NOTA ZIENSWIJZEN

ONTWERP-
BESTEMMINGSPLAN

"AKOTEH"

Gemeente De Bilt

06-01-2016

1. INLEIDING

Plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de Sperwerlaan (voorheen scouting Akoteh) te Bilthoven.

Bestemmingsplan

Aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is de ontwikkeling van een woning op het voormalige scoutingterrein mogelijk te maken.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder van 19 november 2015 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen tot en met 30 december 2015. Gedurende deze termijn konden er zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad.

Zienswijzen

In betreffende periode zijn 2 schriftelijke zienswijzen binnengekomen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn tijdig ingediend en daarom ook ontvankelijk. De zienswijzen zijn hierna kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar.

2. RESULTATEN ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1. Advocatenkantoor Hoen, namens de heer F.P Koenigs, Julianalaan 122, 3722 GT Bilthoven.

Reactie 1

Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de belangen van een goede leefomgeving, zodat niet kan worden gesproken van goede ruimtelijke ordening.

Commentaar gemeente

De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan wel rekening houdt met de belangen van een goede leefomgeving en duurzame ruimtelijke ordening. De betrokken belangen zijn wel op een goede wijze meegewogen. Uit onderstaande reacties blijkt dit.

Reactie 2

Reclamant meldt dat het bos beeldbepalend is en de kenmerken van de omringende villawijk leidend is.

Commentaar gemeente

Deze melding wordt voor kennisgeving aangenomen en sluit aan bij de gemeentelijke visie.

Reactie 3

Uit de verbeelding valt op te maken dat zich binnen het bouwvlak een waardevolle solitaire boom bevindt, hetgeen bebouwing niet in de weg staat.

Commentaar gemeente

Binnen het bouwvlak is geen solitaire boom gesitueerd. Slechts 1 waardevolle boom aan de zuidzijde heeft een overlap met het bouwvlak. Dit betreft een deel van de kruinprojectie. De stam staat nog op voldoende afstand dat dit de nieuwe bebouwing niet belemmert. Bij de ontwikkeling van een bouwplan zal hiermee wel rekening moeten worden gehouden.

Reactie 4

Vanwege de waardevolle solitaire bomen heeft de gemeente geweigerd het bouwvlak verder van het perceel van de heer Koenigs te situeren.

Commentaar gemeente

Het bouwvlak van het scoutinggebouw Akoteh is, conform het vigerende bestemmingsplan, op 1 meter afstand gelegen van de erfgrens van het perceel van de heer Koenigs met een maximale bouwhoogte van 5 meter (en er is geen maximale goothoogte vastgelegd).

In het nieuwe bestemmingsplan is de afstand tussen bouwvlak en erfgrens in eerste instantie verruimd naar 3 meter en vervolgens in overleg met de buurt (waaronder de heer Koenigs) verruimd naar 5 meter. De maximale goothoogte is 6 meter en de maximale bouwhoogte is 10 meter. Belangrijkste reden om de afstand tot de erfgrens niet verder te verruimen is de ligging van het aangrenzende stuifduin aan de zuidzijde. Deze dient om cultuurhistorische redenen behouden te worden en een verdere verschuiving van het bouwvlak in deze richting zou leiden tot het noodzakelijk afgraven van het stuifduin.

Reactie 5

Ten behoeve van het bouwvlak en de inrit worden veel bomen opgeofferd, maar niet voor het verschuiven van het bouwvlak ten gunste van de heer Koenigs. Reclamant acht dit het meten met twee maten.

Commentaar gemeente

Diverse afwegingen hebben de positionering van het nieuwe bouwvlak bepaald. Enerzijds de belangen van omwonenden rondom (waarbij de afstand tot de erfgrens met de heer Koenigs met vier meter is verruimd van 1 naar 5 meter) en de belangen van behoud van het stuifduin en zo veel mogelijk waardevolle bomen. Overigens zijn voor het nieuwe bouwvlak niet veel waardevolle bomen gesneuveld, dit betreft slechts 1 waardevolle boom. De begroeiing die deels moet sneuvelen voor de inrit betreft onderbeplanting die niet van hoge waarde is.

De bestaande kavels, waaronder de kavel van de heer Koenigs hebben voor het volledige oppervlak de bestemming 'woondoeleinden'. Daarmee is voor de bestaande kavels vergunningsvrij bouwen op de gehele kavel mogelijk. De nieuwe kavel heeft voor het overgrote deel van de tuin de bestemming 'bos'. Bebouwing is binnen deze bestemming onmogelijk en voorts is vergunningsvrij bouwen alleen mogelijk in het deel dat bestemd is tot 'wonen' en niet in de bestemming 'bos'. Ook dat is mede in het belang van omwonenden. Daarmee is onder andere de zone van 5 meter tussen het nieuwe bouwvlak en de erfgrens met de heer Koenigs gevrijwaard van toekomstige bebouwing (met uitzondering van een hekwerk op de erfgrens).

Reactie 6

Reclamant heeft aangeboden een strook grond grenzend aan zijn perceel te kopen. Dit is onbegrijpelijk geweigerd, omdat aan andere omwonenden wel stroken grond zijn aangeboden. Hierdoor wordt reclamant onevenredig benadeeld.

Commentaar gemeente

De mogelijkheid om tuinoppervlak aan te kopen gold voor de eigenaren van de woningen Valklaan 27 tot en met 33. Dit deel van het huidige Akotehperceel is minder interessant gepositioneerd als tuinoppervlak voor de nieuwe woning. Overigens hebben alle eigenaren besloten geen grond aan te kopen en is besloten om alleen de grond gelegen achter Valklaan 27 toe te voegen aan de tuin van de nieuwe te ontwikkelen woning. De rest blijft openbaar groen met de mogelijkheid om hier in de toekomst een wadi van te maken (ten behoeve van berging hemelwater Sperwerlaan).

Verruiming van de tuinen van de woningen aan Julianalaan 120 tot en met 124 zou leiden tot de onmogelijkheid om nog een goed gepositioneerde nieuwe woning te maken op het Akotehperceel. De geluidbelasting van het verkeer op de Sperwerlaan is hierbij een mede bepalende factor, naast het stuifduin. De mogelijkheid tot aankoop van grond door de eigenaren van de woningen aan de Julianalaan is daarmee nooit een optie geweest en dat is ook als zodanig gecommuniceerd.

Reactie 7

De gemeente maakt onvoldoende duidelijk waarom wel bomen mogen worden gekapt voor het gekozen bouwvlak en inrit en niet voor een ander gesitueerd bouwvlak, waarbij grond aan de heer Koenigs zou kunnen worden verkocht.

Commentaar gemeente

Zie het commentaar bij de reacties 5 en 6. Ruimtelijk gezien is de nieuwe woning bij een verschuiving in zuid-westelijke richting minder goed gepositioneerd ten opzichte van de woningen in de omgeving. Het nu gekozen bouwvlak ligt al dichter bij de woningen Valklaan 25-27 dan bij de woning van dhr Koenigs.

Reactie 8

Onduidelijk is waarom een bouwhoogte van 10 meter wordt toegestaan. Dit betekent een verdubbeling ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden. Daarnaast worden dakterrassen toegestaan die de privacy aantasten. Waarom is gekozen voor een dergelijk groot en ingrijpend plan.

Commentaar gemeente

De bouwhoogte van het nieuwe bouwvlak sluit aan op de vigerende bouwregels van de bestemming 'woondoeleinden' van de bestaande villawijk, namelijk maximale goothoogte 6 meter en maximale bouwhoogte 10 meter (zie reactie 2). Ook de woning van de heer Koenigs is op deze maximale maatvoering van het vigerende bestemmingsplan gebaseerd. Ook qua overige maatvoering is aansluiting gezocht met de omgeving en de hiervoor geldende planologische uitgangspunten.

Afwijkend van de mogelijkheden tot vergunningsvrij bouwen in de bestemming 'woondoeleinden' van het vigerende bestemmingsplan voor de bestaande kavels bestaat deze mogelijkheid niet in de bosbestemming van de nieuwe kavel.

Daarnaast is een dakterrassenregeling opgenomen die standaard in alle (recente) bestemmingsplannen bij de bestemming wonen een plaats krijgt. Ook in het huidige plan voor de woningen aan onder andere de Julianlaan is het met vrijstelling toegestaan een dakterras te realiseren.

Reactie 9

In paragraaf 3.3.1 wordt geconcludeerd dat aangenomen wordt dat de toevoeging van 1 woning past in de verstedelijkingsopgave. Dit is niet met getallen onderbouwd en derhalve niet deugdelijk gemotiveerd.

Commentaar gemeente

Het regiodocument waar naar wordt verwezen is het Regiodocument BRU Provinciale ruimtelijke Structuurvisie, vastgesteld in 2011. Voor de gemeente De Bilt wordt er vanuit gegaan dat in de periode 2011- 2012 100 woningen worden gerealiseerd, in werkelijkheid bedroegen dit er 48. Voor de periode 2013- 2025 staan 875 woningen als 'restcapaciteit' genoemd. In de periode 2013-2015 zijn verschillende, vaak kleine woningbouwprojecten, opgeleverd. Het realiseren van het totaal aantal van 875 is een grote opgave. Zeker aangezien de mogelijkheden binnen de rode contour beperkt zijn en het aantal beschikbare binnenstedelijke locaties gering is. Het toevoegen van 1 woning draagt bij aan de opgave. De gemeente kan er dan ook terecht van uitgaan dat de voorziene woning binnen de verstedelijkingsopgave valt.

Reactie 10

Het plan past niet binnen de vastgestelde woonvisie. Het afwijken hiervan wordt onvoldoende gemotiveerd.

Commentaar gemeente

Het woningbouwoverzicht zoals in de gemeentelijke Woonvisie 2013-2020 is opgenomen is een momentopname. Alle projecten die in maart 2013 bekend/ concreet waren zijn hierin opgenomen. In de toelichting wordt aangegeven dat

ontwikkelaars en de gemeente projecten voortdurend aanpassen aan de omstandigheden, dat projecten opschuiven in de tijd, worden aangepast of worden geschrapt. Daar staat tegenover dat er altijd nieuwe initiatieven bij zullen komen. Een woningbouwoverzicht is daarmee altijd een momentopname.

Daarnaast wordt aangegeven dat adviesbureau Stec heeft geconcludeerd dat in de periode 2013 tot aan 2020 afzetmogelijkheden zijn voor zo'n 850 -1050 woningen. De druk op de woningmarkt in de regio Utrecht blijft hoog en zal komende jaren alleen maar verder toenemen zo is de verwachting.

Reactie 11

Reclamant acht het plan in strijd met de Welstandsnota, met name wat betreft het aspect bestaande historische bebouwing, omdat het Akoteh-gebouw slechts 1 bouwlaag heeft en het te ontwikkelen pand 2 bouwlagen met kap. Ook wordt niet voldaan aan het aspect dat het oorspronkelijk materiaalgebruik niet tot uitgangspunt is genomen.

Commentaar gemeente

De uitgangspunten voor de nieuwbouw sluiten aan op de bestaande villawijk van de Julianalaan. Conform het gestelde in de welstandsnota worden op dit moment de aanvullende welstandscriteria voor de Akotehlocatie uitgewerkt. Overigens zij vermeld dat de vigerende bestemmingsplanregels voor de Akotehlocatie een bebouwing van 5 meter hoog met plat dak op 1 meter afstand van de erfgrens met de heer Koenigs mogelijk maakt. In het nieuwe bestemmingsplan is de maximale goothoogte 6 meter en is een kap verplicht, aansluitend op de verschijningsvorm van vele woningen aan de Julianlaan en evenals de woning van de heer Koenigs, op minimaal 5 meter van de erfgrens van de heer Koenigs.

Het uitgangspunt van het toepassen van het oorspronkelijke materiaal, zoals gesteld in de welstandsnota, geldt bij verbouw of renovatie en hier is sprake van sloop/nieuwbouw.

Reactie 12

De uitgangspunten voor het achterwege laten van archeologisch onderzoek zijn onjuist. De woning mag immers aan alle zijden worden vergroot en ook worden onderkelderd.

Commentaar gemeente

De mogelijke bouwdiepte zal de maximale verstoringsvrije 50 centimeter graafdiepte overschrijden. Het bouwoppervlak met alle aanbouw- en bijgebouwmogelijkheden zal echter bij lange na niet de maximale 500 m2 overschrijden. Dit staat nog los van de mogelijk aanwezige verstoringen van de ondergrond op basis van de huidige

bebouwing met funderingsbalken op de zandlaag van 100 m2. Daarmee is noodzaak tot aanvullend archeologisch onderzoek niet aan de orde.

Reactie 13

Bij het beschermde stuifduin blijkt het om een minimaal hoogteverschil te gaan. Ten onrechte is niet aangegeven wat de grondslag van de bescherming is. Dit is met name relevant ten aanzien van de gemeentelijke weigering om het bouwvlak anders te situeren.

Commentaar gemeente

Zoals reeds aangegeven in eerdere beantwoording (punten 2 tot en met 5 en punt 7) is voor de uiteindelijke positionering van het nieuwe bouwvlak een afweging gemaakt op vele aspecten:

- Belangen van omwonenden rondom (ook de bewoners aan de Valklaan);
- Zo optimaal mogelijk behoud van waardevolle bomen;
- Geluidtechnische aspecten (verkeerslawaai Sperwerlaan);
- Landschapstechnische aspecten (behoud stuifduin) en behoud bosuitstraling;

Dit alles heeft geleid tot de huidige positionering van het geplande bouwvlak.

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Het stuifduin is het laatste overblijfsel binnen de bebouwde kom van de ooit aanwezige Biltse Duinen. Om die reden is de stuifduin planologisch beschermd. Bescherming is eveneens in overeenstemming met de Erfgoedverordening De Bilt 2010. Zie tevens artikel 3.1 sub c van de planregels (bestemming bos). Hierin staat vermeld dat de bestemming bos mede gericht is op de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende natuur- en landschapswaarden.

Reactie 14

Reclamant merkt op dat de ecologie scan zeer summier is uitgevoerd, terwijl er aanwijzingen zijn dat op de locatie beschermde diersoorten voorkomen.

Commentaar gemeente

De gemeente overweegt dat de quickscan natuurtoets conform de gestelde regels en door een deskundig bureau is uitgevoerd met de conclusie dat geen nader onderzoek noodzakelijk is. In de quickscan is onderzocht of het plan gevolgen heeft voor onder meer vleermuizen, (broed)vogels en de boommarter. Wat betreft de vleermuizen is

geconcludeerd dat nader onderzoek niet noodzakelijk is aangezien er door de geplande ruimtelijke ontwikkelingen geen verblijfplaatsen, essentiële foerageergebieden of vliegroutes aangetast worden. Het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk voor deze soortgroep. Aangaande de boommarter is gesteld dat het plangebied geen vaste verblijfplaats of essentieel leefgebied betreft. De boommarter kan mogelijk wel incidenteel gebruik maken van het plangebied als migratieroute. Ook na de geplande werkzaamheden blijft het plangebied geschikt als migratieroute. Geconcludeerd is dat geen nader onderzoek noodzakelijk is en dat geen ontheffing noodzakelijk is voor vleermuizen en de boommarter.
Inzake de broedvogels is gesteld dat er buiten het broedseizoen gestart moet worden met de werkzaamheden. Bij het realiseren van de bestemming kan daarmee rekening worden gehouden.

De gemeente stelt zich op het standpunt dat het betoog van reclamant niet leidt tot de conclusie dat ten onrechte is afgezien van aanvullend ecologisch onderzoek en dat de Flora- en faunawet op voorhand niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Reactie 15

Reclamant behoudt zich het recht voor om tegenonderzoek te laten verrichten en deze alsnog in te brengen.

Commentaar gemeente

Zie het commentaar bij reactie 14.

Reactie 16

Het bouwvlak is geprojecteerd boven een waardevolle boom en voor de beoogde inrit moeten ook diverse bomen verdwijnen. Het is of de waardevolle bomen staan bebouwing in de weg en kan het plan niet in stand blijven, of hiervoor genoemde bomen worden gekapt en staat bebouwing niet in de weg. In het laatste geval kan het bouwvlak conform de wens van de heer Koenigs worden verschoven.

Commentaar gemeente

Gestreefd is naar een zo optimaal mogelijk behoud van waardevolle bomen. Dit betekent niet een volledig behoud van alle bomen. Zoals eerder aangegeven betekent een overlappende kruinprojectie met en bouwvlak niet dat de boom niet behouden kan blijven. De positie van de stam bepaalt dit. Overigens zijn voor het nieuwe bouwvlak niet veel waardevolle bomen gesneuveld, dit betreft slechts 1 waardevolle boom.

Het verwijderen van de begroeiing voor de geplande inrit is noodzakelijk ten behoeve van de verkeersveiligheid. Een veilig inrit dient haaks op de rijweg aan te sluiten en niet schuin. Dit betreffen geen waardevolle bomen, maar slechts onderbeplanting van een lagere kwaliteit.

Verder wordt ook verwezen naar het commentaar bij reacties 5 en 13.

Reactie 17

Artikel 4.1 onder e. van de regels maakt waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk. Een definitie hiervan ontbreekt, zodat onduidelijk is wat hieronder moet worden verstaan.

Commentaar gemeente

De in artikel 4.1 onder e genoemde 'waterhuishoudkundige voorzieningen' hebben betrekking op de infiltratievoorzieningen voor hemelwater zoals toegelicht op pagina 37 van de toelichting van het bestemmingsplan onder 'waterkwantiteit'.

Reactie 18

Het bepaalde in artikel 4.1 onder g. van de regels maakt verblijfsgebieden mogelijk. Ook hiervan ontbreekt een definitie. Niet duidelijk is wat hieronder wordt verstaan.

Commentaar gemeente

Dit onderdeel is een restant van eerdere versies bij de ontwikkeling van dit bestemmingsplan, die nog geënt waren op het huidige bestemmingsplan 'Bilthoven Oost 2005'. Abusievelijk is dit blijven staan. Bij de vaststelling zal dit worden verwijderd.

Reactie 19

Bezwaar wordt gemakt tegen het opgenomen bebouwingspercentage. In het kader van de rechtszekerheid dient het bouwvlak te worden verkleind tot 55%, zodat duidelijk is waar de bebouwing precies gaat komen.

Commentaar gemeente

Het vigerende bouwvlak van Akoteh maakt 100 m2 aan bebouwing mogelijk met een maximale hoogte van 5 meter. Het nieuwe bouwvlak maakt op basis van een maximaal bebouwingspercentage van 55% een bebouwing van maximaal circa 125m2 mogelijk met een goothoogte van maximaal 6 meter en een verplichte kap tot maximaal 10 meter. De vergroting van het bouwvlak van het hoofdgebouw is dus beperkt tot maximaal 25m2. Voor een vrijstaande woning is een dergelijk toegestane oppervlakte niet groot te noemen. Bovendien is met de gewijzigde situering van het bouwvlak op 5 meter van de erfgrens wel degelijk rekening gehouden met de

belangen van de heer Koenigs. Omdat nog onduidelijk is hoe de te ontwikkelen woning eruit gaat zien is enige flexibiliteit voor de architect opgenomen door te kiezen voor een bouwvlak met een bebouwingspercentage.

Reactie 20

Ook bestaat bezwaar tegen de opgenomen hoogtes. Hiermee wordt de privacy geweld aangedaan en wordt uitgekeken op een hoog gebouw.

Commentaar gemeente

Zie ook het gemeentelijk commentaar op de reacties 8 en 11. Daarnaast wordt opgemerkt dat het bouwvlak op 30 meter afstand van de woning van de heer Koenigs is gesitueerd. Dit is een zeer acceptabele maatvoering. Tenslotte wordt opgemerkt dat niet kan worden gesproken van een hoog gebouw, omdat de maatvoering gangbaar is voor een ééngezinswoning en gelijk is aan die van de heer Koenigs. De gemeente stelt zich dan ook op het standpunt dat het voorziene bouwvlak uit stedenbouwkundig oogpunt een acceptabele invulling is van het perceel en past in de omgeving. Verder zal, gelet op de afstand en de strook grond met de aanduiding "Bos" tussen het voorziene bouwvlak en de woning van de heer Koenings de privacy van de heer Koenings niet zodanig worden aangetast dat de gemeente daaraan in de belangenafweging een doorslaggevend gewicht had moeten toekennen en moet afzien om het bestemmingsplan vast te stellen. Daarbij heeft de gemeente terecht niet ingestemd met de wens van de heer Koenings om het bouwvlak te verschuiven en terecht een belangrijk gewicht heeft kunnen toekennen aan het belang van onder meer het beschermen van het bos en stuiflandschap.

Reactie 21

De maatvoering van de bijgebouwen is vergelijkbaar met het huidige Akoteh-gebouw. Alle bebouwing bij elkaar betreft een enorme omvang van toegestane bebouwing met een grote impact en ruimtelijke uitstraling op de leefomgeving.

Commentaar gemeente

Het huidige bouwvlak van het Akotehgebouw geeft de mogelijkheid om met een hoogte van 5 meter het gehele bouwvlak te bebouwen en dit bouwvlak ligt op 1 meter afstand van de perceelsgrens met het perceel van de heer Koenigs. De mogelijk nieuw aan te bouwen bijgebouwen hebben een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter. Nieuwe vrijstaande bijgebouwen hebben en maximale goothoogte van 2,5 meter en een maximale bouwhoogte van 4 meter. Deze mogen niet gebouwd worden in de in het plan opgenomen bosbestemming. De bosbestemming tussen bouwvlak voor wonen en de perceelgrens van de heer Koenigs is 5 meter in plaats van 1 meter. Ook de woningvergrotingen zijn niet toegestaan in de bosbestemming en kunnen dus niet

dichter op de perceelgrens van dhr. Koenigs gebouwd worden dan de reeds gemelde 5 meter. De situatie is dus niet vergelijkbaar. De bouwmogelijkheden zijn eerder luwer geworden ten opzichte van het perceel van de heer Koenigs dan dat deze is verzwaard.

Van mogelijke onderkeldering zullen belendende percelen geen overlast hebben. De regels met betrekking tot de realisatie van dakterrassen en woninguitbreidingen sluit aan op de regels hieromtrent in het vigerend bestemmingsplan voor de bestemming 'woondoeleinden', alsmede de gemeentelijke standaarden voor het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen. In de uitgevoerde quickscan natuurtoets (bijlage 4 van de toelichting van het bestemmingsplan Akoteh) staat vermeld dat de aanwezige bomen niet geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Mogelijke nieuwe dakterrassen zullen hierop dus geen effect hebben.

Reactie 22

Vergroting is aan de voorgevel (1 m), aan beide zijden (3 m) en aan de achterzijde (4 m) mogelijk. Hierdoor mag het nog dichter op de erfgrens van het perceel van de heer Koenigs worden bebouwd. Inclusief het toegestane dakterras en onderkeldering staat de mogelijke bebouwing niet in verhouding tot de omliggende bebouwing.

Commentaar gemeente

Zie het gemeentelijk commentaar bij reactie 21.

Reactie 23

Dakterrassen maken inbreuk op de privacy en kan een negatief effect hebben op de aanwezige fauna. Deze aspecten zijn ten onrechte buiten beschouwing gelaten.

Commentaar gemeente

Zie het gemeentelijk commentaar bij reactie 21.

Reactie 24

In artikel 10 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met een maximum van 5 meter. Hierdoor kan het bouwvlak worden gewijzigd tot de erfgrens van de heer Koenigs. Ook installaties van 5 meter hoger kunnen worden toegestaan. Dit is buiten de onderzoeken gebleven.

Commentaar gemeente

De algemene wijzigingsregel van artikel 10 sluit aan op de algemene vrijstellingsbepaling van het vigerende bestemmingsplan in artikel 16 onder sub g. Wederom zij vermeld dat expliciet uitgangspunt is dat de bosbestemming

onbebouwd blijft. Voor het toepassen van een dergelijke wijzigingsbevoegdheid is het volgen van een aparte planologische procedure, met de daarbij behorende rechtsbeschermingsmiddelen, noodzakelijk. Ook hieraan zullen de bijbehorende onderzoeken moeten worden uitgevoerd.

Reactie 25

Palen en masten van maximaal 7 meter zijn toegestaan. Het aantal is niet begrensd. Tevens kunnen hieraan installaties worden gehangen. Hier is bij de onderzoeken geen rekening gehouden.

Commentaar gemeente

De mogelijkheid voor het realiseren van palen van 7 meter hoog geldt al in het vigerend bestemmingsplan. Het betreft een standaardregeling die in alle (nieuwe) bestemmingsplannen is/wordt opgenomen.

Reactie 26

Artikel 4.5.2 suggereert dat er sprake kan zijn van meer woningen. Hiertegen wordt bezwaar gemaakt.

Commentaar gemeente

Artikel 4.5.2 betreft het maximale aantal parkeerplaatsen per woning. Artikel 4.1 sub a. en 4.2.1 sub a. beperkt het aantal woningen tot maximaal 1. Er is dus geen sprake van de mogelijkheid om meerdere woningen te realiseren.

Reactie 27

Afgevraagd wordt waarom artikel 12.2 is opgenomen. Welke gebruiksmogelijkheid wordt toegestaan dat het opnemen van deze bepaling noodzakelijk maakt.

Commentaar gemeente

Tot 29 november 2014 was dit artikel opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening. Per genoemde datum verviel de grondslag in de Woningwet om stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening op te nemen en moeten deze aspecten een regeling in het bestemmingsplan krijgen. In de gemeente De Bilt wordt vanaf deze datum in nieuwe bestemmingsplannen dit artikel standaard opgenomen, juist om excessen te voorkomen.

De beschrijving in artikel 4.1 van het bestemmingsplan Akoteh geeft aan wat binnen de woonbestemming de (gebruiks)mogelijkheden zijn.

Zienswijze 2. De heer E.C. Wijga, Julianalaan 120, 3722 GT Bilthoven.

Reactie 1

Het project 'herontwikkeling Akoteh' voldoet niet aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen. In het Bilts Manifest staat als kernwaarde: "ruimte en groen" en het veranderen van bos in woningbestemming staat hiermee op gespannen voet.

Commentaar gemeente

In het bestemmingsplan Bilthoven Oost 2005 (verlengd via de beheersverordening "De Bilt 2") kent de locatie momenteel de bestemming "Groenvoorzieningen" met een bouwvlak voor "Maatschappelijke doeleinden". Binnen dit bouwvlak mag tot 5 meter hoogte worden gebouwd, er is geen goot- of nokhoogte voorgeschreven. Dit bouwvlak ligt op 1 meter afstand van de erfgrens met de buurpercelen.
In de huidige situatie is er dus geen sprake van een bosbestemming rondom het bouwvlak, maar van een groenbestemming. Hierbinnen zijn, naast groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en waterpartijen mogelijk. De speelvoorzieningen mogen 5 meter hoog worden en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen 3 meter hoog worden. Verder mogen er palen en masten worden geplaatst met een hoogte tot 7 meter. Er is dus geen sprake van een vigerende bosbestemming zonder bouwmogelijkheden.
In het nieuwe bestemmingsplan is sprake van een woonbestemming met een hierbinnen gelegen bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gerealiseerd met een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter. Buiten het bouwvlak mogen in de woonbestemming bijgebouwen en woningvergrotingen worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 5 meter. De woonbestemming is omringd met een bosbestemming waarbinnen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet gerealiseerd mogen worden. De zone met de bestemming 'bos' tussen woonbestemming en perceelgrens van de buren langs de Julianalaan is van 1 meter naar 5 meter vergroot.

Kortom: volgens het vigerende bestemmingsplan is bouwen tot 5 meter hoogte op 1 meter afstand van de perceelgrens mogelijk en zijn speeltoestellen tot 5 meter hoogte tot op de perceelgrens mogelijk. In het nieuwe bestemmingsplan is de bosbestemming onbebouwbaar en ligt het bouwvlak met de woonbestemming op 5 meter afstand van de perceelgrens.

Daarnaast ligt de Akotehlocatie binnen het gebied waar zonder kapvergunning bomen gekapt mogen worden. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de waardevolle bomen in de bosbestemming en in de woonbestemming extra beschermd met een omgevingsvergunningsplicht. Verder is in het nieuwe bestemmingsplan het oude landschapselement, het stuifduin, cultuurhistorisch beschermd. Dit is in het

vigerende bestemmingsplan niet het geval.

Bovenstaande laat zien dat aan de uitgangspunten "ruimte en groen" en "historische landschappen" conform het Bilts Manifest invulling is gegeven in het nieuwe bestemmingsplan. De uitwerking van de thema's van het Bilts Manifest staat verwerkt in de structuurvisie De Bilt 2030. Dit thema is bij de locatie Akoteh en de omringende omgeving "wonen in het bos". Het beoogde plan voldoet aan deze karakteristiek.

Reactie 2

Er wordt getwijfeld aan de doelstelling dat met de beoogde ontwikkeling opbrengsten kunnen worden gegenereerd. De economische onderbouwing ontbreekt.

Commentaar gemeente

De kavel zal worden verkocht bij opbod met een minimale basisprijs per m². Een eerste globale kosten-batenanalyse voor de locatie Akoteh, gebaseerd op deze minimale m²-prijs komt uit op een positief saldo. Het voorlopige positieve saldo van de gezamenlijke locaties Akoteh en Van Everdingen staat vermeld in het raadsbesluit betreffende de ruimtelijke randvoorwaarden van 29 oktober 2015.

Reactie 3

Het bestemmingsplan kan niet worden vastgesteld als de procedure voor een hogere grenswaarde voor het geluid niet afkomt.

Commentaar gemeente

In de plantoelichting is gesteld dat met verlening van de hogere geluidswaarde het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met het bestemmingsplan. De aanvraag tot verlening van een hogere grenswaarde voldoet aan de gemeentelijke criteria op dit gebied. Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal de hogere waarden worden vastgesteld.

Reactie 4

Op basis van punt 3 zou de gemeente de sloop van het scoutinggebouw moeten wachten.

Commentaar gemeente

De sloop is geschied conform de planning in de eerste weken van januari 2016, conform de sloopmelding. Wegens risico op brandstichting in een leegstand pand was sloop sowieso noodzakelijk. Dit staat los van het bestemmingsplan.

Reactie 5

Indiener maakt zich zorgen over het ontbreken van gebruiksregels bij het toestaan van "aan-huis-verbonden-beroepen" en is bang voor 'exotische activiteiten' in de woning.

Commentaar gemeente

In artikel 4.5 van de planregels staat een nadere invulling van "aan huis verbonden beroepen". Hierin staat duidelijk dat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan de woonfunctie, geen hinder mogen opleveren voor de woonsituatie en geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en woonomgeving. Verder staat er duidelijk vermeld dat detailhandel en prostitutie niet zijn toegestaan.

Reactie 6

De extra inrit van de woning op de locatie Akoteh verergert de verkeersonveilige situatie met de kruising Sperwerlaan/Burgemeester v.d. Borchlaan en de kruising Julianalaan/Sperwerlaan.

Commentaar gemeente

De kruising Julianalaan/Sperwerlaan wordt binnenkort verbeterd. De onveilige oversteek voor fietsers met vrij baan voor auto's op basis van hun voorrangspositie wordt daarbij omgedraaid. Indiener heeft hiervan ook een tekening ontvangen. Dit zal leiden tot langzamer rijgedrag van naderende auto's, hetgeen tevens de verkeersaansluiting met de Burgemeester v.d. Borchlaan veiliger zal maken. De inrit van de nieuwe woning zal hierop een marginale invloed hebben. Deze zal haaks aansluiten op de Sperwerlaan met goed overzicht naar beide zijden van de Sperwerlaan.
Daarbij wordt opgemerkt dat het aantal verkeersbewegingen na realisatie van een vrijstaande woning aanzienlijk minder zal bedragen dan in de huidige situatie met een maatschappelijke bestemming. Volgens de kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 van het CROW moet bij een vrijstaande woning rekening worden gehouden met circa 8 a 9 verkeersbewegingen per dag. Gezien dit beperkte aantal zal er geenszins sprake zijn van een verkeersonveilige situatie.

Reactie 7

De economische onderbouwing ontbreekt.

Commentaar gemeente

Zie het commentaar bij reactie 2.

Reactie 8

De hoogte van 10 meter op 5 meter van de erfgrens levert schaduw op in de achtertuin van indiener.

Commentaar gemeente

Zie tevens antwoord onder punt 1.
Daarnaast zorgen de aanwezige bomen al voor schaduw in de omringende tuinen, passend bij het thema 'wonen in het bos'. Het nieuwe bouwvolume zal hier niet substantieel aan bijdragen.

Reactie 9

Indiener wenst behoud van het recht op overpad via de locatie Akoteh

Commentaar gemeente

Het recht van overpad is een privaatrechtelijke kwestie en staat los van dit bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'groenvoorziening'. Hierin is onder andere bepaald: "e. bestaande ontsluitingswegen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen." Dit is in dit geval niet relevant en er is geen sprake van een bestaande ontsluitingsweg.

3. CONCLUSIES NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het ontwerpbestemmingsplan op het volgende onderdeel aangepast:

In artikel 4.1 sub g. wordt het woord 'verblijfsgebieden' verwijderd.

4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

- Vanwege de bosrijke omgeving (principe van 'Bos is de Baas') zijn de energiedoelstellingen moeilijker haalbaar. Daarom is paragraaf 4.5.4, 1e aandachtspunt zodanig aangepast dat het streven (in plaats van uitgangspunt) is 0 op de meter, doch in ieder geval een EPC-norm van 0.

- Aan de hand van een nadere digital inmeting van de bestaand aanwezige bomen binnen het plangebied blijken de verbeelding en de bijlage aangepast te moeten worden. Boom nr. 43 vervalt.

- Op onderdelen is het plan aangepast vanwege technische onvolkomenheden. Hierbij moet gedacht worden aan typefouten en ondergeschikte aanvullingen / aanpassingen.

5. VERVOLGPROCEDURE

1. Het plan wordt door de gemeenteraad vastgesteld.

2. Na vaststelling door de gemeenteraad volgt een ter visie legging van zes weken met de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.