

Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Bestemmingsplan Melkweg 3 Bilthoven

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
1 Inleiding	7
2 Zienswijzen	8
2.1 Bendwet, eigenaar Planetenbaan 2	8
2.2 indiener A	11
2.3 Indiener B	13
2.4 Indiener C	14
2.5 Indiener D	16
2.6 Indiener E	18
2.7 Indiener F	20
2.8 Indiener G	22
2.9 Indiener H	23
2.10 Indiener H1	24
2.11 Indiener I	25
2.12 Indiener J	26
2.13 Indiener K	27
2.14 Indiener L	29
3 Ambtshalve aanpassingen	31

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Melkweg 3 Bilthoven' is op 31 maart 2021 gepubliceerd in de Biltsche Courant, De Vierklank, het gemeenteblad en de Staatscourant. Daarnaast is het ontwerp digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. In de periode 1 april 2021 tot en met 12 mei 2021 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Melkweg 3 Bilthoven' ter voldoening aan artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar maken aan burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt. In totaal zijn er 13 zienswijzen ingediend.

Zienswijze nr		Indiener	Adres
1			
2	A		
3	B		
4	C		
5	D		
6	E		
7	F		
8	G		
9	H		
9	H1		
10	I		
11	J		
12	K		
13	L		

2 Zienswijzen

In dit hoofdstuk wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. In totaal zijn er 13 zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Als de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan worden de wijzigingen onder het kopje conclusie aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen.

2.1 Bendwet, eigenaar Planetenbaan 2

Samenvatting

- a. Enige onderbouwing op basis van de in de structuurvisie gegeven "Strategie voor de woningbouwbehoefte" ontbreekt. Eveneens ontbreekt de actuele woonvisie met de op grond daarvan voorgeschreven monitoring per jaar.

Op navolgende onderdelen in de bij de bestemmingswijziging gevoegde rapportage is onvoldoende gemotiveerd en onderbouwd wat de consequenties zijn voor de omliggende omgeving, zoals:

- b. **Parkeren:** Het parkeren vindt niet plaats binnen de door gemeente gestelde normen (9 plekken niet voorzien volgens rapportage, derhalve toename parkeerdruk reeds overbelaste Planetenbaan) + geen rekening gehouden met leegstaande parkeergarage.
- c. **Milieu:** Parkeerplaatsen binnen 1 meter van speelterrein tegen de terreinafscheiding (hoe zit het met uitstoot CO₂ bij KDV en speelterreinen? Dit is niet in kaart gebracht). Er zijn landelijke regels dat binnen straal van 300 meter van drukke weg geen KDV of school mag worden gebouwd. Hoe is dit voor koud opstarten van geparkeerde auto's? Het is onwenselijk dat kleine kinderen in de zandbak op 1 tot 5 meter bij parkeerplaatsen moeten spelen. Tevens zijn geen parkeerplaatsen voor elektrische auto's voorzien. Daarbij is het gezien de doelgroep (huur) nog te bezien hoe snel de adaptatie van elektrisch rijden zich zal ontwikkelen. Derhalve nog jaren speelruimte pal naast vervuilende parkeerplaatsen. Hierbij is cumulatieve van verkeer "La Luna" nog niet opgenomen. Dit had voorkomen kunnen worden door de verdiepte parkeergarage aan de Melkweg te gebruiken voor de parkeerbehoefte van de nieuwbouw, dit is echter niet in de plannen opgenomen (ondanks bevestigingen hiervan door de SSW).
- d. **Geluidsoverlast.** Het geluidrapport bevat onjuiste uitgangspunten: BSO speelt niet op voorterrein (is er niet) maar juist op achter terrein. Tevens is geluidsoverlast kleine kinderen 0-4 en 4-12 verschillend. Nu alleen geluidsbelasting van kinderen 0-4 in rapportage opgenomen. KDV Planetenbaan is grootste binnen de gemeente. Landelijke richtlijnen stellen dat je binnen 10 tot 30 meter van de inrichting niet mag bouwen in verband met geluidsoverlast. Er is verkokering van het gebied door hoogbouw (gebouw van 2 hoog omgeven door gebouwen van 5-7 hoog) en ontbreken voldoende openbaar groen (geluidsisolatie!). Mede hierdoor is geluidsoverlast in de ontwerpfase slecht meetbaar in theoretisch model. Waarom zijn balkons van de geplande woningen op het noorden en het oosten georiënteerd in plaats van het veel aantrekkelijker (en milieubewuste zuiden en westen (zon)? Is dit niet het gevolg van het feit dat een appartement uitkijkend op de speelweide van het KDV voor evidente geluidsoverlast zou zorgen?
- e. **Erfgrens:** Op de plantekeningen is dan weer wel dan weer niet rekening gehouden met de juiste maatvoering van het perceel. Zo is tijdens de geluidstudie en de parkeerstudie geen rekening gehouden met de ligging van de daadwerkelijke erfafscheiding. Het gebouw ligt nu op 3 meter van deze afscheiding.
- f. **Bestemmingsplan:** vigerende bestemmingsplan uit 2009 (dus voor ontwikkeling "Het Lichtruim en La Luna") voorziet in groter gebied voor maatschappelijke doelstelling achter het terrein van KDV Mereltje. Met dit bouwplan wordt een groot deel van dit gebied uitgeruild voor gestapelde bouw. De eigenaar van het KDV wenst dit gebied echter te behouden binnen de bestaande bestemming en in overleg met de gemeente te bezien hoe de groenvoorziening kan worden verbeterd tussen al het reeds bestaande beton, alsmede de benodigde waterberging tijdens pieken (zoals nu al het geval is op de Neptunuslaan) zodat een aantrekkelijk speelruimte voor de kinderen van de BSO en de kinderen in de buurt kan ontstaan in plaats van extra parkeerplaatsen en bestrating. De wateroverlast

als gevolg van extreme neerslag kan nu nergens worden gebufferd en met de enorme oppervlakten van bestrating in de directe nabijheid (verharde buitenruimte om en rond het Lichtruim, parkeren op de binnenterreinen La Luna en geplande nieuwbouw) voldoet deze ontwikkeling niet aan de norm voor waterbuffering.

- g. **Overleg omwonenden:** Met de eigenaar van het KDV heeft geen overleg plaatsgevonden. De heer Teunissen zijn ook geen afspraken bekend ten aanzien van het creëren van een toegang aan de achterzijde van het speelterrein over de grond van de nieuwbouw.
- h. Het college wordt verzocht het bestemmingsplan niet vast te stellen en in consultatie te nemen een ruimere bestemmingsplanwijziging zodat aangelegen percelen -thans enkelbestemming kantoor en maatschappelijk 1- in zijn geheel worden bestemd op een zodanige wijze dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van de structuurvisie, en de huidige maatstaven van een redelijke invulling van de ruimtelijke ordening.

Beantwoording

- a. Het planvoornemen geeft invulling aan de actuele woningbouwbehoefte. Dit is in de toelichting onderbouwd met actuele onderzoeken naar de woningbehoefte. De structuurvisie en de woonvisie worden beide besproken in paragraaf 3.3 van de toelichting. Dat de 'Strategie voor woningbouw naar behoefte' niet genoemd wordt in de toelichting wil niet zeggen dat deze niet gevolgd wordt door gemeente De Bilt. Deze strategie overstijgt de schaal van een individueel plan en deze afweging heeft de gemeente De Bilt voorafgaand aan deze ontwikkeling gemaakt.
- b. Er is onderzocht of er voldoende ruimte was om in de openbare ruimte van de omgeving te parkeren. Uit het onderzoek van Goudappel Coffeng blijkt dat er voldoende ruimte is in het openbaar gebied. Dit wordt vastgelegd in het bestemmingsplan en is conform de beleidsnota 'Wat beweegt De Bilt, Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan' waarin het parkeerbeleid voor gemeente De Bilt juridisch is verankerd. Hiernaast heeft de ontwikkelaar gesproken met de eigenaar van de deels leegstaande parkeergarage over het gebruik van de parkeerplaatsen. Hierover is zeer recent een akkoord bereikt en de afspraken worden de komende periode schriftelijk vastgelegd.
- c. Er zijn parkeerplaatsen op eigen terrein nodig. Voor een parkeerplaats gelden geen richtafstanden voor de geur of stof belasting. Daarnaast betreft het enkele parkeerplaatsen behorende bij een woonbestemming, waardoor de intensiteit beperkt blijft. Door middel van het aanleggen van leidingen ten behoeve van laadpalen voor elektrische auto's is het voor een toekomstige gebruiker eenvoudig om deze infrastructuur te installeren.
- d. De bewering van de reclamant is niet correct, in het geluidsonderzoek wordt wel degelijk rekening gehouden met de verschillende leeftijdsgroepen. Ook is rekening gehouden met het feit dat beide leeftijdsgroepen op het achter terrein kunnen spelen, zie paragraaf 2.3 van het akoestisch onderzoek. Navraag bij de huurster (het kinderdagverblijf) bevestigt tevens dat de BSO op het voorplein buiten speelt. In het akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met de bestaande gebouwen en de geluidswaarschuwing hiervan. Er is een berekening uitgevoerd voor de geluidsbelasting op de bestaande woningen met en zonder de nieuwbouw, deze is toegevoegd aan de toelichting. Hieruit blijkt dat de geluidsniveaus bij de appartementen zeer gering toenemen maximaal 0,3 dB(A). Hierbij dient te worden opgemerkt dat onder normale omstandigheden een verschil van 3 dB net waarneembaar is en er vanaf 5 dB verschil pas sprake is van een duidelijk hoorbaar verschil. Een verschil van 10 dB wordt ervaren als een halvering c.q. een verdubbeling van het geluid. Zie onder andere "Fysische/theoretische Grondslagen van Geluid", PHTO A, Dr. Ing. A. von Meier, laatste revisie augustus 1996 en Geluidwering in de "woningbouw", hoofdstuk Basisbegrippen en definities, Mw. Ir.P.E. Braat – Eggen, ir. L.C.J. van Luxemburg, uitgavejaar 1993. Tevens is de richting van de balkonsop deze wijze uitgevoerd in verband met de privacy voor de bewoners La Luna niet in verband met eventuele geluidsoverlast.
- e. In paragraaf 1.2 van de toelichting is een exacte aanduiding van het plangebied en de erfgrans weergegeven. Hier is ook rekening mee gehouden in de onderzoeken. De plaatjes in het geluid- en parkeeronderzoek laten vooral de locatie van de gevels en de ligging van de parkeerplaatsen zien. De erfgrans is hier van ondergeschikt belang, want er wordt gemeten vanaf de gevels. De afstand van 3 meter tot de erfgrans is overigens geen belemmering voor het plan.
- f. Het bestemmingplan voorziet in een behoefte binnen gemeente De Bilt, bij een inbreidingslocatie gaat dit altijd ten koste van een andere functie, waar nu minder behoefte aan is. Het voorliggende bestemmingsplan is het instrument om deze oude functie te wijzigen in de nieuwe functie. De toename van verharding is getoetst door het waterschap en de toename blijft onder de drempelwaarde waarvoor compensatie nodig is. Het waterschap is daarmee akkoord met de toename van de verharding en voorziet geen problemen door deze ontwikkeling. Ideeën die bijdragen aan de

klimaatbestendigheid stelt de gemeente De Bilt op prijs.

- g. Volgens het verslag van het gesprek van 24 oktober 2018 is er een gesprek geweest met de eigenaresse en een medewerker van kinderopvang 't Mereltje. Daarin is aangegeven dat er geen bezwaren zijn tegen het plan. Verder is de heer Teunissen op gesprek geweest bij de ontwikkelaar en is hij in 2019 uitgenodigd voor de informatieavond.
- h. Gezien het bovenstaande ziet de gemeente De Bilt geen bezwaren om het bestemmingplan vast te stellen.

Conclusie

De zienswijze van indiener is deels gegrond. De toelichting wordt aangevuld.

2.2 indiener A

Samenvatting

- a) **De publicatie ontwerpbestemmingsplan is incorrect:** Volgens artikel 3.8, lid 1, onder d van de Wet ruimtelijke ordening kunnen zienswijzen kenbaar worden gemaakt bij de gemeenteraad en niet zoals in de publicatie staat bij het college van burgemeester en wethouders. Dat het indienen van een zienswijze ook zou kunnen leiden tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan, ontbreekt in de publicatie.
- b) **Geluid:** Per onderdeel wordt dan misschien wel voldaan aan een goed woon- en leefklimaat, maar hoe zit dat als alle zijden bij elkaar worden opgeteld? Kunnen de nieuwe bewoners nog wel een raampje openzetten, zonder in de herrie te zitten. De school ligt niet op een afstand van 23 meter. Het schoolplein bevindt zich direct grenzend aan de nieuwe woningen. De bestemming van dit deel van het schoolplein is 'Groen', en binnen deze bestemming zijn volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Melkweg e.o. 1e herziening' speelvoorzieningen toegestaan (en die zijn er ook, in de vorm van een schoolplein). Op ongeveer 15 meter afstand van de nieuwe woningen bevindt zich bovendien op het dak van de parkeergarage een trapveld. Met deze geluidsbron is in het ontwerpbestemmingsplan helemaal geen rekening gehouden
- c) **Verkeerssituatie:** In paragraaf 4.11 van de toelichting wordt niet ingegaan op de ontsluiting van het perceel. Zowel links als rechts van dit perceel is al een ontsluiting op de Melkweg (van de parkeergarage onder de voetbalkooi en van het parkeerterrein van La Luna). Nu worden het voet- en fietspad ook hier nog een keer doorkruist door ongeveer 100 auto's per dag. Hoe veilig is dat voor voetgangers en fietsers? Hier is toch sprake van een snelfietsroute? Waaruit blijkt de conclusie dat er geen problemen voor de verkeersafwikkeling ontstaan? Er wordt nu al volop actie gevoerd door onder andere de bewoners van de 1e Brandenburgerweg dat er niet nog meer verkeer over deze weg zou moeten komen. Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Melkweg 3 blijkt dat er door dit plan wel meer verkeer gaat komen. Waaruit blijkt dat dit niet tot problemen leidt
- d) **Parkeren:** Voor de nieuwe woningen worden 9 parkeerplaatsen te weinig aangelegd. Dit zou binnen het openbaar gebied kunnen worden opgelost. Uit het onderzoek blijkt niet of er rekening is gehouden met de vrijdagochtend, als er op de Planetenbaan markt is. Datzelfde geldt voor de begin- en eindtijden van de school. Bovendien is het bij voorbaat creëren van een tekort aan parkeerplaatsen in strijd met het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan. In paragraaf 4.5.1 staat: 'Om een goede en acceptabele parkeersituatie te behouden is het belangrijk dat parkeerplaatsen bij opheffen worden gecompenseerd (bij hoge parkeerdruk) en bij nieuwbouwontwikkelingen worden gerealiseerd. Op deze manier kan de noodzaak tot invoering van parkeerregulering in de woonwijken worden uitgesteld of geheel worden vermeden. Belangrijk voordeel hierbij is dat op deze manier de initiatiefnemer/ontwikkelaar verantwoordelijk is voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen. In de toekomst wordt het tekort aan parkeerplaatsen dan niet meer afgewenteld op de gemeente.' En verderop: 'De parkeerplaatsen moeten op eigen terrein, dus binnen de grenzen van het te ontwikkelen kavel of projectgebied, gerealiseerd worden'
- e) In hoofdstuk 6 is aangegeven dat omwonenden tegen het plan zijn en dat overleg is gevoerd met 't Mereltje. Ik mis hierbij de school. Is er ook contact met hen geweest? Het overleg met omwonenden heeft overigens al plaatsgevonden in 2018 en 2019, toen de woningen aan de overzijde van de Melkweg nog niet waren opgeleverd. In hoeverre zijn de bewoners van de nieuwbouw aan de overzijde op de hoogte van dit plan?

Beantwoording

- a) Vaste werkwijze is dat de zienswijzen naar het college worden gezonden. Bij de besluitvorming zorgt het college ervoor dat de zienswijzen worden meegezonden naar de gemeenteraad. Elke zienswijze wordt samengevat en beantwoord in dit document alvorens deze integraal naar de gemeenteraad wordt gezonden bij het bestemmingsplan.
- b) De geluidsniveaus veroorzaakt door het wegverkeer treden op aan de noordzijde van het plan en de niveaus veroorzaakt door het stemgeluid van de kinderen van het kinderdagverblijf treden op aan de zuidkant. Doordat het geluid uit verschillende richtingen komt versterkt het elkaar nauwelijks. Op basis van de VNG-systematiek zoals verwoord in de 'Handreiking Bedrijven en milieuzonering' geldt voor scholen een richtafstand van 30 meter. Deze afstand mag in een gemengd gebied (onderhavige situatie) worden verkleind tot 10 meter. De afstand van het gebouw tot het schoolplein bedraagt 15 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand. (NB. het verharde stuk dicht bij de appartementen wordt in beperkte mate gebruikt als fietsenstalling). Het trapveld op

de parkeergarage is inderdaad niet opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Echter voor een trapveld binnen gemengd gebied geldt een richtafstand van 10 meter. Gezien de afstand van ca. 15 meter vormt dit geen belemmering voor de woningen. Dit is toegevoegd aan het bestemmingsplan.

- c) De maximaal 100 extra motorvoertuigbewegingen per dag valt in de praktijk erg mee. Over een dagactieve periode van 16 uur zijn dat gemiddeld 6 à 7 motorvoertuigbewegingen per uur. Dit zal niet leiden tot problemen met de verkeersafwikkeling.
- d) Voor wonen zijn de werkdagochtenden niet de maatgevende momenten, rond dat tijdstip is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, dus zal er in de praktijk maar weinig parkeeroverlast zijn in combinatie met de markt en het kinderdagverblijf. Zie ook de beantwoording bij 2.1 onder b.
- e) Met de directe burens zijn vooraf diverse gesprekken geweest. Hieronder vallen de bewoners van La Luna en de kinderopvang. Overige belanghebbenden zijn geïnformeerd over de plannen middels de Biltsche Courant, De Vierklank, het gemeenteblad en de Staatscourant. Daarnaast is het ontwerp digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl

Conclusie

De zienswijze van indiener is deels gegrond. De toelichting wordt aangevuld.

2.3 Indiener B

Samenvatting

- a) **Beperking van de zon in winter als gevolg van de hoogte van het geplande appartementencomplex.** Bij aankoop van de woning Weegschaal 115 heeft de hoeveelheid zonlicht een belangrijke rol gespeeld. Na de bezonningsstudie van het ontwerp bestemmingsplan Melkweg 3 bekeken te hebben blijkt dat het ontwerp voor Melkweg 3 voornamelijk het zonlicht op ons perceel in het winterseizoen blokkeert. Dit kan enkel worden opgelost als de hoogte van het voorgestelde ontwerp appartementencomplex Melkweg 3 met één of twee verdiepingen wordt verlaagd, afhankelijk van het effect.
- b) **Inperking van privacy in de tuin.** De balkons van de appartementen komen voornamelijk aan de noord- en oostzijde van het complex. Gezien de locatie van het appartementencomplex op het perceel zullen de balkons aan de noordzijde direct zicht hebben op de tuinen van de woningen met oneven getallen aan de Weegschaal. Dit resulteert in een directe beperking van de privacy voor de getroffen tuinen. Om de huidige mate van privacy in stand te houden kan gedacht worden aan het aanplanten van groenblijvende (wintergroen) beplanting in de vorm van bomen aan de groenstrook van de Melkweg, zodat het zicht op de tuinen aan de Weegschaal wordt ontnomen vanuit de appartementen.
- c) **De wijk is omgeven door hoogbouw.** Bilthoven Zuid-West wordt gekenmerkt door hoogbouw en appartementencomplexen. De woningen van Hof van Bilthoven creëren een nieuwe dimensie aan de wijk. De keuze voor en realisatie van Hof van Bilthoven zou effect moeten hebben op de keuzes die daarna worden gemaakt. De keuze om daar direct naast weer hoogbouw te ontwikkelen lijkt niet te stroken met de keuze om met Hof van Bilthoven een rustige en ruim opgezette buurt te realiseren. De gemeente lijkt er reeds vanuit te gaan dat het ontwerpplan gerealiseerd gaat worden, gezien het feit dat in de huidige invulling van de Melkweg al rekening is gehouden met een afslag naar het te ontwikkelen appartementencomplex.

Beantwoording

- a) Het klopt dat door de lage zonstand in de winter het zonlicht enigszins wordt beperkt. Dit treedt alleen in het winterseizoen op rond het middaguur. Wij achten dit na afweging van alle belangen aanvaardbaar. Hierbij houden wij rekening met het algemeen belang van het toevoegen van nieuwe woningen in verband met de grote behoefte afgezet tegen de belangen van bestaande individuele bewoners wat betreft het zonlicht en concluderen wij dat hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- b) Ook hier geldt dat het belang van de nieuwe woningen in verband met de grote behoefte zwaarder weegt dan het belang van privacy. De inbreuk op de privacy blijft immers beperkt en wordt als aanvaardbaar geacht binnen de ruimtelijke ordening. Overigens is er nu ook al inkijk door de bewoners van La Luna en staan er reeds bomen aan de Melkweg welke een groot deel van het jaar het zicht ontnemen.
- c) Bij nieuwe ontwikkelingen wordt altijd rekening gehouden met het reeds gerealiseerde in de omgeving. De gemeente heeft bij de ontwikkeling stedenbouwkundige randvoorwaarden meegegeven voor een passende invulling in de omgeving.

Conclusie

De zienswijze van indiener is ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

2.4 Indiener C

Samenvatting

- a) Procedure.** Indiener geeft aan dat belanghebbende burgers buitenspel zijn gezet. Dit blijkt uit de volgende punten:
- geen enkele vorm van reële inspraak;
 - het ontbreken van vooraf opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden;
 - de gemeente sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst, waarin nagenoeg alles is vastgelegd en afgekaart;
 - onderdeel van voormelde overeenkomst is een grond(ruil)transactie tussen gemeente en initiatiefnemer, welke inmiddels feitelijk al is geëffectueerd;
 - de initiatiefnemer sluit een overeenkomst met Woonstichting SSW over het realiseren van sociale huurwoningen op perceel Melkweg 3.
- b) Stedenbouwkundige uitgangspunten.** Indiener had in discussie gewild over onder andere:
- het verdwijnen van nagenoeg de laatste snipper groen in dit gebied van de Melkweg;
 - met als gevolg volledige verstening;
 - de parkeerproblematiek (komen wij later op terug)
 - de omvang van de sociale huur, in dit gebied, ook in groter verband
 - de meer specifieke woningbehoefte;
 - de directe relatie tussen de te bouwen woningen en het naastgelegen speel-, respectievelijk trapveld, m.a.w. Is het perceel wel geschikt voor woningbouw?
 - het betrekken van de al vele jaren nagenoeg leegstaande parkeergarage bij de ontwikkelingen.
- c) Inspraak en overleg.** Bewoners van La Luna schetsen de doorlopen stappen en geven aan zich niet gehoord te voelen. De brief van 20 mei 2019 aan het college kreeg niet het gewenste resultaat en van het participatiebeleid zoals opgenomen in de Nota Samen werken in De Bilt is bij onderhavig project niets gemerkt.
- d) Parkeeroplossing.** Het rapport 'parkeerbilans Melkweg 3 Bilthoven d.d. 5-2-2021' is een puur theoretisch verhaal en komt niet overeen met de feitelijke parkeersituatie in de omgeving.
- e) Water en toename verhardoppervlak.** Indiener verzoekt om een beter afweging ten aanzien van het verhard oppervlak. De gemeente stimuleert particulieren hun tuinen minder verhard te maken (en dus te vergroenen). Anderzijds zal de tuin van Melkweg 3 en het aansluitende gemeentelijk perceel, het nu nog enige onverharde element, zal volledig worden verhard door de te realiseren woningbouw en parkeerplaatsen.
- f) Woningbehoefte en woningtypen:** Indienen geven aan dat uit oogpunt van een evenwichtige opbouw van de wijk de gekozen woningtypen niet het meest logisch zijn.
- g) Uitzicht:** Indiener geeft aan dat het uitzicht vanuit zijn/haar appartement enorm verslechtert. Het gaat om nagenoeg alle ruimten in het appartement.
- h) Privacy:** indienen geeft aan dat zijn privacy wordt aangetast door de komst van een dergelijk groot aantal woningen en de aanleg van 28 parkeerplaatsen dicht bij de gevel van de woning
- i) Overlast verkeersbewegingen:** indiener verwacht overlast als gevolg van de parkeerplaatsen en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen
- j) Lichtinval:** indiener geeft aan dat de lichtinval van de appartementen van la Luna verslechtert. Qua bezonning valt het mee maar een dergelijk groot complex geeft wel beperkingen. Hoe lager het appartement in La Luna hoe groter de verslechtering.
- k) Waardevermindering:** Indiener is van mening dat er sprake is van een forse waardevermindering. Dit aspect zal, bij onverhoopt doorgaan van de plannen, te zijner tijd nader worden onderzocht.

Beantwoording

- a) De initiatiefnemer heeft met verschillende partijen contact gehad: gemeente, woonstichting en burens. Op basis daarvan heeft de initiatiefnemer zijn oorspronkelijke plan diverse keren aangepast. Zijn eigen belang weegt hij daarin natuurlijk ook. De gemeente houdt daarin het overzicht van de verschillende belangen, waaronder de stedenbouwkundige, de woningbouwopgave, de omwonenden, milieuaspecten etc. In de toelichting is deze belangenafweging terug te vinden. Uiteindelijk zijn wij van mening dat deze ontwikkeling ruimtelijk passend is en bijdraagt aan onze volkshuisvestelijke doelen. De initiatiefnemer en gemeente hebben verschillende afspraken met elkaar vastgelegd in de anterieure overeenkomst om de belangen van de gemeente te borgen. Ook heeft de initiatiefnemer vooraf gesproken met Woonstichting SSW om te kijken of een plan met sociale en middendure huurwoningen wenselijk en haalbaar is, aangezien de SSW deze woningen gaat exploiteren. Het vastleggen van deze afspraken in de voorbereiding is gebruikelijk en

noodzakelijk. De initiatiefnemer heeft zijn plan voorgelegd aan omwonenden en hierna heeft hij diverse aanpassingen gedaan naar aanleiding van de gesprekken. De initiatiefnemer heeft hiermee aangegeven dat zeker niet vooraf alles al helemaal vast lag.

- b) De initiatiefnemer heeft een plan ingediend dat de gemeente heeft getoetst op onder meer stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke aspecten. Deze zijn meegewogen in de belangenafweging van de gemeente. Wat het trapveld en speelgelegenheid betreft, zie beantwoording 2.2 onder b. Voor de parkeergarage zie beantwoording 2.1 onder b.
- c) De participatie van dit plan vindt plaats door de initiatiefnemer en niet door de gemeente. De initiatiefnemer heeft op verschillende momenten de bewoners geïnformeerd over de plannen en om reacties gevraagd. Op basis daarvan is onder andere het woongebouw op grotere afstand van La Luna geplaatst en is het deel van het gebouw dat 6 bouwlagen heeft kleiner geworden.
- d) Het parkeeronderzoek gaat uit van ervaringscijfers die een realistische verwachting geven over het parkeren. De parkeeroplossing is conform het gemeentelijk beleid. In woongebieden blijft de parkeerdruk 's nachts lager dan 90% en overdag blijft het onder de 85%. Overigens zijn er zoals eerder aangegeven ook gesprekken met de eigenaar van de parkeergarage. Deze oplossing is wenselijk maar niet noodzakelijk voor een passende parkeeroplossing. Zie verder beantwoording 2.1. onder b.
- e) Het plan is voorgelegd aan het waterschap, zij letten met name op verharding. Vanuit het waterschap zijn er geen bezwaren tegen deze ontwikkeling. Bij nieuwe ontwikkelingen is de toename van verharding vaak noodzakelijk. Bij deze transformatie is de toename van de verharding beperkt gebleven doordat het perceel al grotendeels verhard was door de aanwezige bebouwing.
- f) Alle woningen zijn appartementen in de sociale of middendure categorie. Gezien de hoge vraag naar sociale huurwoningen en middendure huurwoningen en dan vooral appartementen, sluit dit plan goed aan de bij de lokale woonbehoefte en draagt het bij aan de woondoelstellingen van de gemeente.
- g) Het uitzicht, de privacy en de lichtinval veranderen deels door deze ontwikkeling, waarbij het aantal verkeersbewegingen beperkt toeneemt. Gelet op de locatie, de omgeving, de afstand van de bestaande woningen tot de nieuwbouw en de beperkte toename van verkeersbewegingen wordt deze invulling aanvaardbaar en passend geacht en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- h) Zie beantwoording bij g.
- i) Zie beantwoording bij g.
- j) Zie beantwoording bij g.
- k) Het staat de indiener vrij om een beroep te doen op de wettelijke planschaderelingen als hij van mening is dat er sprake is van een forse waardevermindering.

Conclusie

De zienswijze van indiener is ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

2.5 Indieneer D

Samenvatting

- a) Procedure.** Indieneer geeft aan dat belanghebbende burgers buitenspel zijn gezet. Dit blijkt uit de volgende punten:
- geen enkele vorm van reële inspraak;
 - het ontbreken van vooraf opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden;
 - de gemeente sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst, waarin nagenoeg alles is vastgelegd en afgekaart;
 - onderdeel van voormelde overeenkomst is een grond(ruil)transactie tussen gemeente en initiatiefnemer, welke inmiddels feitelijk al is geëffectueerd;
 - de initiatiefnemer sluit een overeenkomst met Woonstichting SSW over het realiseren van sociale huurwoningen op perceel Melkweg 3.
- b) Stedenbouwkundige uitgangspunten.** Indieneer had in discussie gewild over onder andere:
- het verdwijnen van nagenoeg de laatste snipper groen in dit gebied van de Melkweg;
 - met als gevolg volledige verstening;
 - de parkeerproblematiek (komen wij later op terug)
 - de omvang van de sociale huur, in dit gebied, ook in groter verband
 - de meer specifieke woningbehoefte;
 - de directe relatie tussen de te bouwen woningen en het naastgelegen speel-, respectievelijk trapveld, m.a.w. Is het perceel wel geschikt voor woningbouw?
 - het betrekken van de al vele jaren nagenoeg leegstaande parkeergarage bij de ontwikkelingen.
- c) Inspraak en overleg.** Bewoners van La Luna schetsen de doorlopen stappen en geven aan zich niet gehoord te voelen. De brief van 20 mei 2019 aan het college kreeg niet het gewenste resultaat en van het participatiebeleid zoals opgenomen in de Nota Samen werken in De Bilt is bij onderhavig project niets gemerkt.
- d) Parkeeroplossing:** Het rapport 'parkeerbilans Melkweg 3 Bilthoven d.d. 5-2-2021' is een puur theoretisch verhaal en komt niet overeen met de feitelijke parkeersituatie in de omgeving.
- e) Water en toename verhardoppervlak.** Indieneer verzoekt om een beter afweging ten aanzien van het verhard oppervlak. De gemeente stimuleert particulieren hun tuinen minder verhard te maken (en dus te vergroenen). Anderzijds zal de tuin van Melkweg 3 en het aansluitende gemeentelijk perceel, het nu nog enige onverharde element, zal volledig worden verhard door de te realiseren woningbouw en parkeerplaatsen.
- f) Woningbehoefte en woningtypen:** Indieneers geven aan dat uit oogpunt van een evenwichtige opbouw van de wijk de gekozen woningtypen niet het meest logisch zijn.
- g) Uitzicht:** Indieneer geeft aan dat het uitzicht vanuit zijn/haar appartement enorm verslechtert. Het gaat om nagenoeg alle ruimten in het appartement.
- h) Privacy:** indieneer geeft aan dat zijn privacy wordt aangetast door de komst van een dergelijk groot aantal woningen en de aanleg van 28 parkeerplaatsen dicht bij de gevel van de woning
- i) Overlast verkeersbewegingen:** indieneer verwacht overlast als gevolg van de parkeerplaatsen en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen
- j) Lichtinval:** indieneer geeft aan dat de lichtinval van de appartementen van la Luna verslechtert. Qua bezonning valt het mee maar een dergelijk groot complex geeft wel beperkingen. Hoe lager het appartement in La Luna hoe groter de verslechtering.
- k) Waardevermindering:** Indieneer is van mening dat er sprake is van een forse waardevermindering. Dit aspect zal, bij onverhoopt doorgaan van de plannen, te zijner tijd nader worden onderzocht.

Beantwoording

- Zie 2.4 onder a
- Zie 2.4 onder b
- Zie 2.4 onder c
- Zie 2.4 onder d
- Zie 2.4 onder e
- Zie 2.4 onder f
- Zie 2.4 onder g
- Zie 2.4 onder h
- Zie 2.4 onder i

- j. Zie 2.4 onder j
- k. Zie 2.4 onder k

Conclusie

De zienswijze van indiener is ongegrond. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.

2.6 Indiener E

Samenvatting

- a) Procedure.** Indiener geeft aan dat belanghebbende burgers buitenspel zijn gezet. Dit blijkt uit de volgende punten:
- geen enkele vorm van reële inspraak;
 - het ontbreken van vooraf opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden;
 - de gemeente sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst, waarin nagenoeg alles is vastgelegd en afgekaart;
 - onderdeel van voormelde overeenkomst is een grond(ruil)transactie tussen gemeente en initiatiefnemer, welke inmiddels feitelijk al is geëffectueerd;
 - de initiatiefnemer sluit een overeenkomst met Woonstichting SSW over het realiseren van sociale huurwoningen op perceel Melkweg 3.
- b) Stedenbouwkundige uitgangspunten.** Indiener had in discussie gewild over onder andere:
- het verdwijnen van nagenoeg de laatste snipper groen in dit gebied van de Melkweg;
 - met als gevolg volledige verstening;
 - de parkeerproblematiek (komen wij later op terug)
 - de omvang van de sociale huur, in dit gebied, ook in groter verband
 - de meer specifieke woningbehoefte;
 - de directe relatie tussen de te bouwen woningen en het naastgelegen speel-, respectievelijk trapveld, m.a.w. Is het perceel wel geschikt voor woningbouw?
 - het betrekken van de al vele jaren nagenoeg leegstaande parkeergarage bij de ontwikkelingen.
- c) Inspraak en overleg.** Bewoners van La Luna schetsen de doorlopen stappen en geven aan zich niet gehoord te voelen. De brief van 20 mei 2019 aan het college kreeg niet het gewenste resultaat en van het participatiebeleid zoals opgenomen in de Nota Samen werken in De Bilt is bij onderhavig project niets gemerkt.
- d) Parkeeroplossing:** Het rapport 'parkeerbalans Melkweg 3 Bilthoven d.d. 5-2-2021' is een puur theoretisch verhaal en komt niet overeen met de feitelijke parkeersituatie in de omgeving.
- e) Water en toename verhardoppervlak.** Indiener verzoekt om een beter afweging ten aanzien van het verhard oppervlak. De gemeente stimuleert particulieren hun tuinen minder verhard te maken (en dus te vergroenen). Anderzijds zal de tuin van Melkweg 3 en het aansluitende gemeentelijk perceel, het nu nog enige onverharde element, zal volledig worden verhard door de te realiseren woningbouw en parkeerplaatsen.
- f) Woningbehoefte en woningtypen:** Indiener geeft aan dat uit oogpunt van een evenwichtige opbouw van de wijk de gekozen woningtypen niet het meest logisch zijn.
- g) Uitzicht:** Indiener geeft aan dat het uitzicht vanuit zijn/haar appartement enorm verslechtert. Het gaat om nagenoeg alle ruimten in het appartement.
- h) Privacy:** indiener geeft aan dat zijn privacy wordt aangetast door de komst van een dergelijk groot aantal woningen en de aanleg van 28 parkeerplaatsen dicht bij de gevel van de woning
- i) Overlast verkeersbewegingen:** indiener verwacht overlast als gevolg van de parkeerplaatsen en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen
- j) Lichtinval:** indiener geeft aan dat de lichtinval van de appartementen van la Luna verslechtert. Qua bezonning valt het mee maar een dergelijk groot complex geeft wel beperkingen. Hoe lager het appartement in La Luna hoe groter de verslechtering.
- k) Waardevermindering:** Indiener is van mening dat er sprake is van een forse waardevermindering. Dit aspect zal, bij onverhoopt doorgaan van de plannen, te zijner tijd nader worden onderzocht.

Beantwoording

- Zie 2.4 onder a
- Zie 2.4 onder b
- Zie 2.4 onder c
- Zie 2.4 onder d
- Zie 2.4 onder e
- Zie 2.4 onder f
- Zie 2.4 onder g
- Zie 2.4 onder h
- Zie 2.4 onder i

- j. Zie 2.4 onder j
- k. Zie 2.4 onder k

Conclusie

De zienswijze van indiener is ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

2.7 Indiener F

Samenvatting

- a) Procedure.** Indiener geeft aan dat belanghebbende burgers buitenspel zijn gezet. Dit blijkt uit de volgende punten:
- geen enkele vorm van reële inspraak;
 - het ontbreken van vooraf opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden;
 - de gemeente sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst, waarin nagenoeg alles is vastgelegd en afgekaart;
 - onderdeel van voormelde overeenkomst is een grond(ruil)transactie tussen gemeente en initiatiefnemer, welke inmiddels feitelijk al is geëffectueerd;
 - de initiatiefnemer sluit een overeenkomst met Woonstichting SSW over het realiseren van sociale huurwoningen op perceel Melkweg 3.
- b) Stedenbouwkundige uitgangspunten.** Indiener had in discussie gewild over onder andere:
- het verdwijnen van nagenoeg de laatste snipper groen in dit gebied van de Melkweg;
 - met als gevolg volledige verstening;
 - de parkeerproblematiek (komen wij later op terug)
 - de omvang van de sociale huur, in dit gebied, ook in groter verband
 - de meer specifieke woningbehoefte;
 - de directe relatie tussen de te bouwen woningen en het naastgelegen speel-, respectievelijk trapveld, m.a.w. Is het perceel wel geschikt voor woningbouw?
 - het betrekken van de al vele jaren nagenoeg leegstaande parkeergarage bij de ontwikkelingen.
- c) Inspraak en overleg.** Bewoners van La Luna schetsen de doorlopen stappen en geven aan zich niet gehoord te voelen. De brief van 20 mei 2019 aan het college kreeg niet het gewenste resultaat en van het participatiebeleid zoals opgenomen in de Nota Samen werken in De Bilt is bij onderhavig project niets gemerkt.
- d) Parkeeroplossing:** Het rapport 'parkeerbilans Melkweg 3 Bilthoven d.d. 5-2-2021' is een puur theoretisch verhaal en komt niet overeen met de feitelijke parkeersituatie in de omgeving.
- e) Water en toename verhardoppervlak.** Indiener verzoekt om een beter afweging ten aanzien van het verhard oppervlak. De gemeente stimuleert particulieren hun tuinen minder verhard te maken (en dus te vergroenen). Anderzijds zal de tuin van Melkweg 3 en het aansluitende gemeentelijk perceel, het nu nog enige onverharde element, zal volledig worden verhard door de te realiseren woningbouw en parkeerplaatsen.
- f) Woningbehoefte en woningtypen:** Indiener geeft aan dat uit oogpunt van een evenwichtige opbouw van de wijk de gekozen woningtypen niet het meest logisch zijn.
- g) Uitzicht:** Indiener geeft aan dat het uitzicht vanuit zijn/haar appartement enorm verslechtert. Het gaat om nagenoeg alle ruimten in het appartement.
- h) Privacy:** indiener geeft aan dat zijn privacy wordt aangetast door de komst van een dergelijk groot aantal woningen en de aanleg van 28 parkeerplaatsen dicht bij de gevel van de woning
- i) Overlast verkeersbewegingen:** indiener verwacht overlast als gevolg van de parkeerplaatsen en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen
- j) Lichtinval:** indiener geeft aan dat de lichtinval van de appartementen van la Luna verslechtert. Qua bezonning valt het mee maar een dergelijk groot complex geeft wel beperkingen. Hoe lager het appartement in La Luna hoe groter de verslechtering.
- k) Waardevermindering:** Indiener is van mening dat er sprake is van een forse waardevermindering. Dit aspect zal, bij onverhoopt doorgaan van de plannen, te zijner tijd nader worden onderzocht.

Beantwoording

- Zie 2.4 onder a
- Zie 2.4 onder b
- Zie 2.4 onder c
- Zie 2.4 onder d
- Zie 2.4 onder e
- Zie 2.4 onder f
- Zie 2.4 onder g
- Zie 2.4 onder h
- Zie 2.4 onder i

- j. Zie 2.4 onder j
- k. Zie 2.4 onder k

Conclusie

De zienswijze van indiener is ongegrond. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.

2.8 Indiener G

Samenvatting

- a) **Geluidhinder:** Indiener verwacht geluidshinder omdat er een klankkast ontstaat. Het halve maanvormige gebouw La Luna weerkaatst het geluid van de nieuwbouw binnen de halve maan en kan als gevolg van de nieuwbouw aan de Melkweg 3 niet meer weg.
- b) **Gezondheidsrisico's:** De slaapkamer van het appartement in La Luna is aan de achterzijde gelegen. Indiener geeft aan dat door de geluidshinder slapeloosheid kan ontstaan.
- c) **Omgevingskarakteristiek:** Het vrij uitzicht aan de voorzijde (als gevolg van de bouw van het Sterrenhof) en de achterzijde (als gevolg van geplande Melkweg 3) raakt kwijt en indiener voelt zich ingebouwd. Bij de koop van het appartement was er sprake van een groen gebied dat nu verandert in een drukke stedelijke omgeving.
- d) **Meer verkeersbewegingen:** indiener verwacht dat de verdichting leidt tot meer verkeersbewegingen met alle verkeershinder zoals geluidshinder en uitstoting van uitlaatgassen als gevolg.
- e) **Parkeerdruk.** Indiener geeft aan dat het parkeeronderzoek niet representatief is.
 - Meting vindt niet plaats over meerdere weken
 - Twee metingen worden gedaan op donderdag avond terwijl bewoners er dan niet parkeren i.v.m. het parkeerverbod van de volgende dag i.v.m. de wekelijkse markt.
- f) **Bestemmingsplan:** Indiener geeft aan bij de koop van het appartement geen actieve informatievoorziening over de voorgenomen bestemmingsplanwijziging te hebben ontvangen. De beslissing om het appartement te kopen is mede gebaseerd op de rustige en groene omgeving en het vrije uitzicht. Hiervan is door de voorgenomen bouw van dit plan geen sprake meer.
- g) **Waardedaling woning:** Indiener kondigt aan beroep te gaan doen op de planschaderegeling ter tegemoetkoming van de te verwachten waardedaling van de woning.

Beantwoording

- a. Zie beantwoording 2.2 onder b.
- b. Uit de beantwoording van punt a blijkt dat het geluidsniveau zeer beperkt toeneemt, de kans op slapeloosheid door toename van geluid is daarmee onwaarschijnlijk.
- c. Het beleid van de gemeente De Bilt is inbreiding voor uitbreiding. Het huidige leegstaande kantoorgebouw wordt hierbij vervangen door een nieuw appartementengebouw met woningen waaraan grote behoefte bestaat.
- d. Zie beantwoording 2.2 onder c.
- e. Zie beantwoording 2.4 onder d. De parkeerdrukmeting is op de donderdagavond gedaan, omdat de avonden een maatgevend moment zijn. In verband met de wekelijkse markt aan de Planetenbaan is het inderdaad mogelijk dat mensen uitwijken qua parkeerplaats. Maar aangezien in een vrij groot gebied om het plangebied is gemeten zullen deze auto's grotendeels binnen het onderzoeksgebied staan. Daarmee blijven de conclusies van het parkeeronderzoek overeind.
- f. Bij koop van een nieuwe woning is het de verantwoordelijkheid van de koper om te onderzoeken welke ontwikkelingen er in de omgeving spelen, maar ook nadien kunnen zich nieuwe ontwikkelingen voordoen. Zie ook beantwoording 2.4 onder g.
- g. Zie beantwoording 2.4 onder j.

Conclusie

De zienswijze van indiener is ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

2.9 Indiener H

Samenvatting

- a) Indiener is van mening dat er nauwelijks sprake is van een onafhankelijke belangenafweging nu initiatiefnemer zelf het voorliggende bestemmingsplan heeft opgesteld.
- b) Indiener is van mening dat een zorgvuldigere afweging van belangen een kleinschaligere ontwikkeling meer zou rechtvaardigen.
- c) **Participatie.** De in de 'Nota participatie Samenwerken in De Bilt' beschreven waarde van de inbreng van bewoner staat haaks op de wijze waarin het college omwonenden bij dit plan buitenspel heeft gezet.
 - Inspraak of overleg vooraf ontbrak
 - Nooit is duidelijk gemaakt aan welke stedenbouwkundige randvoorwaarden het plan moest voldoen
 - Blijkbaar is er een overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar gesloten
 - Er wordt een overeenkomst tussen initiatiefnemer en SSW gesloten
- d) **Overleg.** In hoofdstuk 6 wordt ten onrechte de suggestie gewekt dat met de VVE van La Luna zou zijn overlegd terwijl zij formeel niet als vertegenwoordiger hebben opgetreden tijdens het gevoerde overleg.
- e) **Vragen.** Er is nooit een bevredigend antwoord gekomen op de brief van 20 mei 2019 die aan het college is verzonden. Veel vragen staan nog open. Waarom 30 woningen op zo'n klein perceel, wat is het gevolg voor het verhard van het hele perceel, welke kansen biedt de huidige maatschappelijke bestemming, hoe verhoudt zich het realiseren van het appartementencomplex zich tot de directe omgeving.
- f) **Woningtype.** Indiener is van mening dat uit het oogpunt van een evenwichtige opbouw van de wijk een keuze voor een ander woningtype op deze locatie op langere termijn verstandiger is.
- g) **Parkeren.** Indiener is van mening dat in de omgeving voldoende openbare parkeerplaatsen zijn in de praktijk geen stand houdt. Bezoekers kunnen in de huidige situatie al moeilijk een parkeerplek vinden. Indiener vraagt zich af of hier een zorgvuldige belangenafweging is gemaakt.
- h) **Verharding.** De passage over toename verharding is onjuist. In plaats van een geringe verharding wordt het perceel volledig verhard.
- i) **Uitzicht.** Indiener geeft aan dat het bestaande uitzicht over het speelplein, Cruijffcourt en de kinderboerderij plaats maakt voor uitzicht op een appartementengebouw met verharde parkeerplaats. Het uitzicht verslechtert daardoor.

Beantwoording

- a) Bestemmingsplannen worden regelmatig opgesteld door initiatiefnemers. De gemeente toetst deze plannen vervolgens en vraagt waar nodig aanpassingen. Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad om te beslissen of hij tot vaststelling van het bestemmingsplan overgaat.
- b) In het bestemmingsplan wordt de belangenafweging omschreven. Gelet op de locatie, de omgeving, de afstand van de bestaande woningen tot de nieuwbouw en de beperkte toename van verkeersbewegingen wordt deze invulling aanvaardbaar en passend geacht en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- c) Zie beantwoording 2.4 onder a.
- d) De mensen waar destijds mee gesproken is, zijn uitgenodigd op gesprek als zijnde bestuursleden van de VvE. Zij hebben aangegeven niet voor iedereen te kunnen spreken, toch hebben zij de belangen van de bewoners kenbaar kunnen maken en is hier op geacteerd. Later zijn alle bewoners nogmaals uitgenodigd.
- e) In de brief hebben bewoners hun voorlopige zienswijzen geformuleerd. De gemeente heeft hierop in de brief van 16 september 2019 gereageerd.
- f) Zie beantwoording 2.4 onder f.
- g) Zie beantwoording 2.4 onder d.
- h) Zie beantwoording 2.4 onder e.
- i) Zie beantwoording 2.4 onder g en k.

Conclusie

De zienswijze van indiener is ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

2.10 Indiener H1

Deze zienswijze betreft een tweetal aanvullingen op zienswijze van Indiener H

Samenvatting

- a) Geluidsoverlast** In de directe nabijheid van de woning van cliënte zijn een kinderboerderij en kinderopvangorganisatie gevestigd. Deze veroorzaken geluidsoverlast. Door de kenmerkende vorm van het appartementencomplex waar cliënte woont (C-vorm), gecombineerd met het deels afsluitende karakter van de voorziene woontoren, vreest cliënte ernstige geluidshinder. Deze hinder zal worden veroorzaakt door het rondgalmen van de geluidstrillingen. De trillingen zullen door de bebouwing heen en weer worden gekaatst en versterkt. Er is ten onrechte geen akoestisch onderzoek verricht naar dit verschijnsel, terwijl daar wel aanleiding toe is. Dat betekent dat de gevolgen van het plan voor de direct omwonenden niet goed zijn onderzocht. Daarmee is het plan niet goed onderbouwd. Verzocht wordt akoestisch onderzoek te doen naar de weerkaatsing van geluid en de nodige maatregelen te borgen in de planregels.
- b) Parkeeroverlast.** Indiener geeft aan dat het uitgevoerde parkeeronderzoek berust op verkeerde uitgangspunten. De conclusies uit het rapport zijn daarom onbruikbaar.
- Indiener geeft aan dat in de huidige situatie, ook al voor de coronacrisis, parkeeroverlast ervaren wordt. Het parkeeronderzoek is uitgevoerd in de zomer van 2020 midden in de corona-crisis. Dit betreft geen representatieve situatie voor de toekomst.
 - De effectiviteit van de nieuwe woningen ten noorden van het plangebied waren niet volledig zichtbaar ten tijde van het verkeersonderzoek. Dit is onzorgvuldig. Vasthouden aan de in het ontwerp neergelegde norm leidt dan ook tot een onaanvaardbare parkeeroverlast.
- Indiener verzoekt met een voorwaardelijke verplichting in de planregels vast te leggen dat alle volgens de CROW-norm benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein komen.

Beantwoording

- a) Zie beantwoording 2.2 onder b.
- b) De onderwerpen die genoemd worden in de zienswijzen zijn onderkend in het parkeeronderzoek. Hiermee is rekening gehouden in het onderzoek. Zie ook beantwoording 2.1. onder b. Er is zodoende geen reden de planregels aan te passen.

Conclusie

De zienswijze van indiener is ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

2.11 Indiener I

Samenvatting

- a) **Geluidsoverlast.** Indiener verwacht geluidsoverlast door de wijze waarop appartementencomplex La Luna een zogenaemde klankkast ontstaat waar het geluid weerkaatst tegen de muren van de gebouwen en niet weg kan.
- b) **Groen.** Indiener geeft aan dat aan de voorkant van La Luna huurwoningen zijn gebouwd (Sterrenhof) waardoor een heel grote groenvoorziening en uitzicht is kwijtgeraakt.
- c) **Gezondheidsrisico's.** Indiener verwacht gezondheidsrisico's door de effecten van geluidshinder.
- d) **Actieve informatieplicht.** Indiener geeft aan dat bij de koop van appartement Melkweg geen actieve informatievoorziening is ontvangen over de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.
- e) **Waardedaling woning.** Indiener wil een beroep doen op planschade. Indiener is van mening dat deze schade € 50.000 bedraagt.
- f) **Spreiding sociale huurwoningen in de gemeente.** Gemeente De Bilt heeft regelmatig aangegeven voor een (betere) spreiding van sociale huurwoningen te zijn. In de wijk Brandenburg bestaat het Merendeel van de woningen uit (sociale) huurwoningen. In de afgelopen 1,5 jaar zijn 60 sociale huurwoningen gebouwd binnen een straal van 150 van het appartementencomplex la Luna. Dit terwijl plannen om huurwoningen te bouwen in Bilthoven-Noord om onduidelijke redenen niet doorgaan c.q. niet verder worden onderzocht. De Teresiaschool is een goed alternatief voor het plaatsen van woningen c.q. appartementencomplex.

Beantwoording

- a) Zie beantwoording 2.2 onder b.
- b) Het verdwijnen van de groenvoorziening als gevolg van de komst van woningen aan de Sterrenhof valt buiten dit plan.
- c) Zie beantwoording 2.2 onder b. en 2.8 onder b.
- d) Zie beantwoording 2.8 onder e.
- e) Zie beantwoording 2.4 onder k.
- f) De initiatiefnemer heeft een voorstel ingediend om op dit perceel sociale en middendure huurwoningen te realiseren in de vorm van appartementen. Dit betreft juist -gelet op behoefte- de categorie woningen waarop de gemeente wil sturen om te realiseren. De afgelopen 5 jaar zijn zo'n 180 nieuwe woningen in de directe omgeving gebouwd, waarvan nog geen kwart in de sociale huur.

Conclusie

De zienswijze van indiener is ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

2.12 Indiener J

Samenvatting

- a) **Geluidsoverlast.** Indiener verwacht geluidsoverlast door de wijze waarop appartementencomplex La Luna een zogenoemde klankkast ontstaat waar het geluid weerkaatst tegen de muren van de gebouwen en niet weg kan. Indiener verzoekt dat dit uitgezocht wordt voordat geoordeeld wordt dat er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen zijn.
- b) **Gezondheidsrisico's.** Door de effecten van de geluidshinder onder a en het feit dat de slaapkamers aan de achterzijde zijn gelegen is de kans op slapeloosheid groot.
- c) **Omgevingskarakteristiek.** Indiener geeft aan dat aan de voorkant van La Luna huurwoningen zijn gebouwd (Sterrenhof) waardoor een heel grote groenvoorziening en uitzicht is kwijtgeraakt. Met de geplande bouw verdwijnt ook het uitzicht aan de achterzijde. Tevens dreigt indiener zijn/haar privacy volledig te verliezen. Toen de indiener het appartement kocht woonde indiener in het groen terwijl door de beide nieuwbouwplannen ze in een drukke stedelijke omgevingskamen te wonen.
- d) **Verkeersbewegingen.** indiener verwacht dat de verdichting leidt tot meer verkeersbewegingen met alle verkeershinder zoals geluidshinder en uitstoting van uitlaatgassen als gevolg. Als de Melkweg weer opengesteld wordt zal het weer dringen worden. De verwachting is dat dit leidt tot verkeersonveilige situaties op de Melkweg, zeker omdat er met de kinderopvang is afgesproken dat er een oversteek mogelijk wordt gemaakt over de parkeerplaats van het nieuw te bouwen gebouw.
- e) **Parkeerdruk.** Indiener geeft aan dat het parkeeronderzoek niet representatief is.
- Meting vindt niet plaats over meerdere weken
 - Twee metingen worden gedaan op donderdag avond terwijl bewoners er dan niet parkeren i.v.m. het parkeerverbod van de volgende dag i.v.m. de wekelijkse markt.
 - Er lijkt geen rekening gehouden met de parkeerbehoefte van o.a. de bewoners van La Luna. Er zijn voldoende privé-parkeerplaatsen maar voor bezoekers is geen parkeergelegenheid. Als de norm van 0.3 wordt gehanteerd betekent dit volgens de norm een tekort van 17 plaatsen.
- f) **Bestemmingsplan.** Indiener geeft aan bij de koop van het appartement geen actieve informatievoorziening over de voorgenomen bestemmingsplanwijziging te hebben ontvangen. De beslissing om het appartement te kopen is mede gebaseerd op de rustige en groene omgeving en het vrije uitzicht. Hiervan is door de voorgenomen bouw van dit plan geen sprake meer.
- g) **Belangenafweging:** De afweging van belangen lijkt volstrekt willekeurig. Het is een groep van 150 woningen (La Luna + Hof van Bilthoven) tegen 30 woningen van de projectontwikkelaar. Indiener is van mening dat er geen sprake is van een zorgvuldige belangenafweging.
- h) **Inbreng van bewoners:** vanuit de omwonenden leven grote bezwaren tegen dit plan. Deze bezwaren worden volledig genegeerd en de verwachting is dat de omwonenden toch wel tegen de ontwikkeling zullen blijven. Het is opvallend dat de gemeente hier niets mee doet terwijl op andere bouwlocaties in de gemeente de mening van bewoners al snel worden meegewogen (Schapenweide, Bachplein).
- i) **Waardedaling woning:** Indiener kondigt aan beroep te gaan doen op de planschaderegeling ter tegemoetkoming van de te verwachten waardedaling van de woning.

Beantwoording

- a) Zie beantwoording 2.2 onder b.
- b) Zie beantwoording 2.8 onder b.
- c) Zie beantwoording 2.8 onder c.
- d) Zie beantwoording 2.2 onder c.
- e) Zie beantwoording 2.4 onder d en 2.8 onder e.
- f) Zie beantwoording 2.8 onder f.
- g) Zie beantwoording 2.9 b.
- h) De initiatiefnemer heeft met verschillende bewoners gesproken tijdens de planvorming. Aan een aantal bezwaren is tegemoetgekomen door een planaanpassing. Zo is het gebouw verder van La Luna verplaatst, zijn de balkons aan de andere zijde geplaatst en is de bovenste bouwlaag kleiner in oppervlak geworden. Op deze manier is de mening van bewoners meegewogen, al kunnen niet alle bezwaren worden gehonoreerd.
- i) Zie beantwoording 2.4 onder k.

Conclusie

De zienswijze van indiener is ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

2.13 Indieneer K

Samenvatting

- a) **Woonvisie.** In de woonvisie zijn 6 beleidskeuzes geformuleerd. Onderhavig plan voldoet maar aan 2 van deze beleidskeuzes. Het voorstel wordt niet getoetst aan de beleidskeuze om 'specifiek woonmilieu te behouden en te versterken (kwaliteit gaat boven kwantiteit)'.
- b) **Structuurvisie 2030.** Het ingediende plan voldoet niet aan hetgeen in de structuurvisie is beschreven 'transformaties en eventuele ontwikkelingen voegen zich binnen dit groene raamwerk en versterken waar noodzakelijk'. Door de bebouwing van het perceel zal er weer een strook met de bestemming Groen wegvallen. Bovendien zijn er in de gemeente maar weinig plekken waar hoogbouw zo dicht op elkaar gezet wordt. De kwaliteit van wonen zal hierdoor voor de bewoners van La Luna erg verminderen. De nieuwbouw zal het uitzicht voor alle appartementen van La Luna beperken.
- c) **Geluidshinder.** Indieneer geeft aan dat niet is gekeken naar de gevolgen van de nieuwbouw voor de bewoners van La Luna. Door de nieuwbouw ontstaat er een soort trechter voor het geluid vanaf de kinderopvang en zullen de geluiden vanaf de appartementen gaan 'rondzingen' terwijl het geluid nu nog kan vervliegen. Indieneer verzoekt te onderzoeken of er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor onderhavig initiatief.
- d) **Verkeer en parkeren.** Indieneer kan de conclusie 'de voorgenomen ontwikkeling zal niet leiden tot verkeerskundige en/of parkeertechnische problemen niet volgen. Parkeren kan niet op eigen terrein opgelost worden daarom is er gekeken naar de restcapaciteit in de omgeving. Hierbij is geen rekening gehouden met de parkeerbehoefte van 'de Biltse Hof en La Luna'. Metingen zijn gedaan toen er nog volop bouwontwikkelingen waren bij hof van Bilthoven. Vergeten wordt dat er door de bouwontwikkelingen 20 openbare parkeerplaatsen langs de Melkweg zijn verdwenen. Het onderzoek van Goudappel Coffeng beperkt zich tot 3 meetmomenten waarvan men denkt dat de bezetting het hoogste is, de meting vindt niet plaats over meerdere weken en twee metingen worden gedaan op donderdag avond terwijl bewoners er dan niet parkeren i.v.m. het parkeerverbod van de volgende dag i.v.m. de wekelijkse markt. Er lijkt geen rekening gehouden met de parkeerbehoefte van o.a. de bewoners van La Luna. Er zijn voldoende privé-parkeerplaatsen maar voor bezoekers is geen parkeergelegenheid. Als de norm van 0.3 wordt gehanteerd betekent dit volgens de norm een tekort van 17 plaatsen. Als de Melkweg weer opengesteld wordt zal het weer dringen worden. De verwachting is dat dit leidt tot verkeersonveilige situaties op de Melkweg, zeker omdat er met de kinderopvang is afgesproken dat er een oversteek mogelijk wordt gemaakt over de parkeerplaats van het nieuw te bouwen gebouw.
- e) Onderzoeksrapport Goudappel Coffeng. In het rapport is gebruik gemaakt van parkeer-kerncijfers van Crow. Volgens GVVP Zou hier sprake zijn van categorie 3 'matig stedelijk, rest bebouwde kom'. Indieneer is van mening dat het sprake is van categorie 1 'matig stedelijk centrumgebied'.
- f) Indieneer heeft geruime tijd regelmatig overlast gehad van de bouwactiviteiten van de 'Biltse hof'. Indieneer verwacht dat de bouwactiviteiten weer voor veel overlast en verkeersonveilige situaties zal leiden. Dit gezien de grootte van het bouwproject in relatie tot de zeer beperkte ruimte. Daarnaast zal er door het zware bouwverkeer weer veel schade ontstaan aan de net opgeleverde Melkweg.
- g) De parkeerplaatsen op eigen terrein bij het nieuwe complex wekken de indruk van privé-parkeervoorzieningen maar uit het rapport blijkt dat deze openbaar zijn. Deze zullen dus ook gebruikt worden door buurtgenoten voor hun 2^e auto of voor een aanhangwagen. De bewoners en bezoekers van het nieuwbouwproject zullen dus meer dan berekend gebruik moeten maken van de parkeerplaatsen buiten het nieuwbouwtterrein. Het tekort neemt hierdoor nog meer toe.
- h) **Participatie.** In H6 van de toelichting staat beschreven dat overleg heeft plaatsgevonden met belanghebbenden in de omgeving. Het stuk tekst over de gesprekken met de VVE zijn suggestief en dekt de waarheid niet. Er is geen algemene uitnodiging verzonden naar de bewoners van La Luna en naderhand is pas bekend geworden dat er besprekingen zijn geweest. Vanuit de omwonenden leven grote bezwaren tegen dit plan. Deze bezwaren worden volledig genegeerd en de verwachting is dat de omwonenden toch wel tegen de ontwikkeling zullen blijven. Het is opvallend dat de gemeente hier niets mee doet terwijl op andere bouwlocaties in de gemeente de mening van bewoners al snel worden meegewogen (Bachplein).
- i) Belangenafweging. Tijdens de zoom-bijeenkomst van 12 april is ingegaan op de belangenafweging. De afweging van belangen lijkt volstrekt willekeurig. Het is een groep van 150 woning (La Luna + Hof

van Bilthoven) tegen 30 woningen van de projectontwikkelaar. Indiener is van mening dat er geen sprake is van een zorgvuldige belangenafweging.

Beantwoording

- a) Eén initiatief kan niet tegelijk aan alle doelen van de woonvisie bijdragen. Het plan geeft een passende invulling aan twee doelen uit de woonvisie, namelijk: 1) Betaalbare huisvesting realiseren voor starters en (jonge) gezinnen ten gunste van de leefbaarheid en vitaliteit in de kleine kernen; 2) Levensloopbestendig bouwen en duurzaamheid zijn uitgangspunt. Verder doet het plan geen afbreuk aan de overige doelen uit de woonvisie.
- b) Het plan betreft een transformatie van een bestaande kantoorlocatie. Hierbij gaat een klein beetje snippergroen verloren dat geen functie vervuld en niet toegankelijk is. Daar de locatie al grotendeels verhard is blijft de afname van groen beperkt. Zie ook beantwoording 2.4 onder g.
- c) Zie beantwoording 2.2 onder b.
- d) Zie beantwoording 2.2 onder c, 2.4 onder d, 2.8 onder e en 2.10 onder b.
- e) De locatie ligt in categorie 3 'matig stedelijk, rest bebouwde kom' conform de indeling van de parkeergebieden op de figuur 4.13 uit de beleidsnota 'Wat beweegt De Bilt, Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan'. Het enige gebied in de gemeente waar categorie 1 van toepassing is, is het Centrumgebied in Bilthoven. De afspraak met het kinderdagverblijf over het mogelijk maken van een oversteek over het parkeerterrein heeft geen betrekking op het halen en brengen van kinderen en is overigens mogelijk binnen de bestemming.
- f) Het bouwen van de appartementen zal slechts tijdelijk zijn en in het kader van de omgevingsvergunning bouwen zal worden getoetst hoe de bouwwerkzaamheden zo min mogelijk schade en overlast veroorzaken.
- g) Wanneer de nieuwe parkeerplaatsen gebruikt worden door auto's die nu aan de weg parkeren zal daar de parkeerruimte evenredig toenemen. De beschikbare parkeerplaatsen zullen daarmee niet wijzigen.
- h) Zie beantwoording 2.4 onder c.
- i) Zie beantwoording 2.11 onder g.

Conclusie

De zienswijze van indiener is ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

2.14 Indiener L

Samenvatting

Indiener geeft aan dat in de toelichting en bij de onderbouwing van het plan enkel en alleen rekening is gehouden met het wettelijke aspect maar totaal niet met het sociale aspect. Dit blijkt onder meer uit het volgende:

- a) In de toelichting staat: *'Dit geeft het pand een passende uitstraling in de omgeving en sluit qua hoogte aan op de naastgelegen gebouwen. Met het hoogteaccent richting de Melkweg krijgt het pand uitstraling en een oriëntatie naar de Melkweg toe'*. Dit is misschien positief voor de nieuwbouw, maar zeer beslist een nadeel voor de reeds bestaande bouw en zijn bewoners.
- b) **Geluid.** Vanaf en vanuit La Luna komen nu vrije geluiden vanaf de kinderboerderij het trapveldje en de pleinen rond het Lichtruim vrijelijk binnen. Met de bouw van het appartementencomplex en het verstoppert van la Luna zullen die geluiden niet meer komen. De vrije geluiden zullen worden vervangen door slaande deuren, pratende personen en autogeluiden. Door 'het sluiten' van la Luna met een nieuw complex zal het geluid zeer sterk resoneren en daarmee voor geluidsoverlast zorgen.
- c) Indiener geeft aan dat hij/zij de woning in la Luna naar zeer grote waarschijnlijkheid niet had gekocht als de nieuwbouwplannen aan de Melkweg bekend waren. Indiener verwacht eveneens dat de waarde van de woning in la Luna zal dalen.
- d) **Parkeren.** Indiener geeft aan dat het parkeeronderzoek niet representatief is. Bezoekers van La Luna moeten veelal op de Planetenbaan parkeren, de bewoners van Hof van Balthoven hebben veelal 2 soms 3 auto's waardoor parkeren door bezoekers van la Luna aan de Melkweg niet mogelijk is. Vanwege de doorgang naar kinderdagverblijf het Mereltje kan er gemakkelijk gebruik gemaakt worden van parkeervlakken aan de Planetenbaan. Echter zijn deze in de huidige situatie, in de avond bezet en moeten auto's op vrijdag in verband met de weekmarkt elders geparkeerd worden. Er zal een onveilige situatie ontstaan door het tekort aan parkeerplekken op eigen terrein, de beperkte mogelijkheden op de Melkweg in combinatie met de streekbus en het overige verkeer op de Melkweg. Vooral met name met het brengen en halen van kinderen naar het kinderdagverblijf, de basisschool, de kinderboerderij en het lichtruim.
- e) **Overlast en schade.** Indiener is bang dat de bouw van het appartementencomplex, gezien de grootte in relatie tot de zeer beperkte ruimte, tot overlast zal leiden. Ook zou de bouw schade kunnen veroorzaken aan zijn/haar appartement en aan zijn/haar auto die tegen de erfgrens staat geparkeerd. Tot slot zal het zware bouwverkeer ook zijn sporen gaan achterlaten op de net mooi opgeleverde Melkweg.
- f) **Woongenot.** Indiener begrijpt zeer goed dat de gemeente op zoek is naar geschikte locaties maar dat de bouw van het appartementencomplex ten koste gaat van het woongenot van 56 huishoudens. De gemeente heeft 'kansen' gemist op locaties waar de laatste jaren woningbouw is gerealiseerd en kan deze gemiste kansen niet goed maken met de bouw van dit appartementencomplex.
- g) **Structuurvisie 2030.** Het ingediende plan voldoet niet aan hetgeen in de structuurvisie is beschreven '4. *Groene woonwijken De groene woonwijken van De Bilt en Balthoven zijn door een stevig raamwerk van lanen, parken en groenstroken op veel plekken lommerrijk en groen en zijn her en der innig verknoopt met het omliggende landschap. Transformaties en eventuele nieuwe ontwikkelingen voegen zich binnen dit groene raamwerk en versterken het waar noodzakelijk. De maat, schaal en korrel van de bebouwing is hier ten opzichte van de andere kernen groter en de opzet meer planmatig en kleinstedelijk.* Het kleine beetje groen dat er in de directe nabijheid nog is of kan zijn zal met de bouw van het appartementencomplex volledig verdwijnen en worden vervangen door steen.

Beantwoording

- a) Zie beantwoording 2.4 onder a.
- b) Zie beantwoording 2.2 onder b.
- c) Zie beantwoording 2.4 onder k
- d) Zie beantwoording 2.2 onder c, 2.4 onder d en 2.10 onder b
- e) Zie beantwoording 2.13 onder f.
- f) Zie beantwoording 2.4 onder g.
- g) Zie beantwoording 2.13 onder b.

Conclusie

De zienswijze van indiener is ongegrond. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.

3 Wijzigingen

3.1 Wijzigingen n.a.v. de zienswijzen

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

1. In paragraaf 4.2 van de toelichting is de berekening en toelichting opgenomen betreffende het geluid in combinatie met de bebouwingskarakteristiek.
2. In paragraaf 4.2 van de toelichting is te onderbouwing m.b.t. het trapveldje en de milieuzonering toegevoegd.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

1. De twee aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – balkon' zijn op de verbeelding respectievelijk 45 en 60 cm verschoven langs het gebouw zodat de balkons naar aanleiding van de laatste wijzigingen in de indeling van het gebouw binnen de aanduiding vallen.
2. Het aantal van 12 midden huurwoningen is omgezet naar een percentage. Het percentage is ten hoogste 40%, dit is aangepast is in paragraaf 2.2 van de toelichting en in 3.1 lid a en 3.2 lid d van de regels.
3. In paragraaf 2.2 op bladzijde 10, regel 4 van de toelichting wordt het woord 'grotendeels' ingevoegd na 'Het parkeren zal'. Ook in de conclusie van paragraaf 4.11 op bladzijde 31 van de toelichting wordt het woord 'grotendeels' ingevoegd na 'Parkeren wordt'.
4. In paragraaf 4.5. op bladzijde 23 vervalt de tekst onderaan de bladzijde bij Gemeentelijk beleid na het woord 'vastgesteld'.