

Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Wijzigingsplan 1e Brandenburgerweg 16 a, Bilthoven

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
1 Inleiding	7
2 De procedure	8
3 Algemene beantwoording	9
3.1 Proces	9
3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10
3.3 Karakter en massa bebouwing	10
3.4 Bezonningsstudie	12
4 Zienswijzen	14
4.1 C. Beijer, 1e Brandenburgerweg 22, Bilthoven	14
4.2 S. Hoeba, 1e Brandenburgerweg 24	16
4.3 A.A. van Keken-Bouwman, Meyenhagen 31	17
4.4 L. de Boer-Zijlstra en W.K. de Boer, 1e Brandenburgerweg 21	18
4.5 R. Middelbos, 1e Brandenburgerweg 13	19
4.6 Veldkamp en H. Steenbergen, 1e Brandenburgerweg 17	21
4.7 A.A. van Keken-Bouwman, Meyenhagen 31, mede namens 14 ondertekenden	23
5 Wijzigingen	24
5.1 Wijzigingen n.a.v de zienswijzen	24
5.2 Ambtshalve wijzigingen	24

1 Inleiding

Het gebouw aan de 1e Brandenburgerweg 16A te Bilthoven staat al geruime tijd leeg, in afwachting van een nieuwe bestemming. Op het perceel rust een wijzigingsbevoegdheid voor twee of (maximaal) drie woningen-onder-één-kap. Inmiddels is het ontwerpwijzigingsplan '1e Brandenburgerweg 16A te Bilthoven' opgesteld dat voldoet aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid.

2 De procedure

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn twee overlegreacties ontvangen.

Nr.	Organisatie	Datum ontvangst
1	Provincie Utrecht	16 februari 2017
2	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	21 februari 2017

De overlegreacties bevatten geen inhoudelijke opmerkingen.

Op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerpwijzigingsplan met bijbehorende stukken vanaf donderdag 9 februari 2017 tot en met woensdag 22 maart 2017 in ontwerp ter inzage gelegen. De volgende stap in de procedure is een besluit over de zienswijzen en over de vaststelling van het wijzigingsplan. In het voorliggende document worden de tegen het plan ingebrachte zienswijzen behandeld en wordt aangegeven op welke onderdelen aanpassing - inclusief ambtshalve wijzigingen - van het wijzigingsplan plaatsvindt. De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

Nr.	Naam	Datum ontvangst
1	C. Beijer, 1e Brandenburgerweg 22, Bilthoven	15 maart 2017
2	S. Hoeba, 1e Brandenburgerweg 24, Bilthoven	20 maart 2017
3	A.A. van Keken-Bouwman, Meyenhagen 31, Bilthoven	20 maart 2017
4	L. de Boer-Zijlstra en W.K. de Boer, 1e Brandenburgerweg 21, Bilthoven	21 maart 2017
5	R. Middelbos, 1e Brandenburgerweg 13, Bilthoven	22 maart 2017
6	F. Veldkamp en H. Steenberg, 1e Brandenburgerweg 17, Bilthoven	22 maart 2017
7	A.A. van Keken-Bouwman, Meyenhagen 31, mede namens - C.H.W. Helle, Meyenhagen 12 - P. Nijman, Meyenhagen 18 - J. Voorkoom, Meyenhagen 22 - D.F. van Wichen, Meyenhagen 24 - M. Witteven, Meyenhagen 26 - De Ron, Meyenhagen 28 - Linschoten, Meyenhagen 17 - J. Wolf, Meyenhagen 19 - H.G. Helleholtrop, Meyenhagen 25 - S. v. Drie, Meyenhagen 27 - C.Z. Boons-Troost, Meyenhagen 29 - Van Dijken, Meyenhagen 33 - P.H. Dijken, Meyenhagen 33 - M.J. Scharrenburg, Meyenhagen 35	22 maart 2017

Alle zienswijzen en overlegreacties zijn binnen de termijn ontvangen en kunnen in behandeling worden genomen.

Aangezien in veel zienswijzen dezelfde punten naar voren zijn gebracht, zijn hieronder eerst enkele algemene commentaren opgenomen.

In het daarop volgende hoofdstuk worden de zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. Bij de beantwoording is de gehele zienswijze betrokken.

3 Algemene beantwoording

3.1 Proces

Het bestemmingsplan 'Antonie van Leeuwenhoeklaan en omgeving 2013' is op 26 juni 2014 vastgesteld. Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Antonie van Leeuwenhoeklaan en omgeving 2013' is in de periode van 19 september tot en met 31 oktober 2013 gedurende zes weken vrijgegeven voor inspraak. Tijdens deze periode kon iedereen schriftelijk of mondeling een inspraakreactie geven. Tevens heeft er in het kader van het voorontwerp op 8 oktober 2013 een inloopavond plaatsgevonden. De wijzigingsbevoegdheid was niet in het voorontwerp opgenomen, hierop kon in dit stadium derhalve niet worden gereageerd. Het ontwerpbestemmingsplan kan echter wijzigingen bevatten ten opzichte van het voorontwerp en de wijzigingsbevoegdheid is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de plannen voor woningbouw op de locatie 1e Brandenburgerweg 16a kenbaar gemaakt door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid met de daarbij behorende regels. Het bestemmingsplan is volgens de gebruikelijke wegen kenbaar gemaakt; het was in te zien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website www.DeBilt.nl. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, in de Biltse Courant en via RO-online.

Vervolgens heeft in het kader van de vaststellingsprocedure het ontwerp van het bestemmingsplan Antonie van Leeuwenhoeklaan en omgeving 2013 in de periode 6 februari 2014 tot en met 19 maart 2014 voor eenieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis. De terinzagelegging is conform de hierboven genoemde gebruikelijke wegen kenbaar gemaakt.

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Antonie van Leeuwenhoeklaan en omgeving 2013' is in de bekendmakingen als volgt opgenomen: 'Het plangebied is begrensd door de Groenekanseweg, de Soestdijkseweg Zuid, de 1e Brandenburgerweg en de groenstrook bij de Konijnenlaan in Bilthoven.' Hierbinnen valt ook het plangebied van de 1e Brandenburgerweg 16A.

Na vaststelling van het bestemmingsplan is een verzoek om toepassing van de wijzigingsbevoegdheid bij de gemeente binnengekomen en in behandeling genomen.

Voorafgaande aan het starten van de officiële procedure van het wijzigingsplan heeft initiatiefnemer 2 informatieavonden gehouden.

De eerste informatieavond heeft op 12 december 2014 plaatsgevonden. Van tevoren zijn in een grote straal rondom het plangebied, waaronder de 1e Brandenburgerweg en de Meyenhagen, uitnodigingen verspreid in de brievenbussen. Deze informatieavond ging over het voornemen drie woningen op het betreffende perceel te bouwen. De initiatiefnemer heeft samen met de architect op die avond buurtbewoners geïnformeerd over de plannen, de gemeente was als toehoorder aanwezig. Vervolgens is aangegeven dat de initiatiefnemer en de gemeente zowel telefonisch als via de mail, altijd benaderd kunnen worden voor vragen of opmerkingen. Hier hebben enkele mensen ook gebruik van gemaakt.

Eind december 2016 zijn de geïnteresseerden die eerder hun gegevens hadden achtergelaten, per mail over de huidige stand van zaken geïnformeerd.

Vervolgens heeft op 15 februari 2017 een tweede informatieavond plaatsgevonden. Hierbij zijn de eerder geïnteresseerden uitgenodigd. Voor de volledigheid zijn wederom de direct omwonenden van de 1e Brandenburgerweg uitgenodigd aangezien enkele mailadressen niet bezorgd konden worden. Aanleiding van deze tweede avond was het wijzigingsplan dat in ontwerp ter visie gelegd zou worden. Tijdens de avond is aangegeven dat het wijzigingsplan een 3-onder-1 kapwoning mogelijk maakt, maar dat het bouwplan ziet op een 2-onder-1-kapwoning. Het exacte bouwplan kan echter binnen de grenzen van de wijzigingsregels nog aan wijzigingen onderhevig zijn. De gemeente was niet aanwezig bij deze informatieavond.

In het kader van het wijzigingsplan heeft de gemeente zelf geen inloopavond georganiseerd.

Aanpassing

Naar aanleiding van dit aspect zullen er geen aanpassingen in het wijzigingsplan worden doorgevoerd.

3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 12 december 2014 heeft een informatieavond plaatsgevonden over het voornemen drie woningen op het betreffende perceel te bouwen. Het doel van deze avond was het informeren door initiatiefnemer van omwonenden over het bouwplan en het ophalen van reacties. Hiervan is kort verslag gedaan welke is opgenomen in paragraaf 5.2. van de toelichting van het wijzigingsplan. Uit meerdere zienswijzen blijkt dat men zich niet kan vinden in de beschrijving dat de reacties 'overwegend positief' waren. Ondanks dat er wel degelijk positieve reacties waren, geeft de beschrijving in de betreffende paragraaf niet een beeld waar iedereen zich in kan vinden. Deze beschrijving zal dan ook worden aangepast in de toelichting.

Aanpassing

Paragraaf 5.2 zal betreffende de verslaglegging van de informatieavond op 12 december 2014 worden herschreven om meer aan te sluiten bij het beeld van die avond.

3.3 Karakter en massa bebouwing

In het bestemmingsplan 'Antonie van Leeuwenhoeklaan en omgeving 2013' zijn in artikel 9 lid 5, wijzigingsregels opgenomen die de kaders bieden voor onderhavig wijzigingsplan. Bij het opstellen van de wijzigingsregels is rekening gehouden met de stedenbouwkundige mogelijkheden van het perceel.

Het perceel 1e Brandenburgerweg 16A ligt in de woonwijk Bieshaar, gerealiseerd midden jaren vijftig van de vorige eeuw naar een ontwerp van architectenbureau Dudok & Magnée. Het maakt onderdeel uit van een strook woonbebouwing ingeklemd tussen de doorgaande 1e Brandenburger-weg en de woonstraat Meyenhagen. Bijzonder is dat de 2^e1-kapwoningen met de voor-en achter-zijde om-en-om zijn gepositioneerd richting 1e Brandenburgerweg of de Meyenhagen. Aan de oostzijde van de Meyenhagen is sprake van een strokenverkaveling met de privé-achtertuinen georiënteerd op de zon.



Woonwijk Bieshaar met om-en-om geschakelde 2¹-kappers (wit) en perceel Brandenburgerweg 16A (rood)

De wijzigingsregels bieden ruimte voor maximaal drie aaneengebouwde woningen met een goot-/nokhoogte van 7m respectievelijk 11m, georiënteerd op de 1e Brandenburgerweg.

Vanuit het feit dat het perceel gelegen is in een omgeving met overwegend woningen, is voor de ontwikkeling ook voor woningbouw gekozen. Stedenbouwkundig gezien zijn er op deze locatie twee hoofdkeuzes mogelijk om hier invulling aan te geven. Ten eerste kan er voortgeborduurd worden op de om-en-om geschakelde 2¹-kapwoningen van plan Bieshaar. Ten tweede kan er aangesloten worden op de bestaande typologie van bebouwing aan de zuidzijde van het perceel 1e en de overzijde van de 1e Brandenburgerweg, zijnde 2¹, 3¹ en 4¹-kapwoningen.

Voortborduren op plan Bieshaar lijkt wellicht logisch, maar aan deze keuze kleven een aantal stedenbouwkundige nadelen.

De wisseling van voor- en achterkanten zorgt voor confrontaties tussen de privé achtertuinen en collectieve voorzijden. Vooral aan de Meyenhagen is dit goed zichtbaar door de plaatsing van schuttingen en bijgebouwen op de overgang van privé naar openbaar. Aan de 1e Brandenburgerweg is hier (nog) geen sprake van, maar is dit planologisch wel mogelijk binnen de huidige woonbestemming. Gezien de functie en het karakter van de 1e Brandenburgerweg zijn alleen voorkanten gewenst. Qua verkaveling en oriëntatie van de nieuwe bebouwing is daarom aangesloten bij de omgeving van de 1e Brandenburgerweg.

Voor de maatvoering van goot- en bouwhoogte is de bestaande bebouwing op de belendende percelen richtinggevend geweest. De toegestane maatvoering op deze percelen is als volgt:

	Goothoogte	Bouwhoogte
1e Brandenburgerweg 2-6	12*	14*
1e Brandenburgerweg 10-16	5,8**	10,6**
1e Brandenburgerweg 22-24	5,5**	7,9**

* gebaseerd op de maximale mogelijkheden uit het bestemmingsplan

** gebaseerd op de bouwvergunningen aangezien het bestemmingsplan hier voor de goothoogte de bestaande maat regelt en voor de bouwhoogte de goothoogte + 4 m. In het bestemmingsplan ons er op de percelen 1e Brandenburgerweg 22-24 een bouwhoogte van 9,5 m toegestaan.

De maatvoering in het wijzigingsplan past daarmee bij de maatvoering van de zuidelijke percelen (nummers 10 t/m 16) en noordelijke percelen (nummers 22 en 24). Ook passen de aangegeven goot- en bouwhoogte bij de bebouwing aan de overzijde van de 1e Brandenburgerweg, worden ze veelal als standaard voor andere bestemmingsplannen in de gemeente gehanteerd en zijn deze overeenkomstig de eisen uit het nieuwe Bouwbesluit.

De afstand tot de overliggende bebouwing bedraagt ongeveer 37 m. Hierbij is gemeten van de voorgevel van de bestaande woningen tot de geplande voorgevel van de nieuwe woningen, ervan uitgaande dat deze in lijn met de voorgevels van 1e Brandenburgerweg 22 en 24 worden gebouwd. De afstand tot 1e Brandenburgerweg 22 bedraagt ca. 8 m, dit is de afstand gemeten tussen de zijgevels. De garage is hierbij buiten beschouwing gelaten.

Op basis van bovenstaande stedenbouwkundige visie zijn in het bestemmingsplan 'Antonie van Leeuwenhoeklaan en omgeving 2013' in artikel 9 lid 5 wijzigingsregels opgenomen die de kaders bieden voor onderhavig wijzigingsplan. Het bestemmingsplan 'Antonie van Leeuwenhoeklaan en omgeving 2013' is onherroepelijk in werking getreden, de regels zijn dan ook vertaald in het wijzigingsplan en deze regels vormen dan ook het toetsingskader voor een bouw aanvraag. Het uiteindelijke bouwplan dient aan deze vertaalde regels te voldoen.

Aanpassing

Naar aanleiding van dit aspect zullen er geen aanpassingen in het wijzigingsplan worden doorgevoerd.

3.4 Bezonningsstudie

De huidige bezonningsstudie uit 2015 is gebaseerd op de bouw van een 3-onder-1-kap woning. Hierbij is uitgegaan van een goothoogte van 10,68 m, een bouwhoogte van 5,88 m en een daktype schilddak. De regels in het wijzigingsplan gaan uit van een goothoogte van 11 m, een bouwhoogte van 7 m en geen dakvorm, wel een kap. De verschillen in de goothoogte en bouwhoogte zullen geen significante effecten hebben. Vooral de dakvorm kan een verschil maken. Een worst-case dakvorm is echter niet realistisch aangezien ook aan de eisen van Welstand moet worden voldaan. In het geval van een mogelijke 2-onder-1-kap woning zal de bezonningsstudie gunstiger uitvallen. De vraag om deze studie kwam voort uit de informatieavond voor omwonenden, gehouden op 12 december 2014.

Uit de zienswijzen is gebleken dat een aantal bewoners een contraexpertise heeft laten uitvoeren door iTX Bouwconsult. Deze contraexpertise is uitgevoerd op het tot dan toe verwachte bouwplan, namelijk een 2-onder-1-kap woning. Hierin wordt aangegeven dat de uitgevoerde bezonningsstudie van Paul Tesser onwillekeurige tijdstippen bevat en niet als volledig buurtonderzoek kan worden gezien.

De gemeente deelt deze mening niet. De studie is uitgegaan van drie data; 21 maart - middelste zonnebaan (vergelijkbaar met herfstsituatie), 21 juni - hoogste zonnebaan en 21 december - laagste zonnebaan. Deze momenten worden bepaald door het moment dat de zon in de ochtend over de achterliggende bebouwing komt en de schaduw van de nieuwbouw effect heeft op de percelen van omwonenden. Irrelevante tijdstippen waarbij het effect van de schaduw minimaal is door de hogere stand van de zon, zijn daarom buiten beschouwing gelaten. Meetpunten zijn juist niet willekeurig gekozen, maar er is getracht (ook d.m.v. toevoegen gevelprojecties) de omwonenden juist inzichtelijk te maken wat het effect is, door uit te gaan van de relevante momenten. Deze zijn door het jaar genomen op andere tijdstippen.

Ten aanzien van het buurtonderzoek wordt in de studie het volgende geconcludeerd voor diverse huisnummers.

Op 21 maart is te zien dat de zon opkomt om 06.42u, ondergaat om 18.50. De nieuwbouw werpt om 07.30 schaduw op de tegenoverliggende bebouwing, op de eerste en tweede bouwlaag van 1^e Brandenburgerweg nummers 11, 13 en 15.

Om 08.00 is de schaduw gezakt tot ca. 2m+peil bij de 1e Brandenburgerweg nummers 13 en 15. Om 08.30 trekt de schaduw uit de voortuin. De schaduwwerking in de middag heeft geen grotere consequenties dan de schaduwwerking van de bestaande (eigen) bebouwing.

Hoogzomer, 21 juni, komt de zon vroeg op. Rond 05.00 geeft de nieuwbouw schaduw op 1e Brandenburgerweg nummers 3 en 5. Om 05.30 is deze schaduw zo ver gezakt dat deze geen belemmering meer geeft. In de avond werpt de nieuwbouw schaduw in de achtertuin van Meyenhagen 25 t/m 31. Hier is geen rekening gehouden met de belemmering door reeds aanwezige schuttingen, bijgebouwen en groen.

In de wintersituatie, op 21 december, staat de zon erg laag en veroorzaakt daardoor lange schaduwen. Deze hebben rond 09.30 effect op de tegenoverliggende bebouwing, 1e Brandenburgerweg nummers 17, 19 en 21. Om 10.00 trekt de schaduw weg van de gevel van 1e Brandenburgerweg nummer 17, maar verschijnt bij 1e Brandenburgerweg nummer 23. Om 10.30u is de schaduw nagenoeg verdwenen van de overliggende bebouwing. In de middag zakt de zon dusdanig vroeg achter de reeds bestaande bebouwingen ten zuiden van de planlocatie dat dit geen extra belemmering oplevert.

Er bestaan momenten dat de toegenomen hoogte van de bebouwing meer schaduwwerking als gevolg heeft dan de bestaande bebouwing. Echter door de combinatie van:

- de altitude (hoogte van de zon)
- de azimuth (hoek van de zon t.o.v. Noord/Zuid)
- de reeds aanwezige beperkingen door omliggende bebouwing
- de afstand van de geplande voorgevels tot de voorgevels van de tegenoverliggende woningen (ca. 37 m) en de afstand van de geplande zijgevel tot de zijgevel van de 1e Brandenburgerweg 22 (ca. 8 m)
- de aanwezigheid van bomen (buiten beschouwing gelaten)

is het effect van schaduwwerking door de geplande nieuwbouw op de omliggende woningen aanvaardbaar.

Aanpassing

Naar aanleiding van dit aspect zullen er geen aanpassingen in het wijzigingsplan worden doorgevoerd.

4 Zienswijzen

4.1 C. Beijer, 1e Brandenburgerweg 22, Bilthoven

Samenvatting

- a. Indiener vindt dat het ontwerpwijzigingsplan afbreuk doet aan het karakter en aantrekkelijkheid van de omgeving. Het bestaande gebouw kent één bouwlaag, bovendien hebben de woningen aan de zijde van het perceel alsmede aan de Meyenhagen een lichtere bouwstijl met een fors lagere nokhoogte. De voorgestelde massa kenmerkt zich als robuust bouwblok welke geheel detoneert ten opzichte van de bestaande bebouwing. De massa, materiaalvoering en detaillering wijken sterk af van de omgeving.
- b. Indiener maakt bezwaar tegen de formulering in paragraaf 5.2. van de toelichting betreffende de informatieavond van 12 december 2014 en 15 februari 2017, waarin wordt gemeld dat de reacties overwegend positief waren. De bezwaren zijn na de informatieavond niet weggenomen. Tevens wordt het gebrek aan bereidheid van de Initiatiefnemer om serieus rekening te houden met die bekende bezwaren van omwonenden betreffende de drie genoemde aspecten (zon/hoogte/parkeren) benoemd.
- c. Indiener maakt bezwaar tegen de bezonningsstudie die is uitgevoerd, met name tegen de onvolledigheid van het 'buurtonderzoek' en de willekeurige meetmomenten. Indiener heeft een bezonningsonderzoek laten uitvoeren, waarin wordt geconcludeerd dat de zonafname na 16:30 uur duidelijk waarneembaar is. Juist omdat de bewoners van de 1e Brandenburgerweg 22 op dit tijdstip al beperkt kunnen genieten van de namiddag zon, is de afname van de zon door de geplande nieuwbouw op nummer 16 juist sterk voelbaar. In het voorjaar en het najaar zijn deze negatieve aspecten het sterkst voelbaar. Indiener beveelt aan de geplande nieuwbouw op de 1e Brandenburgerweg 16 zodanig aan te passen dat de schadelijke effecten voor de 1e Brandenburgerweg 22 uitblijven. Dat kan door een lager kap of het terugzetten van bouwdelen.
- d. Het bestemmingsplan 'Antonie van Leeuwenhoeklaan en omgeving 2013' biedt de mogelijkheid de bestemming te wijzigen naar Wonen. In een dergelijk geval zouden maximaal drie woningen planologisch zijn toegestaan. Thans ligt voor een plan van initiatiefnemer waarin 2 woningen zouden worden gebouwd op het perceel. De uitwerking daarvan is niet zichtbaar in het ontwerpwijzigingsplan.
- e. Indiener verzoekt initiatiefnemer om wijzigingen van het bouwplan op te dragen welke recht doen aan de geuite bezwaren alvorens toestemming te verlenen tot het uitvoeren van bouwplannen op het perceel.

Commentaar

- a. Zie algemeen commentaar Karakter en massa bebouwing. Materiaalvoering en detaillering worden niet in het wijzigingsplan geregeld. Deze aspecten komen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen aan de orde.
- b. Zie algemeen commentaar Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- c. Zie algemeen commentaar Bezonningsstudie. Bovendien staat in de contraexpertise die is uitgevoerd door iTX Bouwconsult dat wordt voldaan aan de TNO norm licht: 'Daarbij is van belang te beoordelen of de woningen aan de 1e Brandenburgerweg 22 en 24, tenminste 2 zonuren per dag ontvangt gedurende de periode 19 februari en 21 oktober. Uit de Zon schaduwberekening op 19 februari, deels ondersteund met bijgevoegd beeld materiaal en verder aan de hand van de computer modellen, blijkt dat de woningen in de woonkamer meer dan de minimale 2 uur zon ontvangt. Voor de periode 19 februari tot en met 21 oktober zal dit niet in negatieve zin veranderen'.
- d. In het ontwerp wijzigingsplan is aangesloten bij de wijzigingsregels uit het bestemmingsplan 'Antonie van Leeuwenhoeklaan en omgeving 2013'. Het toekomstige bouwplan dient binnen dit kader en binnen de grenzen van deze regels te worden uitgevoerd. Dit is het uitgangspunt, het

exacte bouwplan kan binnen de grenzen van deze regels nog aan wijzigingen onderhevig zijn. Dit zal worden beoordeeld bij de beoordeling van de nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning.

- e. Zie onderstaande conclusie.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp wijzigingsplan aan te passen.

4.2 S. Hoeba, 1e Brandenburgerweg 24

Samenvatting

- a. Indiener vindt dat het ontwerpwijzigingsplan afbreuk doet aan het karakter en aantrekkelijkheid van de omgeving. Het bestaande gebouw kent één bouwlaag, bovendien hebben de woningen aan de zijde van het perceel alsmede aan de Meyenhagen een lichtere bouwstijl met een fors lagere nokhoogte. De voorgestelde massa kenmerkt zich als robuust bouwblok welke geheel detoneert ten opzichte van de bestaande bebouwing. De massa, materiaalvoering en detaillering wijken sterk af van de omgeving.
- b. Indiener maakt bezwaar tegen de formulering in paragraaf 5.2. van de toelichting betreffende de informatieavond van 12 december 2014 en 15 februari 2017, waarin wordt gemeld dat de reacties overwegend positief waren. De bezwaren zijn na de informatieavond niet weggenomen. Tevens wordt het gebrek aan bereidheid van de Initiatiefnemer om serieus rekening te houden met die bekende bezwaren van omwonenden betreffende de drie genoemde aspecten (zon/hoogte/parkeren) benoemd. Indiener verwijst in dit kader nog naar wat hij onder punt 3 naar voren brengt.
- c. Het bestemmingsplan 'Antonie van Leeuwenhoeklaan en omgeving 2013' biedt de mogelijkheid de bestemming te wijzigen naar Wonen. In een dergelijk geval zouden maximaal drie woningen planologisch zijn toegestaan. Thans ligt voor een plan van initiatiefnemer waarin 2 woningen zouden worden gebouwd op het perceel. De uitwerking daarvan is niet zichtbaar in het ontwerpwijzigingsplan.
- d. Indiener verzoekt initiatiefnemer om wijzigingen van het bouwplan op te dragen welke recht doen aan de geuite bezwaren alvorens toestemming te verlenen tot het uitvoeren van bouwplannen op het perceel.

Commentaar

- a. Zie algemeen commentaar Karakter en massa bebouwing. Materiaalvoering en detaillering worden niet in het wijzigingsplan geregeld. Deze aspecten komen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen aan de orde.
- b. Zie algemeen commentaar Maatschappelijke uitvoerbaarheid. Met betrekking tot de verwijzing naar punt 3 in de zienswijze wordt opgemerkt dat er geen punt 3 in de zienswijze staat. Er is vanuit gegaan dat dit per abuis is opgenomen.
- c. In het ontwerp wijzigingsplan is aangesloten bij de wijzigingsregels uit het bestemmingsplan 'Antonie van Leeuwenhoeklaan en omgeving 2013'. Het toekomstige bouwplan dient binnen dit kader en binnen de grenzen van deze regels te worden uitgevoerd. Dit is het uitgangspunt, het exacte bouwplan kan binnen de grenzen van deze regels nog aan wijzigingen onderhevig zijn. Dit zal worden beoordeeld bij de beoordeling van de nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning.
- d. Zie onderstaande conclusie.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp wijzigingsplan aan te passen.

4.3 A.A. van Keken-Bouwman, Meyenhagen 31

Samenvatting

- a. Indiener maakt bezwaar dat het gebouw doorgetrokken wordt in lijn met de woningen aan de 1e Brandenburgerweg. Vanuit de Meyenhagen is dat niet logisch. De tweeeondereenkapwoningen richting de kerk zouden leidend moeten zijn dan is het meer een eenheid.
- b. Indiener maakt bezwaar tegen de hoogte van de bebouwing, dat niet passend is ten opzichte van de woningen aan de Meyenhagen. Het karakter van dit buurtje wordt door deze bebouwing uit z'n verband getrokken.

Commentaar

- a. Zie algemeen commentaar Karakter en massa bebouwing.
- b. Zie algemeen commentaar Karakter en massa bebouwing. Momenteel is de oriëntatie van de huidige bebouwing gericht op de 1e Brandenburgerweg, met een achteringang op de Meyenhagen. Met de nieuwe bebouwing wordt in de oriëntatie geen wijziging aangebracht. De karakter van het buurtje wordt hierdoor niet aangetast.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp wijzigingsplan aan te passen.

4.4 L. de Boer-Zijlstra en W.K. de Boer, 1e Brandenburgerweg 21

Samenvatting

- a. Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat zij als direct betrokkenen niet geïnformeerd is. Toen het bestemmingsplan 'Antonie van Leeuwenhoeklaan en omgeving 2013' werd gemaakt en indiener naar de informatiebijeenkomst op Jagtlust ging werd er niets vermeld over de wijzigingsmogelijkheid. Ze heeft verder ook helemaal niets gehoord van de gemeente over de wijzigingsbevoegdheid en voelt zich misleid.
- b. Indiener maakt bezwaar tegen het bouwvolume en uitritten met bijbehorend wagenpark.
- c. Indiener maakt bezwaar tegen de berekening van de bezonning, deze is niet betrouwbaar.

Commentaar

- a. Zie algemeen commentaar Proces. Eind 2014 is uit naam van initiatiefnemer en op diens initiatief de uitnodiging voor de informatieavond bezorgd in de brievenbus van dit adres, waardoor aangenomen mag worden dat de bewoners zijn geïnformeerd van de komende plannen. De gemeente kan er echter niet voor instaan dat dit daadwerkelijk is gebeurd. Het klopt dat de wijzigingsbevoegdheid is toegevoegd in de fase van het ontwerpbestemmingsplan 'Antonie van Leeuwenhoeklaan en omgeving 2013'. De bezoekers van de informatieavond over het voorontwerp hebben hier derhalve geen kennis van kunnen nemen. Het ontwerpbestemmingsplan kan echter wijzigingen bevatten ten opzichte van het voorontwerp. Het ontwerpbestemmingsplan 'Antonie van Leeuwenhoeklaan en omgeving 2013' is op de voorgeschreven wijzen kenbaar gemaakt zodat een ieder zich hiervan op de hoogte heeft kunnen stellen.
- b. Zie algemeen commentaar Karakter en massa bebouwing. Ten aanzien van het parkeren en de uitritten is in de regels vastgelegd dat een uitrit maximaal 3,5 m breed mag zijn en dat er minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. In de wijzigingsregels van het bestemmingsplan 'Antonie van Leeuwenhoeklaan en omgeving 2013' wordt een norm van 1,9 parkeerplaatsen aangehouden. Hieraan wordt voldaan. In de wijzigingsregels worden maximaal 3 woningen toegestaan. Dit houdt in 3 uitritten en 6 parkeerplaatsen op eigen terrein. Ten aanzien van de parkeerplaatsen zullen twee plekken per woning op eigen terrein worden gerealiseerd. Dit is overeenkomstig de situatie bij het overgrote deel van de woningen aan de 1e Brandenburgerweg. Zowel de uitritten als de parkeerplaatsen worden als passend gezien binnen het huidige straatbeeld.
- c. Zie algemeen commentaar Bezonningsstudie.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp wijzigingsplan aan te passen.

4.5 R. Middelbos, 1e Brandenburgerweg 13

Samenvatting

- a. Indiener geeft aan dat de direct omwonenden niet op de hoogte zijn gebracht van de mogelijke wijzigingen voor dit perceel, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Anthonie van Leeuwenhoeklaan en omgeving 2013'. De communicatie was onvolledig en misleidend. Het betreffende perceel is nooit genoemd in de bekendmakingen van dit bestemmingsplan. De gemeente is hierin tekort geschoten.
- b. Indiener geeft aan dat tijdens het gesprek met de heer O. Trusschel van 1 maart 2017 werd verwezen naar een verslag van een bijeenkomst waarin was aangegeven dat de omwonenden geen bezwaren hadden. Het is onjuist dat er geen bezwaren zijn, bezwaren waren er met name m.b.t. (zon)licht, bouwhoogte en omvang en straatbeeld van alle zijden. Wanneer dit slechts als formaliteit gezien wordt en als middel om de volgende stappen gedaan te krijgen, wordt totaal geen recht gedaan aan alle belanghebbenden en alleen aan die van de verkopende partij en eventuele toekomstige bewoners. Onduidelijk is wat met de bezwaren is gedaan. Tevens waren bij deze bijeenkomst een groot deel van de belanghebbenden niet uitgenodigd, namelijk de bewoners van de Meyenhagen.
- c. Indiener geeft aan dat er momenteel laagbouw staat op de locatie, waardoor zij veel licht en uitzicht hebben vanuit de eigen woning. Verwezen wordt naar een bezonningsstudie die in opdracht van indiener is uitgevoerd en verbeterd. Aangegeven wordt dat er veel licht onder de bomen door bij hun huis naar binnen valt. Tevens zal privacy worden ontnomen wanneer een gebouw met meerdere verdiepingen en raampartijen wordt gerealiseerd. Indiener geeft aan dat een gebouw met een maximale hoogte van 5 m meer passend is.
- d. Indiener vindt dat de plannen een zeer kolossaal en massief pand betreft wat totaal niet past in het straatbeeld. Percelen tot en met nummer 16 zijn vele meters dieper, de omliggende woningen hebben een lagere nokhoogte en zijn kleiner. De woonoppervlak van de nieuwe woningen zal twee tot driemaal groter zijn per woning. Bovendien verspringen de woningen aan de 1e Brandenburgerweg en de Meyenhagen waardoor het passender is deze verspringing te hanteren.
- e. Indiener geeft aan dat diverse omwonenden geïnformeerd hebben naar de mogelijkheid om het pand te kopen om er een andere bestemming aan te kunnen geven, maar de eigenaar is hier niet op ingegaan.
- f. Indiener geeft aan dat bij omwonenden een zeer grote mate van ontevredenheid heerst over hoe de processen zijn verlopen. Omwonenden zijn niet actief gekend in de plannen, de plannen waren matig zichtbaar en een groot deel van de belanghebbenden waren niet op de hoogte van de informatiebijeenkomsten.
- g. Indiener verzoekt de gemeente haar verantwoordelijkheid naar de omgeving te nemen en een aangepast plan te hanteren waarbij recht wordt gedaan aan de aangevoerde punten. Hierbij dienen o.a. de hoogte en breedte van de bebouwing recht te doen aan de omgeving.

Commentaar

- a. Zie algemeen commentaar Proces. Het is niet vereist om bij de bekendmaking van een plan alle betrokken percelen en/of wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp te benoemen. Er kan worden volstaan met de zakelijke inhoud van het plan.
- b. Zie algemeen commentaar Maatschappelijke uitvoerbaarheid en Proces. Eind 2014 is uit naam van de initiatiefnemer en op zijn initiatief de uitnodiging voor de informatieavond ook bezorgd in de brievenbussen van de Meyenhagen, waardoor aangenomen mag worden dat de

bewoners zijn geïnformeerd van de komende plannen. Dit was geen onderdeel van de formele procedure en de gemeente kan er dan ook niet voor instaan dat dit daadwerkelijk is gebeurd. Het doel van de informatieavonden was het informeren van de bewoners over de plannen en reacties hierover op te halen. Deze reacties zijn in de planvorming betrokken. Indien de reacties niet tot aanpassing hebben geleid, is hier gemotiveerd op gereageerd.

- c. Zie algemeen commentaar Bezonningsstudie. Ten aanzien van de vermindering van privacy zal als gevolg van de woningbouwontwikkeling sprake zijn van een in beperkte mate vermindering van uitzicht en privacy. Echter, gezien de ligging van de locatie in een overwegend woongebied is woningbouw conform de mogelijkheden in het wijzigingsplan een zeer logische en passende invulling. Bovendien is het profiel van de 1e Brandenburgerweg breed en groen aangekleed, waardoor de afstand tussen de woningen vrij groot is. Het complete profiel van de weg, bestaande uit een stoep, fietspad, parkeerplaatsen en de weg zelf, is ruim 20 m breed. Op grond hiervan wordt geconcludeerd dat de privacy niet onevenredig wordt aangetast. Het stedenbouwkundig plan behoeft daarom geen aanpassing en is er geen aanleiding het wijzigingsplan op dit onderdeel aan te passen.
- d. Zie algemeen commentaar Karakter en massa bebouwing. Hierin komt naar voren dat de maatvoering past binnen de omgeving en de wijzigingsvoorwaarden. Aan de 1e Brandenburgerweg oneven en ten zuiden van de planlocatie zijn reeds woningen met een flink woonoppervlak aanwezig. Het is afhankelijk van de markt of er twee of drie woningen worden gebouwd, waarmee de woonoppervlakte samenhangt.
- e. De eigenaar is vrij om wel of niet in te gaan op eventuele geïnteresseerden. De gemeente heeft hier geen invloed op.
- f. Zie algemeen commentaar Proces.
- g. Zie algemeen commentaar Karakter en massa bebouwing.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp wijzigingsplan aan te passen.

4.6 Veldkamp en H. Steenberg, 1e Brandenburgerweg 17

Samenvatting

- a. Indiener geeft aan dat de direct omwonenden niet op de hoogte zijn gebracht van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid tot wonen in het geldende bestemmingsplan dat vooral was gericht op de ontwikkelingen op het RIVM-terrein. Tijdens de informatiebijeenkomst in december 2014 is door meerdere mensen aangegeven dat een woonbestemming geen probleem was, maar wel de massa (bouwhoogte en breedte) van het getoonde plan. De bebouwing is niet passend in de omliggende bebouwing. In de toelichting wordt vermeld dat de reacties overwegend positief waren en de genoemde bezwaren worden niet genoemd. Tijdens de informatieavond op 15 februari 2017 bleek het plan nauwelijks gewijzigd. Opmerkelijk is dat de bewoners van de Meyenhagen niet waren uitgenodigd.
- b. Indiener mist in de toelichting een relatie met de omliggende bebouwing. Bebouwing inclusief aanbouwen aan de overzijde van de 1e Brandenburgerweg betreffen maximaal 200 m², de woningen vanaf de 1e Brandenburgerweg tot aan de Wederopstandkerk zijn verspringend aangelegd en kennen net als de woningen aan de Meyenhagen een woonoppervlak rond de 100 m². De voorgestelde nieuwbouw sluit in woonoppervlak (270 m² excl. uitbouw), hoogte en stijl niet aan bij de bovengenoemde woningen. Tevens mist een onderbouwing van het feit dat de bebouwing twee voorkanten heeft. In de bouwmogelijkheid met 3 woningen is voor de middelste woning ingang aan de Meyenhagen gedacht. In de onderbouwing van het plan is niks terug te vinden over hoe de voorgenomen bouw aansluit bij de Meyenhagen.
- c. Indiener geeft aan dat het ochtendlicht in de woning zal verdwijnen. Uit de projecties in de contraexpertise die is uitgevoerd door iTX Bouw Consult blijkt voor de winterperiode het ochtendlicht buiten beschouwing is gelaten, dit is voor de woningen gelegen aan de 1e Brandenburgerweg 11 t/m 23 van belang aangezien deze negatief worden beïnvloed door het nieuwbouwplan. In de contraexpertise wordt als kritiek op het onderzoek van de ontwikkelaar, dat uitgevoerd is door Paul Tesser uit Bilthoven, gesteld: "door de beperkte tijdstippen die de bezonningsstudie toont wordt essentiële informatie voor de gehele buurt onthouden. Een buurt bezonningsstudie dient volledig te zijn". De conclusie in de maatschappelijke uitvoerbaarheid betreffende de uitkomsten van de verrichte zonnestudie is onterecht en niet houdbaar.
- d. Indiener geeft aan dat de omwonenden onvoldoende gekend zijn in het voornemen. Ze zijn niet betrokken bij de voorgenomen mogelijkheid tot bestemmingswijziging. Ook bij het collegebesluit van 13 december 2013 en de bespreking van het bouwplan in de welstandscommissie zijn omwonenden op geen enkele manier betrokken in december 2014 geconfronteerd met het bouwplan van de ontwikkelaar. Het verslag van de informatieavond is onjuist in het ontwerp terecht gekomen. Het niet mogelijk geweest in een tijdig stadium mee te denken en een zienswijze kenbaar te maken. Het was beter geweest de omwonenden eerder te betrekken. Dan was het makkelijker geweest om vroegtijdig wijzigingen door te voeren. Indiener verzoekt een aangepast plan op te nemen. Dit plan zou moeten passen bij de omliggende wijk.

Commentaar

- a. Zie algemeen commentaar Proces en Maatschappelijke uitvoerbaarheid. Eind 2014 is uit naam van initiatiefnemer en op zijn initiatief de uitnodiging voor de informatieavond ook bezorgd in de brievenbussen van de Meyenhagen, waardoor aangenomen mag worden dat de bewoners zijn geïnformeerd van de komende plannen. Dit was echter geen onderdeel van de formele

procedure en de gemeente kan er dan ook niet voor instaan dat dit daadwerkelijk is gebeurd. Vervolgens heeft op 15 februari 2017 een tweede, nieuwe informatieavond plaatsgevonden. Hierbij zijn de eerder geïnteresseerden uitgenodigd. Voor de zekerheid zijn wederom de direct omwonenden van de 1e Brandenburgerweg uitgenodigd aangezien enkele mailadressen niet bezorgd konden worden. Ook dit is uit naam van de initiatiefnemer gebeurd en was geen onderdeel van de formele procedure.

- b. Zie algemeen commentaar Karakter en massa bebouwing. De bebouwing is georiënteerd op de 1e Brandenburgerweg, er is geen sprake van twee voorkanten.
- c. Zie algemeen commentaar Bezonningsstudie.
- d. Zie onder a.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp wijzigingsplan aan te passen.

4.7 A.A. van Keken-Bouwman, Meyenhagen 31, mede namens 14 ondertekenden

Samenvatting

- a. Indiener wijst erop dat zij niet actief zijn gekend in de totstandkoming van de plannen. Eveneens zijn zij niet uitgenodigd bij de informatieavonden.
- b. Indiener heeft bezwaar tegen de hoogte, breedte en het beeld van de plannen. Mede gezien de omliggende huizen van de Meyenhagen en omdat de nieuwbouwwoningen midden in de zichtlijn van deze straat komen te staan.

Commentaar

- a. Zie algemeen commentaar Proces. Eind 2014 is uit naam van de initiatiefnemer en op zijn initiatief de uitnodiging voor de informatieavond ook bezorgd in de brievenbussen van de Meyenhagen, waardoor aangenomen mag worden dat de bewoners zijn geïnformeerd van de komende plannen. Dit was echter geen onderdeel van de formele procedure en de gemeente kan er dan ook niet voor instaan dat dit daadwerkelijk is gebeurd.
- b. Zie algemeen commentaar Karakter en massa bebouwing. Met betrekking tot de zichtlijn in de straat betreft het een verandering van de zichtlijn 'over' het gebouw. Verwezen wordt wat in het algemene commentaar wordt gezegd over de hoogte.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp wijzigingsplan aan te passen.

5 Wijzigingen

5.1 Wijzigingen n.a.v de zienswijzen

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en de daarop gegeven reacties zijn de volgende aanpassingen verwerkt:

1. Paragraaf 5.2 betreffende de verslaglegging van de informatieavond op 12 december 2014 is herschreven om meer aan te sluiten bij het beeld van die avond.
2. De toelichting is aangevuld met een nadere stedenbouwkundige motivatie zoals opgenomen in deze nota zienswijzen.

5.2 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd:

1. Diverse tekstuele wijzigingen/aanvullingen en wijzigingen in de lay out.
2. Diverse maatvoeringen en afstanden zijn gespecificeerd.
3. Paragraaf 3.2 en 4.5 zijn geactualiseerd.
4. Een volledige versie van de bezonningstudie is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

De nota van zienswijzen is als bijlage bij de toelichting opgenomen.