

Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Strausslaan 2 te Bilthoven'

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Zienswijze en ontvankelijkheid	3
1.3 Leeswijzer	3
2. Reactie op de zienswijze	4
2.1 Reclamant A	4
3. Conclusie en advies	6

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Strausslaan 2 te Bilthoven' voorziet in de mogelijkheid tot realisatie van een vrijstaande woning op het perceel aan de Strausslaan 2 te Bilthoven (kadastraal bekend als BIL01 E 5207). Het perceel is op dit moment onbebouwd. Het college van B&W van gemeente De Bilt heeft op 15 maart 2022 besloten de bestemmingsplanprocedure te starten om de realisatie van een vrijstaande woning mogelijk te maken. In de huidige situatie geldt op het perceel de bestemming 'Wonen – 4'. Voor de bouwregels van de te realiseren vrijstaande woning wordt aangesloten bij de bouwregels die gelden voor de overige woningen met dezelfde bestemming (Wonen – 4). Omdat de woning voor 2,5 meter buiten het huidige bouwvlak en daarmee in de bestemming 'Tuin' is beoogd, kan geen gebruik worden gemaakt van de in artikel 15.6 van het vigerende bestemmingsplan (Bilthoven – Noord 2013) opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Afgezien van deze 2,5 meter wat de woning naar voren komt, dicht op de openbare weg, past het plan overigens wel binnen de voorwaarden behorend bij de wijzigingsbevoegdheid.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Strausslaan 2 te Bilthoven' is op 23 maart 2022 gepubliceerd in de Biltsche Courant, De Vierklank, en het Gemeenteblad. Daarnaast is het ontwerp digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. In de periode 24 maart 2022 tot en met 4 mei 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Strausslaan 2 te Bilthoven' ter voldoening aan artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder 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.

1.2 Zienswijze en ontvankelijkheid

De volgende zienswijze is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan:

- Reclamant A, wonende Strausslaan 4 te Bilthoven, per brief van 2 mei 2022, ingekomen op 3 mei 2022.

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht). De zienswijze is binnen deze periode ingekomen en daarom ontvankelijk.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze Nota zienswijzen is de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

Indien de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 6 is een overzicht gegeven van eventuele voorgestelde wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan.

2. Reactie op de zienswijze

In dit hoofdstuk wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijze. De zienswijze is 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 Reclamant A

Samenvatting

- a. **Positionering woning.** De exacte positionering van de woning wordt in de planregels van voorliggend ontwerpbestemmingsplan niet vastgelegd. Reclamant A geeft aan dat de eigenaar zijn woning dus gedraaid op het perceel zou kunnen realiseren en tevens een andere positie binnen het bouwvlak zou kunnen kiezen. Daarbij merkt reclamant A ook op dat voor de draaiing van de woning ten onrechte de Soestdijkseweg als oriëntatiepunt genomen. Door de mogelijkheid tot draaien van de woning wordt een verminderd vrij uitzicht, verminderde privacy (vanuit de nieuw te realiseren woning wordt volgens reclamant A direct gekeken in de tuin en woning van reclamant A) en verminderde lichtinval gevreesd door reclamant A.
- b. **De kaders van het ontwerpbestemmingsplan (regels en verbeelding) zijn te ruim.** Er kan een pand van 11 meter hoog komen, waardoor het uitzicht en het vrij zicht in de wijk en in de straat in het gedrang komen. Dat zou te veel afwijken van andere panden in de directe omgeving, zoals Strauslaan 5 en Strauslaan 4, zo stelt reclamant A.
- c. **De realisatie van de woning gaat ten koste van (karakteristieke) bomen.** Sinds reclamant A is komen wonen in de Strauslaan, wordt gekeken op een mooi stuk natuur met vliegdennen, waar regelmatig roofvogels en eekhoorns zitten. Reclamant A vraagt zich af welke bomen blijven staan en welke bomen weggaan, temeer omdat de vliegdennen een beschermde boomsoort is in Bilthoven. Eventuele bomenkap zou ten koste gaan van de daar aanwezige dieren. Reclamant A vraagt zich af of eventuele herplaatsing van de vliegdennen mogelijk is.
- d. **Onder paragraaf 6.1 in de toelichting van het plan wordt ten onrechte gesteld dat er geen bezwaren zijn vanuit omwonenden.** Reclamant A geeft aan dat het onjuist is dat er geen bezwaren zijn. 'Vorig jaar is op 15 april 2021 en 3 september 2021 schriftelijk reeds onze zienswijze kenbaar gemaakt waarin wij onze zorg uiten van een gedraaide woning t.o.v. de Strauslaan-ligging. Hier is geen rekening mee gehouden', aldus reclamant A.

Beantwoording

- a. De verbeelding en de regels van het ontwerpbestemmingsplan zijn conform de methodiek van het huidige vigerende bestemmingsplan aldaar ('Bilthoven-Noord 2013') opgesteld. Binnen deze methodiek wordt een ieder een bepaalde mate aan ruimte geboden om de eigen woning te plaatsen binnen het bouwvlak naar eigen voorkeur. Een kavel kan daarbij aanleiding geven tot een lichte draaiing van het hoofdvolume, zolang de voorgevel maar naar de straatzijde gekeerd blijft. Ook aan de overzijde aan de Strauslaan, bij nummer 3, is dat bijvoorbeeld het geval. Het beoogde woningbouwplan heeft stedenbouwkundig onvoldoende aanleiding gegeven om hier specifiek een andere wijze van bestemmen te hanteren. Het opgestelde bestemmingsplan biedt de kaders waarbinnen de omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden aangevraagd. Binnen die kaders is een (lichte) draaiing van de te realiseren woning niet uitgesloten, omdat fixering van de voorgevel geen onderdeel uitmaakt van de gestelde kaders. Dit betreft echter een aspect wat tijdens de volgende fase, bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen, aan bod komt. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan legt slechts de kaders vast.

Overigens worden de mogelijkheden tot verschillende posities van de woning middels een aantal verschillende planregels en het bouwvlak wel ingeperkt.

Zo dient er met de woning/het hoofdgebouw minimaal 7,5 meter afstand gehouden ten worden ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens en mogen gebouwen uitsluitend binnen het aanwezige bouwvlak worden gebouwd.

Tevens bestaat er geen aanleiding om te vrezen voor onaanvaardbare vermindering van privacy, vermindering van lichtinval of verlies van uitzicht. Daarbij wordt verwezen naar jurisprudentie van de Raad van State waaruit volgt dat geen wettelijke normen bestaan voor bezonning/lichtinval en geen blijvend recht bestaat op uitzicht.¹

- b. De kaders van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan sluiten voor wat betreft de bouwregels, zoals bouwhoogte, volledig aan bij het huidig vigerende bestemmingsplan en daarmee de regels/mogelijkheden zoals deze ook gelden voor omliggende percelen. Een bouwhoogte van maximaal 11 meter hoog is al de standaard in 'Wonen – 4' bestemmingen in Bilthoven-Noord. Van deze standaard wordt niet afgeweken in voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Dit sluit ook aan bij de stedenbouwkundige visie voor Bilthoven-Noord, waarin woningen van maximaal twee lagen met kap als aanvaardbaar worden geacht. Dat neemt niet weg dat de huidige feitelijke situatie anders kan zijn, maar de planologische ruimte is er wel.
- c. In geval er in het kader van voorliggend ontwerpbestemmingsplan en het daarbij behorende bouwplan bomen gekapt dienen te worden, zal daar (indien er een vergunningplicht van kracht is) een vergunning voor moeten worden aangevraagd. Bij desbetreffende aanvraag wordt een weloverwogen afweging gemaakt of de bomenkap aanvaardbaar is. Daarbij dient ook in ogenschouw genomen te worden dat de huidige bestemming al 'Wonen – 4' is en het perceel geen natuurbestemming kent. In de plannen zullen naar verwachting 9 van de bestaande 36 bomen op het perceel gerooid worden. Initiatiefnemer is daarbij zeker bereid om enkele nieuwe bomen op het terrein te plaatsen.
- d. In paragraaf 6.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld: *'Er is uitgebreid met direct omwonenden over de beoogde ontwikkeling gesproken. Deze hebben over het algemeen geen noemenswaardige opmerkingen. Er is begrip voor de voorgestelde invulling, al houden sommigen hun bedenkingen.'* Er wordt dus gesteld dat sommige omwonenden hun bedenkingen houden. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant A zal de zojuist genoemde passage worden aangevuld met dat er wel degelijk bezwaar is maar dat op basis van een belangenafweging tot het besluit is gekomen dat desbetreffende bezwaren niet doorslaggevend zijn. Tot slot dient vermeld te worden dat er door reclamant A 'zienswijzen' ingediend zijn op momenten ver voorafgaand aan dat voorliggende ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag. Desbetreffende zienswijzen kunnen met die reden ook niet ontvankelijk worden verklaard.

Conclusie

De zienswijze van reclamant A is ongegrond. Het bestemmingsplan is, naar aanleiding van de zienswijze, echter wel zeer kort aangevuld onder paragraaf 6.1, zoals al genoemd onder de beantwoording van d.

¹ ABRvS 28 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:920, r.o. 15.2 en ABRvS 19 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:515, r.o. 4.2 en ABRvS 28 juli 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1671, r.o. 6.3.

3. Conclusie en advies

De toelichting van het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze onder d aangevuld. Voor het overige is de zienswijze ongegrond. Het advies is dus om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

