

Nota zienswijzen

Wijzigingsplan “Ensahlaan 2a, Bilthoven”

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
1 Inleiding	7
2 De procedure	8
3 Algemene beantwoording	9
3.1 Planschade	9
3.2 Kap bomen	9
3.3 Uitzicht	9
3.4 Privacy	10
3.5 Bouwhoogte	10
3.6 Spoorweglawaaai	10
3.7 Ecologie	11
3.8 Bouwverkeer	11
3.9 Ontstaan wijk Ensah	12
4 Zienswijzen	13
4.1 Reclamant A	13
4.2 Reclamant B [ProRail B.V.]	15
4.3 Reclamant C	16
4.4 Reclamant D	17
4.5 Reclamant E	18
4.6 Reclamant F	19
4.7 Reclamant G	20
4.8 [Achmea Rechtsbijstand], namens Reclamant H	22
4.9 Reclamant I [Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden]	24
4.10 Reclamant J	25
5 Conclusie	27
5.1 Wijzigingen n.a.v. de zienswijzen	27

1 Inleiding

Voor het perceel Bilderdijklaan 24 te Bilthoven bevat het bestemmingsplan "Bilthoven Noord 2013" een wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van extra woningen. Inmiddels is het ontwerpwijzigingsplan "Ensahlaan 2a te Bilthoven" opgesteld dat voldoet aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid en dat voorziet in één extra woning. Deze woning is voorzien in de "achtertuin" van het perceel Bilderdijklaan 24 en wordt ontsloten via de Ensahlaan. Voor u ligt de nota waarin de ingekomen zienswijzen op het ontwerpwijzigingsplan worden behandeld.

2 De procedure

Op 22 mei 2014 stelde de gemeenteraad van de gemeente De Bilt het bestemmingsplan "Bilthoven Noord 2013" vast. Op 19 augustus 2015 werd dit, na uitspraak van de Raad van State, onherroepelijk. Dit bestemmingsplan bevat voor de bestemming "Wonen 1 t/m 5" een wijzigingsbevoegdheid ex art. 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) om extra woningen toe te kunnen staan. Voor het perceel Bilderdijklaan 24 te Bilthoven is op 7 juli 2016 een aanvraag binnengekomen om deze wijzigingsbevoegdheid toe te passen en zodoende één extra woning aan de Ensahlaan te creëren.

De wijzigingsbevoegdheid verwijst naar de Stedenbouwkundige Visie Bilthoven Noord als richtlijn voor nieuwbouw van woningen. De beoogde locatie bevindt zich in deze visie op het snijvlak van het subgebied Bilderdijklaan/Gregoriuslaan en de Ensahlaan. De opgenomen regels voor het subgebied Bilderdijklaan zijn hiervoor echter niet van toepassing en voor de Ensahlaan is verder geen relevant ruimtelijk kader opgenomen. Daarom zijn er voor dit perceel in januari 2018 specifieke ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld (zie bijlage 1).

Op grond van artikel 3.8 Wro heeft het ontwerpwijzigingsplan (samen met het ontwerpbesluit Hogere Waarde geluid) met bijbehorende stukken vanaf donderdag 20 september 2018 tot en met woensdag 31 oktober 2018 in ontwerp ter inzage gelegen. In die periode zijn tien zienswijzen op het ontwerpwijzigingsplan binnengekomen. De volgende stap in de procedure is een besluit over de zienswijzen en de vaststelling van het wijzigingsplan. In het voorliggende document worden de tegen het plan ingebrachte zienswijzen behandeld en wordt aangegeven op welke onderdelen aanpassing van het wijzigingsplan plaatsvindt. De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

Nr.	Naam	Datum ontvangst
1	Reclamant A [Ensahlaan 8]	3 oktober 2018
2	Reclamant B [ProRail B.V.]	3 oktober 2018
3	Reclamant C [Ensahlaan 6]	19 oktober 2018
4	Reclamant D [Ensahlaan 4]	19 oktober 2018
5	Reclamant E [Ensahlaan 4]	19 oktober 2018
6	Reclamant F [Ensahlaan 8]	23 oktober 2018
7	Reclamant G [Ensahlaan 14]	23 oktober 2018
8	[Achmea Rechtsbijstand], namens Reclamant H [Ensahlaan 12]	24 oktober 2018
9	Reclamant I [Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden]	25 oktober 2018
10	Reclamant J [Ensahlaan 10]	26 oktober 2018

Daarnaast heeft provincie Utrecht op 22 oktober 2018 aangegeven dat het plan niet in strijd is met provinciale belangen. Alle zienswijzen 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. Deze nota eindigt met een conclusie over de aan te brengen aanpassingen aan het wijzigingsplan.

3 Algemene beantwoording

3.1 Planschade

Als reclamant van mening is dat er sprake is van planschade, dan kan hiervoor een verzoek tot vergoeding bij de gemeente worden ingediend. Dit is een aparte procedure, waarbij aanvrager €300 betaalt voor het in behandeling laten nemen van de aanvraag. Dit bedrag krijgt aanvrager terug als er daadwerkelijk een tegemoetkoming in schade wordt toegekend. Deze procedure kan worden gestart nadat het wijzigingsplan onherroepelijk is. Een planschadeverzoek moet ingediend zijn binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan.

Aanpassing

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

3.2 Kap bomen

Het bouwvlak voor de nieuwe woning ligt op het zuidoostelijke deel van het perceel Bilderdijklaan 24 (dit gedeelte is gesitueerd aan de Ensahlaan). Met de positionering is juist zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande bomen en de natuurlijke glooiingen van het kavel. Het behoud van de vijf vliegdennen is één van de belangrijkste uitgangspunten geweest bij het bepalen van het bouwvlak. Bij deze nota zijn 2 kaartjes gevoegd (zie bijlage 2 en 3, VO-501 en VO-502) waarop de locatie van de huidige bomen is aangegeven. Ook is op de kaartjes het bouwvlak en de beoogde situering van de woning weergegeven. Te zien is dat bij de beoogde situering van de woning slechts enkele bomen gekapt hoeven te worden. Indien nodig zal voor deze bomen een "kapvergunning" aangevraagd worden. Op basis van het Kapbeleid van de gemeente De Bilt kan dan een herplantplicht worden opgelegd.

Aanpassing

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

3.3 Uitzicht

Omdat de Stedenbouwkundige Visie Bilthoven Noord op de bouwlocatie niet van toepassing is, zijn er specifieke ruimtelijke randvoorwaarden voor de Ensahlaan 2a opgesteld (zie bijlage 1). De woning komt op het zuidoostelijke deel van het perceel te liggen. De omliggende woningen hebben daardoor slechts beperkt zicht op de woning. De afstand van het bouwvlak Ensahlaan 2a tot aan de zijdelingse perceelgrens aan de zuidkant is minimaal 5 meter, zoals bepaald is in de ruimtelijke randvoorwaarden. Deze minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is ook conform de geldende bestemming Wonen-3, zoals deze thans geldt voor woningen aan de Bilderdijklaan (aan de kant van de Ensahlaan geldt deze minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet, deze kant is dan ook sterker verdicht). De minimale afstand tussen het bouwvlak van de Ensahlaan 2a en de bouwvlakken van overige woningen aan de Ensahlaan is ca. 16 meter. Stedenbouwkundig achten we

deze situatie, gezien bovenstaande, aanvaardbaar voor een extra woning binnen de kern Bilthoven. Zoals hiervoor (onderwerp `Kap bomen`) is aangegeven hoeven er door de positionering van de woning slechts enkele bomen gekapt worden. Het is de bedoeling van initiatiefnemer om de achtertuin bebost te laten. Het uitzicht zal dan ook niet wezenlijk veranderen.

Aanpassing

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

3.4 Privacy

Ten noorden van de tuinen van de bestaande woningen aan de Ensahlaan liggen bergingen en een schutting. Deze ontnemen het zicht vanaf het nieuwe perceel naar de huidige woningen aan de Ensahlaan en vice versa. Daarnaast blijven er ook een groot aantal bomen staan (zie bijlage 2 en 3, VO-501 en VO-502). De bestaande woningen aan de Ensahlaan hebben meer zicht op elkaars tuinen dan de nieuwe woning dat zal hebben.

Aanpassing

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

3.5 Bouwhoogte

Aan de Ensahlaan komt een divers beeld van goot- en bouwhoogten voor. De meeste woningen kennen volgens het bestemmingsplan een maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 m. Daarnaast zijn er enkele woningen waarbij maximaal 4 en 8 m is toegestaan en komen er (gestapelde) woningen voor waarbij 9 en 12 m is toegestaan. Deze laatste categorie ligt overigens verder van het plangebied van dit wijzigingsplan af. De woningen aan de Bilderdijklaan mogen maximaal 7 en 11 m hoog worden, dit is tevens het maximum van de wijzigingsbevoegdheid. De woning in het plangebied mag maximaal 6 en 10 m worden. Dit sluit aan bij het diverse beeld van de Ensahlaan en Bilderdijklaan.

Aanpassing

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

3.6 Spoorweglawai

Uit het geluidsrapport komt dat de geluidsbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van het treinverkeer maximaal 60 dB wordt, waarmee met het verlenen van een hogere waarde kan worden volstaan. Het geluidsonderzoek is uitgevoerd door een deskundig bureau volgens een landelijk

toegepaste rekenmethode. De gemeente heeft dan ook geen reden te twijfelen aan de uitkomst van het onderzoek. Het onderzoek ziet toe op de geluidsbelasting op de nieuwe woning. Het geluidsonderzoek gaat niet in op een eventuele wijziging in geluidsbelasting voor omliggende woningen. Er worden geen significante wijziging op de andere woningen verwacht door het kappen van een klein aantal bomen, zeker niet in de wintersituatie. Daarnaast kan de woning ook nog een afschermende werking voor geluid hebben. Hiernaar is echter geen onderzoek gedaan.

Aanpassing

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

3.7 Ecologie

De initiatiefnemer heeft onderkend dat het onderzoek verouderd is. Daarom is nieuw ecologisch onderzoek uitgevoerd (Blom Ecologie, 9 januari 2019). Uit dit onderzoek blijkt dat de werkzaamheden niet leiden tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) kolonisatie van de rugstreeppad en aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, andere soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit). Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Aanpassing

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

3.8 Bouwverkeer

De wijze waarop omgegaan wordt met bouwverkeer komt in het bouwveiligheidsplan aan de orde. Dit wordt opgesteld voorafgaand aan de uitvoering. Voor het wijzigingsplan is dit punt niet van belang. Na voorliggend wijzigingsplan zal er nog een omgevingsvergunning voor activiteit bouwen (de "bouwvergunning") moeten worden aangevraagd, waarmee dit uitvoeringsaspect wordt geregeld.

Aanpassing

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

3.9 **Ontstaan wijk Ensah**

Destijds heeft de toenmalige bewoner van de Bilderdijklaan 24 afspraken gemaakt met de ontwikkelaar van de wijk Ensah. De eigenaar van Bilderdijklaan 24 heeft een kavel van de toekomstige wijk grenzend aan zijn perceel gekocht en heeft dit betrokken bij zijn tuin. De gemeente was geen partij in deze gesprekken.

Het is niet zo dat door deze constructie de bewoners van de Ensahlaan benadeeld zijn. De bewoners woonden er toen namelijk nog niet. De bewoners kochten een woning in de ontwikkelde wijk en wisten daardoor hoe de situatie toen was. Nu, 30 jaar later hebben we te maken met een andere eigenaar van de Bilderdijklaan 24 die andere keuzes maakt dan de toenmalige eigenaar. Als gevolg daarvan is voorliggend wijzigingsplan opgesteld, waarbij de gemeente de ruimtelijke randvoorwaarden (zie bijlage 1) heeft aangegeven, waaronder het stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt geacht dat hier (alsnog) een woning komt.

Aanpassing

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

4 Zienswijzen

4.1 Reclamant A

Samenvatting

- a. Het wijzigingsplan gaat in tegen het bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.
- b. Volgens het huidige bestemmingsplan wil de gemeente geen verdichting, alles wordt vol gebouwd.
- c. Als het wijzigingsplan wordt vastgesteld is er sprake van planschade.
- d. Reclamant is tegen de kap van bomen. Als er wel bomen worden gekapt dan wordt een herplant geëist.
- e. Een nieuwe woning verpest het uitzicht op het groen dat er nu is.
- f. Door de bouw van de woning worden omliggende woningen in hun privacy aangetast.
- g. Kinderen spelen in de bosjes aan beide zijden van de Ensahlaan en dus ook in het plangebied. Door de komst van de nieuwe woning zal deze grotendeels verdwijnen.
- h. De hoogte van de nieuwe woning wordt veel te hoog. Hierdoor sluit de nieuwe woning niet aan bij de omgeving.
- i. In de Ensahlaan zijn er een beperkt aantal parkeerplaatsen. Deze moeten worden uitgebreid.
- j. Er worden vraagtekens gezet bij het geluidsonderzoek naar spoorweglawaaai. Reclamant vreest meer geluidsoverlast op zijn kavel door passerende treinen.
- k. Reclamant wilde zo'n 7 jaar geleden een kavel kopen om de bestaande woning te slopen en een twee-onder-een-kap woning terug te bouwen. Dit stond de gemeente niet toe.
- l. Er wordt gevreesd voor overlast van bouwverkeer. Hierdoor neemt de bereikbaarheid voor hulpdiensten af.
- m. Om de woning te kunnen visualiseren is er behoefte aan de 3D tekening.

Commentaar

- a. Het wijzigingsplan is inderdaad in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een wijzigingsbevoegdheid toe te passen voor inbreiding. Daarom is dit wijzigingsplan opgesteld.
Dit wijzigingsplan kan niet in strijd zijn met het Bouwbesluit, de Bouwverordening of redelijke eisen van welstand. Die onderwerpen komen pas aan de orde bij de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning kan pas aangevraagd worden nadat het wijzigingsplan is vastgesteld.
- b. Het bestemmingsplan staat verdichting bij recht niet toe. Wel is het zowel gemeentelijk als provinciaal beleid om kiezen voor inbreiding boven uitbreiding. Daarom is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om extra woningen toe te staan. Deze wijzigingsbevoegdheid zit in de woonbestemming. Gebieden met te beschermen groen vallen niet onder de woonbestemming, maar onder een groenbestemming. De groenbestemming kent deze wijzigingsbevoegdheid niet. In deze groengebieden bestaat de mogelijkheid van verdichting dus niet. Het kavel heeft de bestemming wonen en niet de bestemming groen.
- c. Zie algemene opmerking onder het kopje "planschade".
- d. Zie algemene opmerking onder het kopje "kap bomen".
- e. Zie algemene opmerking onder het kopje "uitzicht".
- f. Zie algemene opmerking onder het kopje "privacy".
- g. De woning wordt gebouwd op een terrein dat momenteel in gebruik is als privétuin. Deze tuin is niet bedoeld voor kinderen om te spelen. Tegenover de nieuwe bouwka­vel ligt een groengebied waarin wordt gespeeld. Dit gebied blijft door de komst van een nieuwe woning onaangetast.
- h. Zie algemene opmerking onder het kopje "bouwhoogte".

- i. De nieuwe woning moet zijn parkeervraag op eigen terrein oplossen. Het eventueel uitbreiden van parkeerplaatsen aan de Ensahlaan valt buiten de reikwijdte van dit wijzigingsplan.
- j. Zie algemene opmerking onder het kopje "spoorweglawaaï".
- k. Reclamant heeft aangegeven dat hij 7 jaar geleden het plan had om het bestaande pand op Bilderdijklaan 24 te vervangen door een twee-onder-een-kapwoning. Voor dit gedeelte van het perceel is de Stedenbouwkundige Visie Bilthoven Noord wel van toepassing. Deze visie geeft voor dit specifieke subgebied (8.2) aan dat splitsing van een woning in twee (2-onder-1-kap) woningen niet gewenst is. Het huidige wijzigingsplan gaat uit van een vrijstaande woning op het gedeelte van het perceel waarop de Stedenbouwkundige Visie niet van toepassing is. Om deze reden zijn er daarom aparte ruimtelijke randvoorwaarden (zie bijlage 1) opgesteld.
- l. Zie algemene opmerking onder het kopje "bouwverkeer".
- m. Precieze tekeningen van de nieuwe woning maken onderdeel uit van de omgevingsprocedure, welke zal volgen na voorliggend wijzigingsplan. De wens van reclamant is doorgegeven aan initiatiefnemer.

Conclusie

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

4.2 Reclamant B [ProRail B.V.]

Samenvatting

Voor trillingen als gevolg van treinverkeer bestaan geen wettelijke normen. Wel moet dit aspect in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden afgewogen. Reclamant adviseert daarom om hier onderzoek naar te doen.

Commentaar

De initiatiefnemer gaat hier onderzoek naar verrichten. Dit onderzoek zal beschikbaar zijn ten tijde van het verlenen van een omgevingsvergunning. Een en ander is door initiatiefnemer zo ook besproken met reclamant.

Conclusie

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

4.3 Reclamant C

Samenvatting

- a. Als het wijzigingsplan wordt vastgesteld is er sprake van planschade.
- b. Reclamant is tegen de kap van bomen. Als er wel bomen worden gekapt dan wordt een herplant geëist.
- c. De hoogte van de nieuwe woning wordt veel te hoog. Hierdoor sluit de nieuwe woning niet aan bij de omgeving.
- d. Er wordt gevreesd voor overlast van bouwverkeer. Hierdoor neemt de bereikbaarheid voor hulpdiensten af.

Commentaar

- a. Zie algemene opmerking onder het kopje "planschade".
- b. Zie algemene opmerking onder het kopje "kap bomen".
- c. Zie algemene opmerking onder het kopje "bouwhoogte".
- d. Zie algemene opmerking onder het kopje "bouwverkeer".

Conclusie

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

4.4 Reclamant D

Samenvatting

- a. Reclamant is tegen de kap van bomen. Als er wel bomen worden gekapt dan wordt een herplant geëist.
- b. Een nieuwe woning verpest het uitzicht op het groen dat er nu is.
- c. De hoogte van de nieuwe woning wordt veel te hoog. Hierdoor sluit de nieuwe woning niet aan bij de omgeving.
- d. Er wordt gevreesd voor overlast van bouwverkeer. Hierdoor neemt de bereikbaarheid voor hulpdiensten af.
- e. Door de bouw van de woning worden diverse soorten vogels, waaronder spechten geschaad.

Commentaar

- a. Zie algemene opmerking onder het kopje "kap bomen".
- b. Zie algemene opmerking onder het kopje "uitzicht".
- c. Zie algemene opmerking onder het kopje " bouwhoogte".
- d. Zie algemene opmerking onder het kopje "bouwverkeer".
- e. Zie algemene opmerking onder het kopje "ecologie".

Conclusie

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

4.5 Reclamant E

Samenvatting

- a. Als het wijzigingsplan wordt vastgesteld is er sprake van planschade.
- b. Reclamant is tegen de kap van bomen. Als er wel bomen worden gekapt dan wordt een herplant geëist.
- c. Een nieuwe woning verpest het uitzicht op het groen dat er nu is.
- d. De hoogte van de nieuwe woning wordt veel te hoog. Hierdoor sluit de nieuwe woning niet aan bij de omgeving.
- e. Er wordt gevreesd voor overlast van bouwverkeer. Hierdoor neemt de bereikbaarheid voor hulpdiensten af.
- f. Door de bouw van de woning worden diverse soorten vogels, waaronder spechten geschaad.

Commentaar

- a. Zie algemene opmerking onder het kopje "planschade".
- b. Zie algemene opmerking onder het kopje "kap bomen".
- c. Zie algemene opmerking onder het kopje "uitzicht".
- d. Zie algemene opmerking onder het kopje "bouwhoogte".
- e. Zie algemene opmerking onder het kopje "bouwverkeer".
- f. Zie algemene opmerking onder het kopje "ecologie".

Conclusie

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

4.6 Reclamant F

Samenvatting

- a. Door verdichting blijven er geen groene bosjes in Bilthoven over.
- b. Als het wijzigingsplan wordt vastgesteld is er sprake van planschade.
- c. Een nieuwe woning verpest het uitzicht op het groen dat er nu is.
- d. Door de bouw van de woning worden omliggende woningen in hun privacy aangetast.
- e. De hoogte van de nieuwe woning wordt veel te hoog. Hierdoor sluit de nieuwe woning niet aan bij de omgeving.
- f. Er worden vraagtekens gezet bij het geluidsonderzoek naar spoorweglawaaai. Reclamant vreest meer geluidsoverlast op zijn kavel door passerende treinen.

Commentaar

- a. Het bestemmingsplan staat verdichting bij recht niet toe. Wel is het zowel gemeentelijk als provinciaal beleid om kiezen voor inbreiding boven uitbreiding. Daarom is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om extra woningen toe te staan. Deze wijzigingsbevoegdheid zit in de woonbestemming. Gebieden met te beschermen groen vallen niet onder de woonbestemming, maar onder een groenbestemming. De groenbestemming kent deze wijzigingsbevoegdheid niet. In deze groengebieden bestaat de mogelijkheid van verdichting dus niet. Het kavel heeft bestemming wonen en niet de bestemming groen.
- b. Zie algemene opmerking onder het kopje "planschade".
- c. Zie algemene opmerking onder het kopje "uitzicht".
- d. Zie algemene opmerking onder het kopje "privacy".
- e. Zie algemene opmerking onder het kopje "bouwhoogte".
- f. Zie algemene opmerking onder het kopje "spoorweglawaaai".

Conclusie

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

4.7 Reclamant G

Samenvatting

- a. Als het wijzigingsplan wordt vastgesteld is er sprake van planschade.
- b. Een nieuwe woning verpest het uitzicht op het groen dat er nu is.
- c. Door de bouw van de woning worden omliggende woningen in hun privacy aangetast.
- d. De hoogte van de nieuwe woning wordt veel te hoog. Hierdoor sluit de nieuwe woning niet aan bij de omgeving.
- e. Er worden vraagtekens gezet bij het geluidsonderzoek naar spoorweglawaaai. Reclamant vreest meer geluidsoverlast op zijn kavel door passerende treinen.
- f. In het geluidsonderzoek wordt geadviseerd het geluidsscherm te verlengen. De gemeente volgt dit advies niet op. Wat is hier de reden van?
- g. Door de bouw van de woning worden soorten vogels, waaronder spechten, geschaad.
- h. In de jaren '90 van de vorige eeuw lag er een ander plan voor de wijk Ensah. Door bezwaren van bewoners van de Bilderdijklaan is het plan in het nadeel van de bewoners van de Ensahlaan aangepast. Er is een strook grond verkocht aan de eigenaar van de Bilderdijklaan 24 die als bufferzone zou dienen. Uitgerekend deze strook grond wordt nu verkocht ten behoeve van een nieuwe woning. Reclamant heeft het gevoel nu 2 keer benadeeld te worden.
- i. Bij de aanleg van de Ensahlaan is uitgebreid onderzoek gedaan naar explosieven. Dat is nog niet uitgevoerd ter plaatse van de nieuw te bouwen woning. Nader onderzoek hiernaar is nodig.
- j. In de planbeschrijving staat dat er wordt aangesloten op de bestaande situatie. De nieuwe woning krijgt een diepe voortuin. Dat hebben de woningen aan de Ensahlaan niet. Daarom sluit de nieuwe woning onvoldoende aan bij de bestaande situatie.
- k. De woning mag 100 m² worden en kan gepositioneerd worden in een bouwvlak van 157 m². Dit zorgt voor een te grote vrije speelruimte. Er zouden meer voorwaarden gesteld moeten worden o.a. om het kappen van bomen te minimaliseren en zichtlijnen te behouden.
- l. In de planbeschrijving staat dat de inrit op het noordelijke deel van de kavel komt. Hierdoor is het bouwvlak zuidelijk op de kavel gesitueerd. Hierdoor gaat de bebossing grenzend aan de huidige woningen verloren. Reclamant stelt voor de auto te parkeren in de voortuin, dan is geen inrit nodig en kan de woning op de noordzijde van de kavel komen.

Commentaar

- a. Zie algemene opmerking onder het kopje "planschade".
- b. Zie algemene opmerking onder het kopje "uitzicht".
- c. Zie algemene opmerking onder het kopje "privacy".
- d. Zie algemene opmerking onder het kopje "bouwhoogte".
- e. Zie algemene opmerking onder het kopje "spoorweglawaaai".
- f. In de toelichting bij het wijzigingsplan is in paragraaf 5.2 aangegeven dat de kosten voor de realisatie van een verlening van het geluidsscherm niet in verhouding staan tot de beperkte omvang van het plan. Om die reden wordt de maatregel niet doelmatig geacht en stuit de maatregel op bezwaren van financiële aard. Dat is de reden dat het advies niet wordt opgevolgd.
- g. Zie algemene opmerking onder het kopje "ecologie".
- h. Zie algemene opmerking onder het kopje "ontstaan wijk Ensah".
- i. Het onderzoek naar explosieven is inderdaad nog niet opgestart. Dit onderzoek ligt meer op het uitvoeringsvlak en is daarom los gekoppeld van het wijzigingsplan. Voordat de omgevingsvergunning wordt verleend moet het explosievenonderzoek uitgevoerd zijn. De initiatiefnemer heeft aangegeven nu te zullen starten met het onderzoek.
- j. De nieuwe woning ligt op de overgang tussen de woningen aan de Ensahlaan en de woning aan de Bilderdijklaan 24. In de voorgevelrooilijn komt deze overgang ook tot uiting. De voorgevel komt te liggen tussen de voorgevel van de Ensahlaan 2 en de zijgevel van de Bilderdijklaan 24.
- k. Bij de keuze van de ligging van het bouwvlak is er juist rekening gehouden met een positie zodat er zo min mogelijk bomen gekapt moeten worden. Het bouwvlak is op de voorkant (oostzijde) van de kavel gesitueerd. Zo blijft er voldoende zicht op de bebossing in de achtertuin. Het bouwvlak biedt nog enige speelruimte om de woning te kunnen positioneren. Deze ruimte is nodig om uiteindelijk de meest geschikte locatie voor de woning te kiezen, zodanig dat er in het werk zo min mogelijk bomen gekapt hoeven te worden. Op de bijgevoegde

kaartjes (zie bijlage 2 en 3, VO-501 en VO-502) is een voorstel gedaan voor invulling van de woning binnen het bouwvlak. Daarop is te zien dat het bouwvlak niet veel ruimte biedt om te schuiven met de woning.

- I. De relatie die wordt gelegd tussen de situering van de inrit en die van de woning wordt niet begrepen. Deze beide staan los van elkaar. Het bouwvlak is op het zuiden van het perceel gesitueerd (op minimaal 5 meter afstand van de zuidelijke perceelsgrens), om zo de landschapselementen die zich op het noordelijk deel van het perceel bevinden te behouden. Overigens is het niet zo dat hierdoor de bebossing grenzend aan de bestaande woningen verloren gaat. Zoals is aangegeven bij de onderwerpen "Kap bomen" en "Uitzicht" hoeven er slechts enkele bomen gekapt te worden en blijft de bebossing op de achterzijde van het erf intact.

Conclusie

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

4.8 [Achmea Rechtsbijstand], namens Reclamant H

Samenvatting

- a. Als het wijzigingsplan wordt vastgesteld is er sprake van planschade.
- b. Een nieuwe woning verpest het uitzicht op het groen dat er nu is.
- c. De hoogte van de nieuwe woning wordt veel te hoog. Hierdoor sluit de nieuwe woning niet aan bij de omgeving.
- d. Er worden vraagtekens gezet bij het geluidsonderzoek naar spoorweglawaai. Reclamant vreest meer geluidsoverlast op zijn kavel door passerende treinen.
- e. Door de bouw van de woning worden diverse soorten dieren, waaronder eekhoorns en bijzondere vogels, geschaad. Bovendien is het ecologisch onderzoek al meer dan 2,5 jaar oud.
- f. In de jaren '90 van de vorige eeuw lag er een ander plan voor de wijk Ensah. Door bezwaren van bewoners van de Bilderdijklaan is het plan in het nadeel van de bewoners van de Ensahlaan aangepast. Er is een strook grond verkocht aan de eigenaar van de Bilderdijklaan 24 die als bufferzone zou dienen. Uitgerekend deze strook grond wordt nu verkocht ten behoeve van een nieuwe woning. Reclamant heeft het gevoel nu 2 keer benadeeld te worden.
- g. Bij de aanleg van de Ensahlaan is uitgebreid onderzoek gedaan naar explosieven. Dat is nog niet uitgevoerd ter plaatse van de nieuw te bouwen woning. Nader onderzoek hierna is nodig.
- h. Reclamant vindt dat het bij de bouw van de woning niet gaat om een groot algemeen belang. De belangen van omwonenden zijn helemaal niet afgewogen.
- i. Mogelijk moet als gevolg van het bouwplan een stukje geluidswal worden doorgetrokken. Dit brengt hoge kosten met zich mee, waardoor het plan niet opweegt tegen de verkoop van een stukje grond door de gemeente.
- j. In de wijzigingsbevoegdheid is bepaald dat het plan moet voldoen aan de stedenbouwkundige visie. Dat is hier niet het geval.
- k. Reclamant stelt voor de woning te verschuiven naar het noordelijk deel van de kavel.

Commentaar

- a. Zie algemene opmerking onder het kopje "planschade".
- b. Zie algemene opmerking onder het kopje "uitzicht".
- c. Zie algemene opmerking onder het kopje "bouwhoogte".
- d. Zie algemene opmerking onder het kopje "spoorweglawaai".
- e. Zie algemene opmerking onder het kopje "ecologie".
- f. Zie algemene opmerking onder het kopje "ontstaan wijk Ensah".
- g. Het onderzoek naar explosieven is inderdaad nog niet opgestart. Dit onderzoek ligt meer op het uitvoeringsvlak en is daarom los gekoppeld van het wijzigingsplan. Voordat de omgevingsvergunning wordt verleend moet het explosievenonderzoek uitgevoerd zijn. De initiatiefnemer heeft aangegeven nu te zullen starten met het onderzoek.
- h. In gemeentelijk beleid (de Woonvisie) is vastgelegd dat er behoefte is aan woningbouw (in diverse typologieën) in de gemeente De Bilt. Zowel gemeentelijk als provinciaal beleid kiezen voor inbreiding boven uitbreiding. Daarom is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om extra woningen toe te staan. Deze wijzigingsbevoegdheid zit in de woonbestemming, die geldt op het gedeelte waar het bouwvlak komt. De belangen van omwonenden zijn wel meegewogen, maar worden ons inziens niet onevenredig geschaad door de bouw van de nieuwe woning (zie o.a. onder de kopjes "uitzicht" en "privacy"). De ruimtelijke randvoorwaarden zorgen er ons inziens voor dat er stedenbouwkundig een (meer dan) aanvaardbare situatie ontstaat. Daarbij wijzen we nogmaals op de reeds bestaande bestemming "Wonen" ter hoogte van het bouwvlak, de ligging binnen de kern Bilthoven en de aanwezigheid van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan voor extra woningen.
- i. Zoals in de toelichting van het wijzigingsplan is aangegeven wordt de geluidswal vanwege kostentechnische aspecten niet doorgetrokken. Een (klein) gedeelte van het nieuwe perceel Ensahlaan 2a wordt inderdaad gekocht van de gemeente. Dit gedeelte was niet in eigendom bij de eigenaar van Bilderdijklaan 24, heeft thans de bestemming "Groen" en is gesitueerd aan de voorzijde (de zuidoostzijde) van het nieuwe bouwvlak. Aangezien de wijzigingsbevoegdheid alleen is opgenomen voor de bestemming "Wonen", zal het wijzigingsplan op dit punt worden aangepast c.q. zal het gedeelte dat in eigendom was van de gemeente geen onderdeel uitmaken van het wijzigingsplan. In de bestemming "Groen" is het overigens wel mogelijk om aanliggende

percelen te ontsluiten. Daarnaast zal initiatiefnemer bij de aanvraag om omgevingsvergunning (na deze wijzigingsplanprocedure) tevens wijziging van het gebruik van deze gronden (van openbaar groen naar tuin) aanvragen.

- j. De locatie Ensahlaan 2a valt (grotendeels) buiten deelgebied 8.2 van de Stedenbouwkundige Visie Bilthoven Noord. Dit is te zien op bladzijde 118 van die visie (de visie richt zich op de woningen aan de Bilderdijklaan en de Gregoriuslaan, niet op de kavel aan de Ensahlaan die dertig jaar geleden is verkocht aan de toenmalige eigenaar van Bilderdijklaan 24). Om deze reden zijn door de gemeente aparte ruimtelijke randvoorwaarden (zie bijlage 1) vastgesteld, waarbij de woning is voorzien aan de Ensahlaan. Daarbij is voor de positionering en maatvoering van de nieuwe woning afstemming gezocht tussen enerzijds zoveel mogelijk aansluiten op de standaard ontwikkelingsmogelijkheden uit de visie (optie B en hoekkavels) en anderzijds de situatie, de directe omgeving en de locatieafhankelijke mogelijkheden en/of beperkingen. Op die wijze is er een goede inpassing ontstaan en voldoet de nieuwe woning aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid.
- k. Het bouwvlak is op het zuiden van het perceel gesitueerd, om zo landschapselementen die zich op het noordelijk deel van het perceel bevinden te behouden. Overigens is het niet zo dat hierdoor de bebossing grenzend aan de bestaande woningen verloren gaat. Zoals is aangegeven bij de onderwerpen "Kap bomen" en "Uitzicht" hoeven er slechts enkele bomen gekapt te worden en blijft de bebossing op de achterzijde van het erf intact.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het ontwerp wijzigingsplan aan te passen, het gedeelte met de bestemming "Groen" (gemeentelijk eigendom) wordt niet gewijzigd door middel van dit wijzigingsplan. Initiatiefnemer vraagt wel bij de omgevingsvergunning ook een wijziging van het gebruik van deze gronden (van openbaar groen naar tuin) aan.

4.9 Reclamant I [Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden]

Samenvatting

- a. Reclamant is het niet eens met de keuze van de gemeente om dit plan niet af te koppelen van het gemengd rioleringsstelsel.

Commentaar

- a. Het is inderdaad niet correct geweest om regenwater op de riolering aan te sluiten. De bodem is geschikt voor infiltratie. Daarom wordt er aan het verzoek voldaan. In de regels van het wijzigingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om afkoppelen van regenwater dat op bebouwing en verharding valt af te dwingen.

Conclusie

- b. De zienswijze geeft aanleiding om het ontwerp wijzigingsplan aan te passen. In de regels van het wijzigingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om afkoppelen van regenwater dat op bebouwing en verharding valt af te dwingen.

4.10 Reclamant J

Samenvatting

- a. Als het wijzigingsplan wordt vastgesteld is er sprake van planschade.
- b. Een nieuwe woning verpest het uitzicht op het groen dat er nu is.
- c. De hoogte van de nieuwe woning wordt veel te hoog. Hierdoor sluit de nieuwe woning niet aan bij de omgeving.
- d. Er worden vraagtekens gezet bij het geluidsonderzoek naar spoorweglawaaai. Reclamant vreest meer geluidsoverlast op zijn kavel door passerende treinen.
- e. Door de bouw van de woning worden soorten vogels, waaronder spechten geschaad. Bovendien is het ecologisch onderzoek al ruim 2,5 jaar oud.
- f. In de jaren '90 van de vorige eeuw lag er een ander plan voor de wijk Ensah. Door bezwaren van bewoners van de Bilderdijklaan is het plan in het nadeel van de bewoners van de Ensahlaan aangepast. Er is een strook grond verkocht aan de eigenaar van de Bilderdijklaan 24 die als bufferzone zou dienen. Uitgerekend deze strook grond wordt nu verkocht ten behoeve van een nieuwe woning. Reclamant heeft het gevoel nu 2 keer benadeeld te worden.
- g. Reclamant vindt dat het bij de bouw van de woning niet gaat om een groot algemeen belang. De belangen van omwonenden zijn helemaal niet afgewogen.
- h. In de wijzigingsbevoegdheid is bepaald dat het plan moet voldoen aan de stedenbouwkundige visie. Dat is hier niet het geval.
- i. Reclamant stelt voor de woning te verschuiven naar het noordelijk deel van de kavel.

Commentaar

- a. Zie algemene opmerking onder het kopje "planschade".
- b. Zie algemene opmerking onder het kopje "uitzicht".
- c. Zie algemene opmerking onder het kopje "bouwhoogte".
- d. Zie algemene opmerking onder het kopje "spoorweglawaaai".
- e. Zie algemene opmerking onder het kopje "ecologie".
- f. Zie algemene opmerking onder het kopje "ontstaan wijk Ensah".
- g. In gemeentelijk beleid (de Woonvisie) is vastgelegd dat er behoefte is aan woningbouw (in diverse typologieën) in de gemeente De Bilt. Zowel gemeentelijk als provinciaal beleid kiezen voor inbreiding boven uitbreiding. Daarom is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om extra woningen toe te staan. Deze wijzigingsbevoegdheid zit in de woonbestemming, die geldt op het gedeelte waar het bouwvlak komt. De belangen van omwonenden zijn wel meegewogen, maar worden ons inziens niet onevenredig geschaad door de bouw van de nieuwe woning (zie o.a. onder de kopjes "uitzicht" en "privacy"). De ruimtelijke randvoorwaarden zorgen er ons inziens voor dat er stedenbouwkundig een (meer dan) aanvaardbare situatie ontstaat. Daarbij wijzen we nogmaals op de reeds bestaande bestemming "Wonen" ter hoogte van het bouwvlak, de ligging binnen de kern Bilthoven en de aanwezigheid van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan voor extra woningen.
- h. De locatie Ensahlaan 2a valt (grotendeels) buiten deelgebied 8.2 van de Stedenbouwkundige Visie Bilthoven Noord. Dit is te zien op bladzijde 118 van die visie (de visie richt zich op de woningen aan de Bilderdijklaan en de Gregoriuslaan, niet op de kavel aan de Ensahlaan die dertig jaar geleden is verkocht aan de toenmalige eigenaar van Bilderdijklaan 24). Om deze reden zijn door de gemeente aparte ruimtelijke randvoorwaarden (zie bijlage 1) vastgesteld, waarbij de woning is voorzien aan de Ensahlaan. Daarbij is voor de positionering en maatvoering van de nieuwe woning afstemming gezocht tussen enerzijds zoveel mogelijk aansluiten op de standaard ontwikkelingsmogelijkheden uit de visie (optie B en hoekkavels) en anderzijds de situatie, de directe omgeving en de locatieafhankelijke mogelijkheden en/of beperkingen. Op die wijze is er een goede inpassing ontstaan en voldoet de nieuwe woning aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid.
- i. Het bouwvlak is op het zuiden van het perceel gesitueerd, om zo landschapselementen die zich op het noordelijk deel van het perceel bevinden te behouden. Overigens is het niet zo dat hierdoor de bebossing grenzend aan de bestaande woningen verloren gaat. Zoals is aangegeven bij de onderwerpen "Kap bomen" en "Uitzicht" hoeven er slechts enkele bomen gekapt te worden en blijft de bebossing op de achterzijde van het erf intact.

Conclusie

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

5 Conclusie

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. Het gedeelte met de vigerende bestemming "Groen" (gemeentelijk eigendom) wordt niet gewijzigd door middel van dit wijzigingsplan. De verbeelding wordt hierop aangepast. Initiatiefnemer vraagt wel bij de omgevingsvergunning ook een wijziging van het gebruik van deze gronden (van openbaar groen naar tuin) aan.
2. In de regels van het wijzigingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om afkoppelen van regenwater dat op bebouwing en verharding valt af te dwingen.

Bijlagen

Bijlage 1: Ruimtelijke randvoorwaarden

Bijlage 2: Illustratie VO-501

Bijlage 3: Illustratie VO-502