolderverdieping wordt vanuit ruimtelijk oogpunt niet als een probleem gezien. Daarnaast is opnemen van een dakhelling in een bestemmingsplan voor een bestaand gebied is niet wenselijk omdat dit zou leiden tot een te gedetailleerde regeling met een tijdrovende inventarisatie van de bestaande daken. Indien veel bestaande situaties strijdig zouden zijn met de dakhelling zou hiermee onnodig veel overgangsrecht ontstaan. Daarnaast zouden uitbreidingen van het hoofdgebouw door een maximale hellingshoek worden beperkt. Om bovenstaande redenen zal geen maximale dakhelling worden toegevoegd in de regels.

d. Het bestemmingsplan geeft zowel regels voor nieuwbouw als voor woningvergroting van een bestaande woning. Bij nieuwbouw is het aangegeven bouwvlak maatgevend samen met de categorie Wonen waarin het perceel valt. Hiermee wordt een duidelijk ruimtelijk kader gegeven waarbinnen nieuwbouw dient plaats te vinden, gerelateerd aan de ruimtelijke context. In de situatie van uitbreidingen aan de zijgevel van een bestaande woning gelden logischerwijs bovenstaande aspecten ook. Hier komt echter wel een extra beoordelingsaspect bij, namelijk de woning zelf in zijn stedenbouwkundige en architectonische verschijningsvorm. Vanuit de voorwaarde van een 'ondergeschikt karakter' ten aanzien van het hoofdgebouw, zijn derhalve de uitbreidingen beperkt tot

maximaal één bouwlaag. Afhankelijk van welke gevel het betreft kan deze uitbouw eventueel voorzien van een kap tot maximaal 2 meter hoger dan de toegestane goothoogte. De situering van de aan- en uitbouwen aan de zijgevel op minimaal 4 meter achter de voorgevelrooilijn is gebaseerd op hetzelfde uitgangspunt. Verder zijn de regels gebaseerd op ruimtelijke aspecten. Financiële redenen zijn hier niet van toepassing. Daarom wordt het argument van bevoordeling vanuit financieel oogpunt als niet relevant beschouwd.

e. Deze mogelijkheid is standaard uitgesloten in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Zowel beleidsmatig als constructief wordt ondergronds bouwen buiten de bestaande gebouwen ongewenst gevonden. Ondergronds bouwen zorgt voor een andere uitstraling bovengronds omdat er een andere inrichting bovengronds ontstaat. Er kunnen immers geen diepwortelende bomen of beplanting op worden geplaatst. Wordt een tuin onderkelderd, dan beïnvloedt dit de ruimtelijke uitstraling van het perceel.

f. Het bestaande gemeentelijk antennebeleid is in de planregels opgenomen. De gemeente is gebonden aan de afspraken die zijn gemaakt in het landelijk convenant d.d. 11 juni 2002 tussen de rijksoverheid, de Vereniging Nederlandse Gemeenten en telefonieproviders over het nationaal antennebeleid inzake vergunningvrije antenne-installaties voor mobiele telecommunicatie. De gemeente kan slechts beperkt invloed uitoefenen op de plaatsing van GSM en UMTS-installaties/antennes als het gaat om de zendmastinstallaties/antennes die onder het convenant vallen en meestal vergunningvrij zijn. De bevoegdheid van de gemeente is pas aan de orde indien er sprake is van een omgevingsvergunning al dan niet met afwijking van het bestemmingsplan of wijziging van het bestemmingsplan. Vergunningplichtige masten ten behoeve van mobiele telecommunicatie zijn standaard in de afwijkingsregels van bestemmingsplannen opgenomen. Bij een afwijking van het bestemmingsplan vindt een belangenafweging plaats. Een aanvraag om omgevingsvergunning wordt bovendien aan de redelijke eisen van welstand getoetst. Hiermee kan een zorgvuldige inpassing van de mast worden bewerkstelligd. De afweging met betrekking tot de dekkinggraad van mobiele telecommunicatie in een bepaald gebied ligt niet bij de gemeente maar bij de providers. Bij voorkeur worden de zendinstallaties gebundeld (al dan niet op een mast) geplaatst buiten de directe woonomgeving, bijvoorbeeld op sportterreinen of bedrijventerreinen. Dat is echter niet altijd mogelijk.

g. De gemeente volgt de wettelijke termijn van 6 weken zoals die dwingend in de wetgeving is vastgelegd.

h. Voor mogelijke planschade geldt een afzonderlijke procedure. Eventuele verzoeken tot vergoeding van planschade kunnen ingediend worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	In artikel 15 is de tabel met de minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens aangepast.
Verbeelding	Geen aanpassing
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is deels ongegrond en deels gegrond.

32. R. Wüstenberg, Bilderdijklaan 104.

a. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er voor de winkels geen bijzondere beleidsmatige aandacht nodig is. De indiener van de zienswijze bestrijdt dit, omdat hij hinder ondervindt van de winkels. Hij wil geen uitbreidingsmogelijkheden voor de winkels in het bestemmingsplan opgenomen hebben.

b. Aandacht wordt ook gevraagd voor het spoorgeluid, dat het woongenot verslechtert.

Antwoord:

a. De aanwezige winkelvoorzieningen worden als zodanig in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Mogelijke klachten over het gebruik van deze voorziening maken geen onderdeel uit van deze bestemmingsplanprocedure.

b. De gemeente is op de hoogte van de geluidssituatie bij de woning en de klacht van de bewoner. Zij heeft daar, los van deze bestemmingsplanprocedure, door de Omgevingsdienst Regio Utrecht onderzoek naar laten doen. Het onderzoek is in januari 2013 gecommuniceerd met de bewoner. De betreffende woning is een bestaande woning. Bestaande situaties worden in het kader van het vaststellen van een bestemmingsplan niet aan de Wet geluidhinder getoetst. Voor de woning gelden geen wettelijke verplichtingen vanuit het aspect spoorweglawaai. De aanwezige spoorvoorziening wordt in haar bestaande vorm opgenomen in het bestemmingsplan. Voor mogelijke klachten geldt hetzelfde als onder a.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is ongegrond.

33. Omwonenden van het Walter Maashuis (2x).

a. Indieners maken bezwaar tegen het proces van de totstandkoming van een positief standpunt over de afsplitsing van een kavel ten behoeve van woningbouw bij het Walter Maashuis. Men vraagt zich af hoe het proces is verlopen. Verder vraagt men zich af waarom het positieve standpunt niet bekend was bij de gemeente toen omwonenden ernaar informeerden. Verschillende gemeenteambtenaren gaven aan dat in het bestemmingsplan uit 1984 en het nieuwe bestemmingsplan het kavel niet kan worden gesplitst. Tenslotte wordt gevraagd of bij de totstandkoming van het besluit zorgvuldig is gehandeld en hiervoor alle regels in acht zijn genomen.

b. Indieners maken bezwaar tegen de splitsing van het Walter Maaskavel ten behoeve van de bouw van een woning. Zij geven hiervoor een aantal redenen:

b1. Het is in strijd met de cultuurhistorische visie;

b2. Door de kavelsplitsing en bouw van een woning wordt het rijksmonument aangetast;

b3. In het oude en nieuwe bestemmingsplan staat geen extra hoofdgebouw op het kavel. Er staat nu ook nog geen woning. In het ontwerpbestemmingsplan mogen volgens artikel 15.2.2 niet meer hoofdgebouwen/woningen worden gerealiseerd dan ten tijde van de tervisielegging van dit plan bestaan;

b4. Het afsplitsen van een kavel van 15 meter ten behoeve van een woning voldoet niet aan de regels van het ontwerpbestemmingsplan;

b5. de afstand van de woning tot de naastgelegen percelen is te klein;

b6. De gehanteerde afstand van de extra woning tot het Walter Maashuis is in tegenspraak met de argumenten voor het weigeren van vergunningsaanvragen voor een aanbouw op het naastgelegen perceel Gerard Doulaan 19. Volgens de gemeente zou met het bouwen op nagenoeg de erfgrans de bestaande openheid tussen de bebouwing in de omgeving vergaand worden aangetast. Het bouwplan werd strenger beoordeeld vanwege het naastgelegen monumentale pand Gaudeamus.

b7. De perceelbreedte van 15 meter voor het af te splitsen kavel is kleiner dan de minimale perceelbreedte van 20 meter dat in het bestemmingsplan 'Phanta Rei' wordt gehanteerd.

b8. De voorgenomen splitsing gaat ten koste van het open karakter in de buurt. Dit zal leiden tot waardevermindering van de woningen van omwonenden. Als de plannen voortgezet worden, zullen indieners planschade eisen.

c. Indieners maken bezwaar tegen de aanduiding 'congrescentrum' bij het Walter Maashuis op de verbeelding. Geconstateerd wordt dat er met enige regelmaat feesten en bijeenkomsten worden gehouden voor jubilea, verjaardagen en buurtborrels. Het Walter Maashuis wordt als horecabedrijf beschouwd. Indieners hebben een aantal vragen:

c1. Wat is de motivatie voor de toekenning van de bestemming congrescentrum?

c2. Is er onderzoek gedaan naar mogelijke concurrentievervalsing met lokale horeca?

c3. Is de impact van extra verkeeraanbod onderzocht?

c4. Heeft de gemeente zorgvuldig gehandeld bij de toekennen van de bestemming?

c5. Welke nadere eisen heeft gemeente gesteld aan het Walter Maashuis, zoals genoemd in artikel 7?

c6. Mag het Walter Maashuis als een horecagelegenheid opereren?

Antwoord:

a. Het klopt dat in het bestemmingsplan 'Bilthoven Noord 1984' geen splitsing mogelijk is. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Bilthoven Noord 2009' was de splitsing nog niet meegenomen. Wat dat betreft is de gegeven bestemmingsplaninformatie door gemeente correct. Het college heeft besloten om splitsing van het perceel onderdeel te laten uitmaken van de bestemmingsplanprocedure. De splitsing is vervolgens opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan zodat zij kan worden betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

b1. Door indieneer wordt niet gemotiveerd waarom de splitsing in strijd zou zijn met de cultuurhistorische visie. Op blz 131 van de stedenbouwkundige visie worden een aantal randvoorwaarden voor de secundaire structuren in dit gebied genoemd. Dat is een abstract uitgangspunt waarbij geen rekening met aanwezige gebouwen wordt gehouden. Naar het bestemmingsplan toe is dit beeld verfijnd. Het is ruimtelijk minder gewenst om de bestaande schuur te legaliseren, omdat deze minder goed aansluit bij het uiterlijke karakter van de omliggende woonwijk. Daarom is gekozen voor een woning, waarbij de maatvoering in geringe mate is aangepast.

b2. Tussen de nieuwe woning en het Rijksmonument wordt een afstand van 10 meter aangehouden (2x5 meter afstand tot perceelafstand). Bij het collegebesluit van 19 mei 2009 om in principe medewerking te verlenen is vanwege de monumentenstatus de definitieve medewerking afhankelijk gesteld van de beoordeling van een bouwplan door de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten. Het pand Gaudeamus staat op de Rijksmonumentenlijst, maar het houten gebouw ernaast niet. Met de rijksdienst is overleg gevoerd. Zij heeft geen bezwaar tegen de voorgestelde splitsing.

b3. Het college heeft in mei 2009 in principe medewerking verleend aan een zelfstandige woning op een afgesplitst deel van het kavel van het Walter Maashuis. Dit besluit is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De constatering dat er niet meer woningen mogen worden gebouwd dan ten tijde van het ontwerpplan aanwezig waren, is op zich weliswaar juist, maar artikel 15.2.2. is gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid in dezelfde regeling. Op percelen waar nu geen woning staat, kunnen burgemeester en wethouders de bouw van een woning alsnog mogelijk maken.

b4. De regeling voor de hoekkavels is bruikbaar als standaard, maar een aantal situaties in het plangebied vraagt om een verfijning van deze regels. Het perceel van het pand Gaudeamus is daarvan een voorbeeld. Het college heeft in mei 2009 in principe medewerking verleend aan de bouwmogelijkheid voor een zelfstandige woning op een afgesplitst deel van het perceel.

Er staat nu naast Gaudeamus een houten gebouw dat niet bij het karakter van de omliggende bebouwing aansluit en dat niet meer voldoet als bijgebouw. Door afsplitsing van dit terreingedeelte voor woningbouw ontstaat een ruimtelijke situatie die beter aansluit bij de omliggende woonwijk. Zonder grote ingrepen kan hier een kavel worden afgesplitst waarop een woning kan worden gebouwd die binnen de ruimtelijke uitgangspunten van het bestemmingsplan en het karakter van de wijk past.

Gaudeamus heeft in het bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming gekregen. De regels voor kavelsplitsing van de bestemming "Wonen-Hoekkavel" zijn daardoor niet van toepassing. Het collegebesluit blijkt evenwel niet goed te zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsvlak "Wonen-3" en het bouwvlak zal worden aangepast zodat het woonkavel 15 meter breed wordt en er voldoende afstand wordt gehouden tussen het monument en de toekomstige woning (minimaal 2 x 5 meter). De bouw van een woning is mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid van het college die in het bestemmingsplan opgenomen.

b5. De nieuwe woning heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Wonen-3" gekregen, net als de andere drie woningen aan deze zijde van de Gerard Doulaan. De gehanteerde afstandsmaten in het ontwerpbestemmingsplan bleken voor meerdere percelen niet te kloppen, waaronder ook voor dit perceel. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is opnieuw gekeken naar de minimale afstanden van woningen tot de zijdelingse perceelsgrens. Dit heeft bij de bestemmingen "Wonen-2 t/m 4" geleid tot een verkleining van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Voor "Wonen-3" betekent dit een verkleining van afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 5 naar 3 meter. (Zie daarvoor ook de beantwoording van zienswijze 4). De zijdelingse perceelsafstand aan de zijde van huize Gaudemus blijft ongewijzigd op 5 meter door de beperkingen van het bouwvlak. De woning past in de bestemming "Wonen-3". De bestemming hoeft hierdoor niet te worden gewijzigd.

b6. Deze twee situaties zijn niet vergelijkbaar. Bij de woning Gerard Doulaan 19 werd een vergunningsaanvraag geweigerd omdat daar een aanbouw tot op de erfgrens beoogd was. Dat is bij de nieuw te bouwen woning naast het pand Gaudeamus niet het geval. Zie ook het antwoord bij b5.

b7. Het plangebied van het bestemmingsplan Phanta Rei betreft alleen de oostzijde van de Gerard Doulaan (Gerard Doulaan 20-58, even nrs). De ruimtelijke structuur van het gebied verschilt aanmerkelijk met de overige villabouw in de wijk. Een vergelijking met de bebouwing aan de overzijde van de Gerard Doulaan gaat daarom niet op. Indiener verwijst onterecht naar de afstandsmaten voor het terrein Panta Rhei. Het terrein waarop die woningen zijn gerealiseerd, had vroeger een militaire bestemming. De stedenbouwkundige inrichting vergde, mede door de blijvende aanwezigheid van bunkers, een specifieke invulling van het terrein. Het bestemmingsplan Panta Rhei heeft daarom een regeling die afwijkt van de overige woonbebouwing in de wijk Bilthoven Noord. Deze is in de regeling van het bestemmingsplan verder aangepast. De afstandsmaten die binnen het woongebied van Panta Rhei gelden zijn niet voor het overige deel van de wijk toepasbaar omdat zij door kleinere zijdelingse perceelsafstanden het algemene uitgangspunt van villa's op ruime groene kavels doorkruisen. Voor het overige kunnen garages en carports op de erfgrens worden gebouwd, mits zij 4 meter uit de voorgevel worden geplaatst. Deze regeling is reeds in het bestemmingsplan "Bilthoven Noord 1984" opgenomen. Voor het gebied van "Phanta Rei" zijn de bestemmingsregels aangepast.

b8. Eventuele verzoeken tot vergoeding van planschade kunnen ingediend worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

c1. Het pand Gaudeamus heeft in het geldende bestemmingsplan "Bilthoven Noord 1984" een woonbestemming, met daarbij de aanduiding "pension toegestaan". Sinds 1984 is het gebruik van het pand Gaudeamus geleidelijk aan veranderd. Met het overlijden van de heer Maas, verdwenen de pensionactiviteiten, die aan muziek en het componeren daarvan waren verbonden, eind jaren tachtig. De muziekactiviteiten zelf bleven. De stichting Gaudeamus zette deze activiteiten voort en vestigde hiervoor kantoorruimte in het pand. Het bijgebouw naast Gaudeamus raakte haar functie kwijt. Het werd nog enkele jaren bewoond. Het bijgebouw staat nu al enkele jaren leeg.

Het maken van bestemmingsplannen verplicht tot rekening houden met de actuele situatie. In principe moet de aanwezige situatie naar het bestemmingsplan worden vertaald. In het pand worden, als vanouds, muziekactiviteiten uitgeoefend. Dergelijke activiteiten vallen bestemmingstechnisch onder de noemer "Maatschappelijk". Deze bestemming is daarom in het ontwerpbestemmingsplan aan het pand gegeven.

De aanduiding 'congresfunctie' in het ontwerpbestemmingsplan leidt evenwel tot een verkeerd beeld van het beoogde gebruik van het pand Gaudeamus. Daarom is de aanduiding veranderd in 'cultureel centrum'. Een cultureel centrum wordt in het bestemmingsplan gedefinieerd als 'een gebouw waarin activiteiten plaatsvinden gericht op de beoefening en bevordering van de cultuur in ruime zin, zoals concerten, lezingen, vergaderingen en voorstellingen'. Deze definitie sluit meer aan bij het beoogde kleinschaliger karakter van het pand Gaudeamus.

c2. Vanwege het kleinschalige karakter en de ondergeschikte horeca is onderzoek naar mogelijke concurrentievervalsing niet noodzakelijk.

c3. Vanwege het voortzetten van de bestaande kleinschalige karakter is geen sprake van extra verkeersaanbod.

c4. De gemeente heeft zorgvuldig gehandeld bij de toekennen van de bestemming door de bestaande situatie in het bestemmingsplan op te nemen.

c5. De nadere eisen zoals genoemd in artikel 7.3 van de bestemming "Maatschappelijk-1" zijn bedoeld om te voorkomen dat nieuwe gebouwen of bouwwerken de (huidige) parkeergelegenheid op een perceel bemoeilijken of onmogelijk maken. Aangezien het hier gaat om de bestaande bebouwing zijn deze nadere eisen hier niet aan de orde.

c6. Nee, binnen de bestemming "Maatschappelijk-1" mag geen zelfstandige horecagelegenheid worden geëxploiteerd. Eventuele horeca-activiteiten zijn ondergeschikt en in functioneel opzicht ondersteunend aan de culturele functie van het pand Gaudeamus.

Aanpassingen:

Toelichting	In de toelichting is de aanduiding 'cultureel centrum' toegevoegd aan de beschrijving van de bestemming "Maatschappelijk-1".
Regels	- In de begrippenlijst is de definitie van 'cultureel centrum' opgenomen. - In de bestemming "Maatschappelijk-1" is de aanduiding 'congrescentrum' gewijzigd in 'cultureel centrum'
Verbeelding	Op de verbeelding is de aanduiding 'congrescentrum' veranderd naar 'cultureel centrum'
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

34. Bewonersvereniging Bilthoven-Noord.

a. De bewonersvereniging geeft aan dat het bestemmingsplan met de gehanteerde afstanden en voorgevelbreedtes bijdraagt aan het behoud van het groene karakter van de wijk. Wel moet een oplossing gevonden worden voor percelen die niet aan de minimale voorgevelbreedte- en afstandseisen van het ontwerpbestemmingsplan voldoen.

b. De bouw mogelijkheden bij nieuwbouw zijn groter dan bij aanbouwen. De vereniging vraagt om deze rechtsongelijkheid in het bestemmingsplan op te heffen.

c. De vereniging is van mening dat aanbouwmogelijkheden (voor bijvoorbeeld slapen op de begane grond) moeilijk te realiseren is en vraagt de gemeente het plan hierop aan te passen.

d. Niet duidelijk is of de nu bestaande hoekjesregeling in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen is.

e. Gevraagd wordt een andere definitie van het peil te gebruiken, omdat in deze wijk door stuifduinen veel hoogteverschillen zijn. Dit geldt met name voor percelen waar de bebouwing dicht op de erfgrans staat. Hiervoor wordt door de vereniging verwezen naar de zienswijze van Akkermans en Ten Berge.

- f. Er ontbreekt een bepaling voor de dakhelling. Hierdoor kan bij woningen een derde woonlaag worden gecreëerd met een bijna verticale kap.
- g. Voorgesteld wordt een afstand van 3 meter aan te houden voor een dakterras, omdat de huidige afstand voor een dakterras op twee meter van de burens, inclusief hekwerk van 1,5 meter, te klein is.
- h. Aangegeven wordt dat de maximale hoogte van 5 meter voor speeltoestellen te hoog is. De vereniging pleit voor 4 meter.
- i. De vereniging is tegen algemene ontheffingsregels omdat deze te vaak worden gebruikt.
- j. De regeling voor hoekpanden wordt door eigenaren niet begrepen. Gevraagd wordt deze beter uit te leggen in het bestemmingsplan. De gehanteerde afstanden worden als te groot ervaren.
- k. Gevraagd wordt toe te staan dat vrijstaande bijgebouwen voor mantelzorg kunnen worden verbonden met een traverse.
- l. Onduidelijk is of vrijstaande bijgebouwen buiten het bouwvlak op de erfgrans kunnen worden geplaatst.
- m. Er wordt verzocht een zonering Externe Veiligheid voor het spoor op te nemen.
- n. Gevreesd wordt dat de voortuinen van de Hobbemaflat en de Pieter de Hooghflat, maar ook de maatschappelijke voorzieningen teveel verhard zullen worden. Gevraagd wordt aan deze voortuinen ook een tuinbestemming aan te geven.
- o. Aandacht wordt gevraagd voor de winkeliers in het Kleine Dorp door in het bestemmingsplan verbouwingen en uitbreidingen toe te staan.

Antwoord:

- a. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is opnieuw gekeken naar de minimale afstanden van de woningen tot de zijdelingse perceelsgrens. Dit heeft bij de bestemmingen "Wonen-2 t/m 4" geleid tot een verkleining van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. (Zie daarvoor ook de beantwoording van zienswijze 4).
- b. Het bestemmingsplan geeft zowel regels voor nieuwbouw als voor woningvergroting van een bestaande woning. Bij nieuwbouw is het aangegeven bouwvlak maatgevend samen met de categorie Wonen waarin het perceel valt. Hiermee wordt een duidelijk ruimtelijk kader gegeven waarbinnen nieuwbouw dient plaats te vinden, gerelateerd aan de ruimtelijke context. In de situatie van uitbreidingen aan de zijgevel van een bestaande woning gelden logischerwijs bovenstaande aspecten ook. Hier komt echter wel een extra beoordelingsaspect bij, namelijk de woning zelf in zijn stedenbouwkundige en architectonische verschijningsvorm. Vanuit de voorwaarde van een 'ondergeschikt karakter' ten aanzien van het hoofdgebouw, zijn derhalve de uitbreidingen beperkt tot maximaal één bouwlaag. De situering van de aan- en uitbouwen aan de zijgevel op minimaal 4 meter achter de voorgevelrooilijn is gebaseerd op hetzelfde uitgangspunt. Verder zijn de regels gebaseerd op ruimtelijke aspecten.
- c. De regeling voor aanbouwen is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangepast. In het aangepaste plan is geen beletsel om aanbouwen (functioneel bij de woning behorend) te realiseren die niet geheel aan de oorspronkelijke achtergevel grenzen, maar slechts ten dele. Wel is het van belang dat aanbouwen toegankelijk zijn van uit de woning. Er moet immers een functionele relatie bestaan met die woning en het gaat immers om een vergroting van de woning. Het bouwvlak en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens zijn bepalend voor de mogelijkheden op een perceel.

Het bestemmingsplan is verder aangepast om eenlaagse uitbouwen van meer dan drie meter diepte aan de achtergevel mogelijk te maken, zolang de uitbouw binnen het bouwvlak blijft. Hiermee krijgen de eigenaren meer mogelijkheden binnen het bouwvlak. Deze ruimte is ook te gebruiken voor het bouwen van een extra slaap- of badkamer op de begane grond.

d. Het bebouwen van de ruimte tussen achteraanbouw en zijaanbouw van een woning (de hoekjesregeling) is ook in het nieuwe plan mogelijk, maar niet meer als zodanig genoemd vanwege een andere opzet van de regels. Zie ook antwoord c.

e. In het bestemmingsplan is de standaarddefinitie van peil opgenomen. Die definitie is in de praktijk goed werkbaar, ook in geval van geaccidenteerde terreinen. Het bouwen op glooiend terrein vereist maatwerk. Met de planregels en de begrenzingen op de kaart wordt het bestaande groene karakter van de wijk echter voldoende gewaarborgd, zonder dat creatieve bouwoplossingen bij voorbaat worden uitgesloten.

f. De maatvoering die in de regels is opgenomen, heeft niet de bedoeling om de bouw van een derde laag per definitie te voorkomen. Welk type woning gebouwd wordt hangt af van de individuele wensen van de opdrachtgever en de welstandstoets. De wijk is veelal ruim opgezet met grote kavels en grotere afstanden tussen de woningen. Het creëren van meer binnenruimte op de zolderverdieping wordt vanuit ruimtelijk oogpunt niet als een probleem gezien. Daarnaast is opnemen van een dakhelling in een bestemmingsplan voor een bestaand gebied is niet wenselijk omdat dit zou leiden tot een te gedetailleerde regeling met een tijdrovende inventarisatie van de bestaande daken. Indien veel bestaande situaties strijdig zouden zijn met de dakhelling zou hiermee onnodig veel overgangsrecht ontstaan. Daarnaast zouden uitbreidingen van het hoofdgebouw door een maximale hellingshoek worden beperkt. Om bovenstaande redenen zal geen maximale dakhelling worden toegevoegd in de regels.

g. De regeling voor dakterrassen sluit aan bij het Burgerlijk Wetboek, waarin een afstand van 2 meter is opgenomen.

h. De maximale hoogtemaat van 5 meter heeft alleen betrekking op speeltoestellen in de openbare ruimte. Dit is opgenomen in de regeling voor 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' in de bestemmingen "Verkeer-Verblijfsgebied" en "Groen". Voor speeltoestellen bij woningen (woonbestemming) geldt de maximale hoogte van 3 meter. Speeltoestellen in de achtertuin tot 2,5 meter hoogte zijn volgens de landelijke regeling vergunningvrij, mits deze uitsluitend functioneren met behulp van de zwaartekracht of fysieke kracht van de mens.

i. Algemene ontheffingsregels zijn tot beperkt tot de standaardregeling zoals die in de gemeentelijke bestemmingsplannen is opgenomen. Een dergelijke regeling is in de praktijk nodig om het bestemmingsplan een minimum aan flexibiliteit te geven.

j. De regeling voor hoekpanden is aangepast, zodat de bouwmogelijkheden duidelijker zijn verwoord.

k. Een traverse naar vrijstaande bijgebouwen voor mantelzorg is in principe mogelijk via de regeling voor bijgebouwen. In sommige gevallen kan zij vergunningvrij worden gerealiseerd.

l. Vrijstaande bijgebouwen kunnen buiten het bouwvlak worden geplaatst, mits de maximale oppervlakte nog niet bereikt is. Vrijstaande bijgebouwen kunnen op de erfgrans gebouwd worden.

m. De spoorlijn Utrecht-Amersfoort is geen transportroute waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden. Zoals in paragraaf 5.3 in de toelichting beschreven is er geen plaatsgebonden of groepsrisico. Er is geen reden om de verbeelding te wijzigen.

n. De maatschappelijke voorzieningen die in het gebied aanwezig zijn, zijn in hun huidige aanwezige vorm bestemd. Uitbreidingsmogelijkheden zijn niet opgenomen. Een vergroting van de parkeerbehoefte is niet aan de orde. Een onevenredige toename van verharding ligt evenmin niet in de lijn der verwachting. Hetzelfde geldt voor de woningbouwcomplexen aan de Pieter de Hooghlaan en de Hobbemalaan.

o. De winkelvoorzieningen in het Kleine Dorp zijn zoveel mogelijk in hun huidige vorm bestemd. Uitbreiding van het aantal vierkante meter winkeloppervlak is mogelijk als kan worden voorzien in het bijbehorende aantal parkeerplaatsen.

Aanpassingen:

Toelichting	De toelichting op de regels voor de hoekkavels aangepast.
Regels	- In artikel 15 is de tabel met de minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens aangepast. - In artikel 15 zijn de regels voor de éénlaags uitbreiding aan de achterzijde van de woning aangepast. - In artikel 18 zijn de regels voor hoekkavels aangepast.
Verbeelding	Geen aanpassing
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

35. A.M.E. Jonker – Braams en L.M. Jonker, Mozartlaan 8.

- a. Gevraagd wordt naar de argumentatie voor het indelen van percelen in een bepaalde bestemming.
- b. Het perceel Mozartlaan 8 heeft bestemming "Wonen-4" gekregen. Het is met 22 meter echter te smal voor de minimale perceelbreedte van "Wonen-4" (23 meter). Verzocht wordt dit perceel de bestemming "Wonen-3" te geven.
- c. De goot/bouwhoogte wordt verhoogd van 6/10 meter naar 7/11 meter. In het bestemmingsplan worden geen schuine kap en hellingshoek verplicht gesteld. Gevraagd wordt voor een kap een schuine kap te verplichten en een maximale hellingshoek op te nemen om te voorkomen dat er een derde woonlaag ontstaat.
- d. Verzocht wordt om voor uitbreidingen aan de zijkant dezelfde bouwmogelijkheden op te nemen als bij nieuwbouw. In het ontwerpbestemmingsplan moeten uitbreidingen aan de zijgevel op 4 meter van de voorgevel liggen en mag de uitbreiding uit slechts 1 laag bestaan. Bij nieuwbouw is een groter volume mogelijk. Bij een eerdere verbouwing werd ervan uitgegaan dat naast een uitbouw nog een badkamer gemaakt kon worden, om op hogere leeftijd langer zelfstandig in het huis te kunnen wonen. Vanwege de afstandseisen is deze laatste toevoeging niet meer mogelijk.
- e. Verzocht wordt om onderkeldering zonder bovengrondse bebouwing in het bestemmingsplan mogelijk te maken.
- f. Gevraagd wordt waarom een zwembad niet op minder dan 5 meter van de erfgrans gebouwd mag worden, terwijl dit evenveel overlast geeft als vergunningsvrije bouwwerken, zoals buitenkeukens of klimtoestellen. De reclamant vraagt de gemeente om gegevens hierover. De regeling is een breuk met de bestaande situatie.
- g. Bezwaar wordt gemaakt tegen het achter de achtergevel moeten plaatsen van een zwembad.
- h. Bezwaar wordt gemaakt tegen de overkapping van een zwembad van slechts 1 meter binnen het bouwvlak, terwijl er binnen dat bouwvlak een uitbreiding mogelijk is over de hoogte van de bestaande woning (twee lagen en een kap).
- i. Bezwaar wordt gemaakt tegen een antennemast van 50 meter. Gevraagd antennebeleid op te stellen. De indiener doet hiervoor enkele suggesties.
- j. Gewezen wordt op de termijn van ter visie legging van 6 weken, die volgens de indieners te kort zou zijn in vergelijking tot de verstreken tijd sinds het voorontwerp. Gevraagd wordt een extra 4 weken aan de termijn toe te voegen.
- k. Indieners geven aan planschade te leiden als de gemeente niet aan hun verzoeken gehoor geeft.

Antwoord.

a. In het bestemmingsplan is sprake van verschillende woonbestemmingen, namelijk Wonen 1 t/m 5, 6, hoekkavels en gestapeld. De regels verschillen per categorie en zijn onder andere afgestemd op de bestaande stedenbouwkundige situatie. Hierbij vormt de kenmerkende compositie van openbare ruimte, bebouwing en groen primair de leidraad. Hier ligt een stedenbouwkundige studie aan ten grondslag die opgenomen is in bijlage 2 – Stedenbouwkundige Visie. In hoofdstuk 4 van de toelichting staat verder aangegeven op welke wijze de categorie-indeling tot stand is gekomen en op basis van welke uitgangspunten de regels zijn opgesteld.

b. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is opnieuw gekeken naar de minimale afstanden van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens. Dit heeft bij de bestemmingen Wonen 2 t/m 4 geleid tot een verkleining van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. (Zie daarvoor ook de beantwoording van zienswijze 4). De woning op Mozartlaan 8 heeft de bestemming "Wonen-4". De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan verkleind van 5 naar 3 meter. Uitgaande van een perceelbreedte van 22 meter kan een woning van maximaal 18 meter breed gebouwd worden. De bestemming hoeft hierdoor niet te worden gewijzigd naar "Wonen-3".

c. De maatvoering die in de regels is opgenomen, heeft niet de bedoeling om de bouw van een derde laag per definitie te voorkomen. Welk type woning gebouwd wordt hangt af van de individuele wensen van de opdrachtgever en de welstandstoets. De wijk is veelal ruim opgezet met grote kavels en grotere afstanden tussen de woningen. Het creëren van meer binnenruimte op de zolderverdieping wordt vanuit ruimtelijk oogpunt niet als een probleem gezien. Daarnaast is opnemen van een dakhelling in een bestemmingsplan voor een bestaand gebied is niet wenselijk omdat dit zou leiden tot een te gedetailleerde regeling met een tijdrovende inventarisatie van de bestaande daken. Indien veel bestaande situaties strijdig zouden zijn met de dakhelling zou hiermee onnodig veel overgangsrecht ontstaan. Daarnaast zouden uitbreidingen van het hoofdgebouw door een maximale hellingshoek worden beperkt. Om bovenstaande redenen zal geen maximale dakhelling worden toegevoegd in de regels.

d. Het bestemmingsplan geeft zowel regels voor nieuwbouw als voor woningvergroting van een bestaande woning. Bij nieuwbouw is het aangegeven bouwvlak maatgevend samen met de categorie Wonen waarin het perceel valt. Hiermee wordt een duidelijk ruimtelijk kader gegeven waarbinnen nieuwbouw dient plaats te vinden, gerelateerd aan de ruimtelijke context. In de situatie van uitbreidingen aan de zijgevel van een bestaande woning gelden logischerwijs bovenstaande aspecten ook. Hier komt echter wel een extra beoordelingsaspect bij, namelijk de woning zelf in zijn stedenbouwkundige en architectonische verschijningsvorm. Vanuit de voorwaarde van een 'ondergeschikt karakter' ten aanzien van het hoofdgebouw, zijn derhalve de uitbreidingen beperkt tot maximaal één bouwlaag. De situering van de aan- en uitbouwen aan de zijgevel op minimaal 4 meter achter de voorgevelrooilijn is gebaseerd op hetzelfde uitgangspunt. Verder zijn de regels gebaseerd op ruimtelijke aspecten.

e. Deze mogelijkheid is standaard uitgesloten in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Zowel beleidsmatig als constructief wordt ondergronds bouwen buiten de bestaande gebouwen ongewenst gevonden. Ondergronds bouwen zorgt voor een andere uitstraling bovengronds omdat er een andere inrichting bovengronds ontstaat. Er kunnen immers geen diepwortelende bomen of beplanting op worden geplaatst. Wordt een tuin onderkelderd, dan beïnvloedt dit de ruimtelijke uitstraling van het perceel.

f. De reden voor het hanteren van een afstand van 5 meter is het voorkomen van overlast voor burens door het gebruik van het zwembad en geluid van mogelijke installaties. Net als bij eerdere plannen is een zwembad via een binnenplanse afwijking mogelijk. Hierbij vindt een belangenafweging plaats. De genoemde voorbeelden zijn niet vergelijkbaar met zwembaden. Buitenkeukens zijn doorgaans vergunningsvrij te plaatsen in de achtertuin. Dat geldt ook voor speeltoestellen die niet hoger zijn dan 2,5 meter en uitsluitend functionerend met behulp van de zwaartekracht of fysieke kracht van de mens.

g. Het bestemmingsplan is aangepast. Een zwembad kan nu ook naast de woning worden geplaatst, mits het perceel breed genoeg is en een afstand van minimaal 4 meter achter de voorgevel wordt aangehouden. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de aanbouwregeling aan de zijgevel.

h. De overkapping van 1 meter bij een zwembad is een wens die steeds vaker wordt aangegeven door aanvragers van een omgevingsvergunning. Het gaat hierbij om een verschuifbare overkapping voor als het zwembad buitengebruik is en die bedoeld is om warmteverlies en inwaaiend vuil te voorkomen. Indien de aanvrager een zwembad permanent overkapt, een hogere overkapping en/of een zwembad inpandig wil realiseren, dan is dat mogelijk mits het bouwvlak of de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen toereikend is.

i. Het bestaande gemeentelijk antennebeleid is in de planregels opgenomen. De gemeente is gebonden aan de afspraken die zijn gemaakt in het landelijk convenant d.d. 11 juni 2002 tussen de rijksoverheid, de Vereniging Nederlandse Gemeenten en telefonieproviders over het nationaal antennebeleid inzake vergunningvrije antenne-installaties voor mobiele telecommunicatie. De gemeente kan slechts beperkt invloed uitoefenen op de plaatsing van GSM en UMTS-installaties/antennes als het gaat om de zendmastinstallaties/antennes die onder het convenant vallen en meestal vergunningvrij zijn. De bevoegdheid van de gemeente is pas aan de orde indien er sprake is van een omgevingsvergunning al dan niet met afwijking van het bestemmingsplan of wijziging van het bestemmingsplan. Vergunningplichtige masten ten behoeve van mobiele telecommunicatie zijn standaard in de afwijkingsregels van bestemmingsplannen opgenomen. Bij een afwijking van het bestemmingsplan vindt een belangenafweging plaats. Een aanvraag om omgevingsvergunning wordt bovendien aan de redelijke eisen van welstand getoetst. Hiermee kan een zorgvuldige inpassing van de mast worden bewerkstelligd. De afweging met betrekking tot de dekkingsgraad van mobiele telecommunicatie in een bepaald gebied ligt niet bij de gemeente maar bij de providers. Bij voorkeur worden de zendinstallaties gebundeld (al dan niet op een mast) geplaatst buiten de directe woonomgeving, bijvoorbeeld op sportterreinen of bedrijventerreinen. Dat is echter niet altijd mogelijk.

j. De gemeente volgt de wettelijke termijn van 6 weken zoals die dwingend in de wetgeving is vastgelegd.

k. Eventuele verzoeken tot vergoeding van planschade kunnen ingediend worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	- In artikel 15 is de tabel met de minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens aangepast. - In artikel 20 is de zwembadregeling gewijzigd.
Verbeelding	Geen aanpassing
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

36. S. en R.F. van Duijkeren, Haydnlaan 47.

a. Gevraagd wordt de bouwmogelijkheden van het achtergelegen kavel Sweelincklaan 28 te beperken tot 6 meter bouwhoogte met de huidige footprint. In het ontwerpbestemmingsplan heeft dit perceel bestemming "Wonen-4" met een bouwhoogte van 11 meter.

b. Verzocht wordt een dakhelling van maximaal 45 graden op te nemen in het bestemmingsplan, om zo woningen met drie woonlagen en een plat dak te voorkomen.

c. Volgens de eigenaren geeft de bestemming "Wonen-4" voor het kavel Sweelincklaan 28 de mogelijkheid om aan de (oostelijke) zijgevel tot op de erfgrens van het naastgelegen perceel te bouwen. Dit vinden zij ongewenst vanuit privacyoogpunt.

d. Voorgesteld wordt het kavel Sweelincklaan 28 te bestemmen als W-6, waarmee rekening gehouden kan worden met specifieke omstandigheden van deze locatie en genoemde zienswijzen.

Antwoord.

a. Het bouwvlak van Sweelicklaan 28 bleek op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan niet correct weergegeven. De woning staan op een groot binnenterrein met rondom woningen die naar de omliggende straten zijn gericht. Er is sprake van een zogenaamde tweedelijns woning. Het op de verbeelding aangeven van een bouwvlak tot en met de erfgrens zoals bij vrijstaande woningen bleek daarom hier niet correct, te meer omdat het hier gaat om achterste perceelgrenzen van de omliggende woningen.

In het aangepaste plan is een bouwvlak om de bestaande woning geplaatst die groter is dan het bestaande pand, maar kleiner dan op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan stond. Het nieuwe bouwvlak biedt daarmee genoeg mogelijkheden bij sloop/nieuwbouw het pand te vergroten en enigszins te verplaatsen, maar er is voldoende afstand tot de perceelsgrenzen. Hierbij wordt rekening gehouden met de ingediende zienswijzen van enkele omwonenden, maar ook met de bestaande bouw mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan, te weten 6 meter goothoogte en 10 meter bouwhoogte. De afmetingen van de bestaande woning Sweelincklaan 28 (één laag met een kap, circa 3 meter goothoogte en 6 meter bouwhoogte) zijn geen reden om af te wijken van de standaardhoogtes in nieuwe bestemmingsplannen. (7 meter goothoogte en 11 meter bouwhoogte). De bestemming van de woning zal veranderd in "Wonen-6". Deze bestemming is bedoeld voor meer solitaire woningen of projectmatige inbreidingslocaties.

b. De maatvoering die in de regels is opgenomen, heeft niet de bedoeling om de bouw van een derde laag per definitie te voorkomen. Welk type woning gebouwd wordt hangt af van de individuele wensen van de opdrachtgever en de welstandstoets. De wijk is veelal ruim opgezet met grote kavels en grotere afstanden tussen de woningen. Het creëren van meer binnenruimte op de zolderverdieping wordt vanuit ruimtelijk oogpunt niet als een probleem gezien. Daarnaast is opnemen van een dakhelling in een bestemmingsplan voor een bestaand gebied is niet wenselijk omdat dit zou leiden tot een te gedetailleerde regeling met een tijdrovende inventarisatie van de bestaande daken. Indien veel bestaande situaties strijdig zouden zijn met de dakhelling zou hiermee onnodig veel overgangsrecht ontstaan. Daarnaast zouden uitbreidingen van het hoofdgebouw door een maximale hellingshoek worden beperkt. Om bovenstaande redenen zal geen maximale dakhelling worden toegevoegd in de regels.

c. Dit is niet correct. Ook bij een bestemming "Wonen-4" dient een afstand tot de perceelgrens te worden gehouden. Zoals hierboven onder antwoord a. wordt aangegeven is de bestemming aangepast naar Wonen-6. Deze bestemming is bedoeld voor projectmatige inbreidingslocaties en/of meer solitaire woningen, waarbij de standaard regeling van "Wonen-1 t/m 5" minder goed toepasbaar is.

d. De woning wordt als "Wonen-6" bestemd. Zie verder het antwoord onder a.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	- Het bouwvlak van de woning Sweelincklaan 28 is verkleind. - De bestemming van de woning is veranderd in "Wonen-6".
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	- In artikel 15 is de tabel met de minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens aangepast. Hierdoor is op het perceel na het doorlopen van een wijzigingsplanprocedure een extra tussenwoning mogelijk met de bestemming "Wonen-3". - In artikel 18 zijn de regels voor hoekkavels aangepast.
Verbeelding	Op de verbeelding is de bestemming "Wonen-3" toegevoegd.
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is gegrond.

38. IVN-De Bilt e.o.

Gewaardeerd wordt dat een stedenbouwkundige visie is opgesteld ter onderbouwing van specifieke keuzen in het bestemmingsplan. De bestemmingsplanregeling voor "Wonen-1 t/m 5" is echter te ingewikkeld om te kunnen zien wat de ontwikkelmogelijkheden zijn. Gevreesd wordt dat er teveel ontwikkelmogelijkheden zijn voor aan-/uitbouw maar ook nieuwbouw. De huidige ontwikkelruimte gaat te veel ten koste van het groen.

a. Gepleit wordt om de bouwvlakken aan de achterzijde te begrenzen tot enkele meters achter het bestaande woonhuis. In het bouwvlak zou een bebouwingspercentage moeten worden toegepast. Veel woningen zijn dermate groot dat benutting van het hele bouwvlak onwaarschijnlijk lijkt.

b. Gepleit wordt om de voor- en zijtuinen als Bostuin te bestemmen, en de achtertuinen buiten het bouwvlak als Bos te bestemmen. Deze bestemming zou een aanlegvergunningstelsel moeten krijgen. Verwezen wordt naar de aanbevelingen van het cultuurhistorische onderzoek.

c. De IVN is tegen kavelsplitsing en het toevoegen van nieuwe woningen.

d. Bepaalde gedeelten van het openbaar groen zouden bestemming 'Bos' of 'Natuur' moeten krijgen. Dit geldt met name voor het Heidepark ('Natuur'), omdat dit onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het groen van de Bachlaan zou de bestemming 'Bos' moeten krijgen. Deze gebieden zouden ook een omgevingsvergunningstelsel moeten krijgen.

e. In de toelichting moet worden ingegaan op EHS omdat Heidepark daarin ligt.

f. In de toelichting ontbreken bij de lokale beleidskaders enkele beleidsstukken: Groenstuctuurplan (1992) en de Gemeentelijke APV/gemeentelijke bomenverordening.

g. IVN waardeert het verbod op vergaande bebouwing en verharding van voortuinen en het bouwen van woningen in tweede lijn. Zij is tegen zwembaden en tennisbanen omdat deze ten koste gaan van het aanwezige bos. Zwembaden en tennisbanen zouden alleen mogelijk moeten zijn met een aanlegvergunning, om te kunnen toetsen of de aanleg niet ten koste gaat van de natuur en het landschap.

h. Gepleit wordt voor een strengere regelgeving t.a.v. de woonbestemmingen. In de huidige regeling wordt het bosrijke karakter van Bilthoven Noord aangetast doordat teveel ruimte wordt geven aan individuele woonwensen.

i. Verder wordt gepleit dat in het bestemmingsplan de voorwaarde wordt opgenomen dat bij nieuwbouw het bestaande reliëf niet wordt aangetast. Dit is ook een van de aanbevelingen van het cultuurhistorische onderzoek.

Antwoord:

a. Verzoeken om woninguitbreiding blijken in de praktijk sterk uiteenlopend van aard. In de bestemmingsplansystematiek met bouwblokken is daarmee rekening gehouden. De opzet van het bestemmingsplan gaat uit van het beginsel "villa's op ruime groene kavels". Er is ruimte voor villa's, mits daarbij rekening gehouden wordt met het groen. Daarom zijn ruime zijdelingse perceelsafstanden aangehouden. Binnen het bouwvlak mogelijkheden voor verschillende soorten bebouwing, zoals in een villawijk gebruikelijk is. In de praktijk zal inderdaad niet hele bouwvlak worden benut.

b. De wijk heeft een onmiskenbaar groen karakter. Die groeninrichting is echter onmiskenbaar die van tuinen bij woningen en niet die van een bos. Het opnemen van een stelsel van aanlegvergunningen, zoals bij de bestemming bos gebruikelijk is, is daarmee evenmin aan de orde.

c. Het bestemmingsplan is conserverend van opzet. Nieuwe mogelijkheden voor bouwen en splitsen van woningen worden in het plan niet gecreëerd. Wel is zo veel mogelijk rekening gehouden met bestaande rechten van reeds bestaande mogelijkheden voor bouwen en splitsen van woningen. De mogelijkheden voor bouw van nieuwe woningen, anders dan door afbraak van aanwezige woningen, zijn echter vrijwel uitgeput: de bouwmogelijkheden in de wijk zijn vrijwel geheel benut.

d en e. Hoe men een terrein bestemt hangt in belangrijke mate af van het feitelijk gebruik. Het Heidepark is in de eerste plaats een park van de omwonenden. Zij recreëren er, maar onderhouden het ook (onder toezicht van de gemeente). Het park fungeert echter ook als overgang naar het buitengebied. Het heeft een daarmee een duidelijke functie in de ecologische hoofdstructuur: het brengt de natuur binnen de woonwijk. De bestemming "Groen" met aanduiding "Park" sluit echter direct aan bij het feitelijke inrichting en het gebruik van het park.

f. Het groenstructuurplan dateert van 1992 en mist de actualiteit als basis voor de groeninrichting van de wijk. De APV vormt met name een technisch kader voor het al dan niet mogen kappen van bomen en de voorwaarden die daar in het algemeen aan gesteld worden. Beide documenten hebben vanuit die gezichtshoek nauwelijks bijgedragen aan de opzet van het bestemmingsplan en zijn daarom niet vermeld.

g. In tegenstelling tot het IVN wordt geconstateerd dat de achterterreinen van de woningen ingericht zijn als tuin en niet als bos. De aanleg van zwembaden en tennisbanen in tuinen is mogelijk, maar wel aan regels gebonden, zodat het groene karakter van de wijk behouden blijft.

h en i. Het gaat hier om een bestaande villawijk die nagenoeg is volgebouwd. Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Uitgangspunt van het plan is "villa's op ruime groene kavels". Vanuit dat uitgangspunt zijn voorwaarden gesteld aan de mogelijkheden om individuele bouwwensen te kunnen realiseren. Met die voorwaarden in de regels en de begrenzingen op de kaart wordt het bestaande groene karakter van de wijk voldoende gewaarborgd. Echter zonder dat creatieve bouwoplossingen bij voorbaat worden uitgesloten.

Aanpassingen:

Toelichting	In de toelichting is de Ecologische Hoofdstructuur opgenomen.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

39. D. de Smit, Ruysdaellaan 5.

Kleine percelen zoals aan de Ruysdaellaan moeten geen "Wonen-3" bestemming krijgen maar "Wonen-1".

Antwoord:

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is opnieuw gekeken naar de minimale afstanden van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens. Dit heeft bij de bestemmingen "Wonen-2 t/m 4" geleid tot een verkleining van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. (Zie daarvoor ook de beantwoording van zienswijze 4). De woning op Ruysdaellaan 5 is de helft van een twee aan een gebouwde woning. In het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Wonen-3". De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan verkleind van 5 naar 3 meter. Uitgaande van een perceelbreedte van 10 meter kan een woning van maximaal 7 meter breed gebouwd worden. De huidige voorgevel van Ruysdaellaan 5 is circa 6,5 breed. Met de correctie wordt de zijdelingse afstand meer in overeenstemming gebracht met de reeds aanwezige situatie. De bestemming hoeft hierdoor niet te worden gewijzigd naar "Wonen-1".

Aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	In artikel 15 is de tabel met de minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens aangepast.
Verbeelding	Geen aanpassing
Stedenbouwkundige visie	Geen aanpassing

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

2. Ambtshalve aanpassingen

Verbeelding:

- Bij de woning op het adres Hasebroeklaan 12 is het bouwvlak aangepast. Deze was in het ontwerpplan verkeerd getekend.
- Bij de woning op het adres Lassuslaan 47 is het bouwvlak aangepast op basis van de situering van de nieuwbouwwoning. Het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan was nog gebaseerd op de oude situatie.
- Bij de woning op het adres Albert Cuyplaan 33 is het bouwvlak aangepast. In het ontwerpplan was het bouwvlak groter getekend dan op basis van de eigendomssituatie mogelijk was.
- De bestemming van de woning op Rembrandtlaan 80 bij de Van Dijckschool is aangepast van "Maatschappelijk-1" naar "Wonen-3".
- De bestemming van het perceel Bilderdijklaan 88A is vanwege de ligging van de bebouwing in tweede lijn gewijzigd in "Wonen-6" en 'Tuin'.
- Bij de kantoren op de hoek Sweelincklaan/Beetslaan zijn de bouwvlakken door middel van aanduidingsvlakken gesplitst op basis van de nieuwe perceelgrens.
- De geluidszone is verwijderd van de verbeelding, en in plaats daarvan in toelichting opgenomen.
- Aan de Bilderdijklaan is de gemengde bestemming van de panden met gemengde bestemming ('Het Kleine Dorp') het bouwvlak verdeeld in aparte aanduidingsvlakken in plaats van één groot aanduidingsvlak. Het bebouwingspercentage is gelijk gebleven.
- Aan de Bilderdijklaan is bij de achtertuinen van de panden met gemengde bestemming ('Het Kleine Dorp') is door middel van een aanduiding een parkeerverbod opgenomen. Het parkeren is voorzien aan de straatzijde.
- De woning op Soestdijkseweg Noord 423 heeft de bestemming "Wonen-5" gekregen en de hoekkavel de bestemming "Wonen-Hoekkavel".

Regels:

- In artikel 1 is het begrip 'vrijstaand bijgebouw' opgenomen.
- In artikel 1 is het begrip 'voorgevelrooilijn' vervallen.
- In artikel 4.1 onder e is toegevoegd 'met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten'.
- In artikel 7 en 10 is de term naschoolse opvang gewijzigd in buitenschoolse opvang.
- In artikel 7.1 is lid c 'bedrijfswoning' vervallen.
- In artikel 7.4.3 is een afwijkingsmogelijkheid ten behoeve van de hoogte van erfafscheiding grenzend aan openbaar gebied toegevoegd.
- In artikel 7.5 is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor het perceel Mozartlaan 3.
- In artikel 10.2 is de hoogte van erfafscheidingen tot 2 meter mogelijk gemaakt.
- In artikel 11.2.3 a onder 1 is het zinsdeel 'de voorgevelrooilijn van' vervallen.
- In artikel 15 is de aanduiding 'meergezinswoning' opgenomen.
- In artikel 15.2 is door middel van tekstkopjes duidelijker onderscheid gemaakt tussen de regels voor aanbouwen (één laag) en woningvergroting (bestaande hoogte).
- In artikelen 15.2.4, 15.2.5 en 15.2.6 (voorheen 15.2.4 en 15.2.5) is ter verduidelijking onder lid a. toegevoegd dat het hierbij om hoofdgebouwen/woningen gaat.
- In artikel 15.2.6 in onderscheid gemaakt tussen aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen.
- In artikel 15.2.7 is de goothoogte van aangebouwde bijgebouwen verlaagd van 3,20 meter naar 3 meter.
- Artikel 15.2.11b is vervallen.
- In artikel 16.2.8 is het zinsdeel 'en vrijstaande' vervallen.
- Artikel 21.3 is verwijderd omdat de geluidszone niet meer op de verbeelding wordt aangegeven.
- In Bijlage 2 is de tekst en afbeelding aangepast.

Toelichting:

In de toelichting zijn enkele ondergeschikte aanpassingen aangebracht.

3. Wijzigingen t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan

Hieronder worden de aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van zowel de zienswijzen als de ambtshalve wijzigingen weergegeven.

Verbeelding:

- Bij de woning op het adres Hasebroeklaan 12 is het bouwvlak aangepast. Deze was in het ontwerpplan verkeerd getekend.
- Bij de woning op het adres Lassuslaan 47 is het bouwvlak aangepast op basis van de situering van de nieuwbouwwoning. Het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan was nog gebaseerd op de oude situatie.
- Bij de woning op het adres Albert Cuyplaan 33 is het bouwvlak aangepast. In het ontwerpplan was het bouwvlak groter getekend dan op basis van de eigendomssituatie mogelijk was.
- De bestemming van de woning op Rembrandtlaan 80 bij de Van Dijckschool is aangepast van "Maatschappelijk-1" naar "Wonen-3".
- De bestemming van het perceel Bilderdijklaan 88A is vanwege de ligging van de bebouwing in tweede lijn gewijzigd in "Wonen-6" en 'Tuin'.
- Bij de kantoren op de hoek Sweelincklaan/Beetslaan zijn de bouwvlakken door middel van aanduidingsvlakken gesplitst op basis van de nieuwe perceelgrens.
- De geluidszone is verwijderd van de verbeelding, en in plaats daarvan in toelichting opgenomen.
- Aan de Bilderdijklaan is de gemengde bestemming van de panden met gemengde bestemming ('Het Kleine Dorp') het bouwvlak verdeeld in aparte aanduidingsvlakken in plaats van één groot aanduidingsvlak. Het bebouwingspercentage is gelijk gebleven.
- Aan de Bilderdijklaan is bij de achtertuinen van de panden met gemengde bestemming ('Het Kleine Dorp') is door middel van een aanduiding een parkeerverbod opgenomen. Het parkeren is voorzien aan de straatzijde.
- Bij het hoekkavel Albert Cuyplaan/Hobbemalaan is de bestemming "Wonen-5" toegevoegd.
- Bij de Hobbemaflat is het bouwvlak voor de bijgebouwen aangepast en een scheidingslijn aangebracht op de eigendomsgrens tussen de flats. De afstand van het bouwvlak tot de omliggende perceelsgrenzen van de woningen aan de De Hooghlaan en Gerard Doulaan is vergroot naar 10 meter.
- Tussen Rubenslaan 3 en 5 is de bestemming Wonen-4 toegevoegd.
- Het bouwvlak van de woning op Sweelincklaan 28 is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan verkleind.
- De bestemming van de woning op Sweelincklaan 28 is veranderd in Wonen-6.
- Op de verbeelding is het bouwvlak van de woning op Sweelincklaan 52 aangepast.
- De woningen op Gerard Doulaan 18 t/m 50 (Panta Rhei) hebben de bestemming "Wonen-6" en een gewijzigd bouwvlak gekregen.
- Het bouwvlak van de woning naast huize Gaudeamus is aangepast.
- Op het adres Lassuslaan 43 is een aanduiding 'meergezinswoning' opgenomen en het bouwvlak gewijzigd.
- Op de verbeelding is de aanduiding 'congrescentrum' veranderd naar 'cultureel centrum'.

Regels:

- In artikel 1 is het begrip 'vrijstaand bijgebouw' opgenomen.
- In artikel 1 is het begrip 'voorgevelrooilijn' vervallen.
- In artikel 1 is het begrip 'cultureel centrum' opgenomen.
- In artikel 4.1 onder e is toegevoegd 'met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten'.
- In artikel 7 en 10 is de term naschoolse opvang gewijzigd in buitenschoolse opvang.
- In artikel 7 is de term brutovloeroppervlak gebruikt.
- In artikel 7 is de aanduiding 'congrescentrum' gewijzigd in 'cultureel centrum'.
- In artikel 7.1 is lid c 'bedrijfswoning' vervallen.
- In artikel 7.4.3 is een afwijkingsmogelijkheid ten behoeve van de hoogte van erfafscheiding grenzend aan openbaar gebied toegevoegd.
- In artikel 7.5 is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor het perceel Mozartlaan 3.
- In artikel 10.2 is de hoogte van erfafscheidingen tot 2 meter mogelijk gemaakt.

- In artikel 11.2.3 a onder 1 is het zinsdeel 'de voorgevelrooilijn van' vervallen.
- In artikel 15 is de tabel met de minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens aangepast.
- In artikel 15 zijn de regels voor de éénlaags uitbreiding aan de achterzijde van de woning aangepast.
- In artikel 15.2 is door middel van tekstkopjes duidelijker onderscheid gemaakt tussen de regels voor aanbouwen (één laag) en woningvergroting (bestaande hoogte).
- In artikelen 15.2.4, 15.2.5 en 15.2.6 (voorheen 15.2.4 en 15.2.5) is ter verduidelijking onder lid a. toegevoegd dat het hierbij om hoofdgebouwen/woningen gaat.
- In artikel 15.2.6 is onderscheid gemaakt tussen aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen.
- In artikel 15.2.7 is de goothoogte van aangebouwde bijgebouwen verlaagd van 3,20 meter naar 3 meter.
- Artikel 15.2.11b is vervallen.
- In artikel 16.2.8 is het zinsdeel 'en vrijstaande' vervallen.
- In artikel 18 zijn de regels voor hoekkavels aangepast.
- In artikel 20 is de zwembadregeling gewijzigd.
- Artikel 21.3 is verwijderd omdat de geluidszone niet meer op de verbeelding wordt aangegeven.
- In Bijlage 2 is de tekst en afbeelding aangepast.

Toelichting:

- In de toelichting is aangegeven dat zelfstandige verhuur en/of gebruik van Gaudeamus als kantoor buiten de bestemming 'maatschappelijk' valt en daarmee uitgesloten is.
- In de toelichting is Panta Rhei ook genoemd als voorbeeld van "Wonen-6".
- In de toelichting op de regels van "Wonen-1 t/m 5" is de aanduiding 'meergezinswoning' opgenomen.
- In de toelichting is de aanduiding 'cultureel centrum' toegevoegd aan de beschrijving van de bestemming "Maatschappelijk-1".
- In de toelichting is de Ecologische Hoofdstructuur opgenomen.

In de toelichting zijn verder enkele ondergeschikte aanpassingen aangebracht.