

## **Nota van zienswijzen**

Bestemmingsplan 'Bilthoven – Noord, 1<sup>e</sup> herziening'

## Inhoudsopgave

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Inhoudsopgave         | 2 |
| 1 Inleiding           | 3 |
| 2 Zienswijzen         | 4 |
| 2.1 Indiener A;       | 4 |
| 2.2 Indiener B;       | 5 |
| 2.3 Indiener C;       | 6 |
| 2.4 Indiener D;       | 7 |
| 2.5 Indiener E;       | 7 |
| 3 Conclusie en advies | 9 |

# 1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bilthoven – Noord, 1<sup>e</sup> herziening' is op 20 december 2023 gepubliceerd in de Biltsche Courant, De Vierklank en het gemeenteblad. Daarnaast was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en per 1 januari 2024 eveneens via het online Omgevingsloket. In de periode van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2023 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Bilthoven-Noord, 1<sup>e</sup> herziening' ter voldoening aan artikel 3.31 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. In totaal zijn er 5 zienswijzen ingediend, waarvan één in overleg (D), welke alle ontvankelijk zijn.

| Zienswijze nr |   | Indiener                                                    | Adres                               |
|---------------|---|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1             | A | Bewoner Ockeghemlaan XX te Bilthoven, per brief             | Ockeghemlaan XX, 3723 LR Bilthoven  |
| 2             | B | Bewoner Ten Katelaan XX te Bilthoven, per brief             | Ten Katelaan XX, 3723 LS Bilthoven  |
| 3             | C | Stichting vrienden van het oude Biltsche meertje, per brief | Gregoriuslaan XX, 3723 KR Bilthoven |
| 4             | D | Stichting Planschade Bilthoven-Noord, per brief             | Postbus 101, 3720 AC Bilthoven      |
| 5             | E | Bewonersvereniging Bilthoven-Noord, per brief               | N.b.                                |

## 2 Zienswijzen

In dit hoofdstuk wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. In totaal zijn er 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Als een zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan worden de wijzigingen onder het kopje conclusie aangegeven en zal voorgesteld worden het bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen.

### 2.1 Indiener A

#### Samenvatting

- a. **Categorie 'Wonen – 6' is niet meegenomen in de herziening;** Indiener A geeft aan inwoner te zijn van het gebied dat valt onder categorie 'Wonen – 6', welke niet expliciet wordt genoemd in de herziening. Volgens indiener A wordt het wooncomfort zeer ingrijpend beperkt door onevenredige en onvoldoende gefundeerde beperkingen die in het bestemmingsplan van 2013 ingevoerd werden. Indiener verzoekt de gemeente om de opheffingen van de beperkingen ook voor categorie 'Wonen – 6' door te voeren, ten behoeve van de eerder door indiener A gecommuniceerde argumentatie. Daarbij wordt door indiener A verwezen naar een eerder gestuurde e-mail waarin wordt aangegeven dat indiener A geen dwingende reden ziet om het eerder ingediende schetsplan niet ten uitvoer te mogen brengen. Indiener A gaat hierover graag in overleg met de gemeente.

#### Beantwoording

- a. Indiener A is schriftelijk uitgenodigd om te worden gehoord over de ingediende zienswijze en verder toelichting te geven over de volgens indiener A ingrijpende beperkingen op het wooncomfort ten gevolge van het bestemmingsplan 'Bilthoven – Noord 2013'. De gemeente heeft geen enkele reactie mogen vernemen daarop. Indiener A heeft dus geen gebruik gemaakt van de geboden mogelijkheid. De bestemming 'Wonen – 6' is geen onderdeel geweest van de gesprekken de afgelopen jaren omtrent de ervaren knelpunten ten gevolge van het bestemmingsplan 'Bilthoven – Noord 2013'. Uit nader onderzoek, naar aanleiding van de zienswijze van indiener A, blijkt dat ook logisch verklaarbaar. De bestemming 'Wonen – 6' geldt veelal voor woningen/percelen die nog niet bestonden ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan van 1984, en zijn dus bestemmingsplan technisch pas geïntroduceerd in 2013. Er kan daarmee überhaupt geen sprake zijn van beperkingen ten gevolge van bestemmingsplan 'Bilthoven Noord 2013' t.o.v. het bestemmingsplan van 1984. Er zijn weliswaar enkele uitzonderingen die al wel bestonden, maar een kort onderzoek naar aanleiding van de zienswijze wijst uit dat er geen aanleiding bestaat om te concluderen dat er in betreffende situaties beperkingen van rechten zijn opgetreden ten gevolge van bestemmingsplan 'Bilthoven Noord 2013'.

#### Conclusie

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

## 2.2 Indiener B

### Samenvatting

- a. **Er is niet tegemoet gekomen aan het opheffen van de beperking in de situatie van indiener B;** het betreft volgens indiener B de mogelijkheid om op het bestaande perceel in de toekomst herbouw van twee woningen mogelijk te maken. Zoals reeds op veel plaatsen, waaronder bij de burens van indiener B, wel is gerealiseerd.

### Beantwoording

- a. De onderhavige herziening richt zich uitsluitend op bestaande situaties die afwijken van de rechtsregeling uit het bestemmingsplan uit 2013 en die aan een algeheel verbod op herbenutting van de bouwrechten conform het plan uit 1984 zijn gekoppeld. De casus die indiener B aanvoert valt hier niet onder. Conform het vigerende bestemmingsplan 'Bilthoven – Noord 2013' behoort herbouw van twee woningen, op geen enkel perceel binnen de wijk Bilthoven – Noord, tot de binnenplanse mogelijkheden. Immers er geldt voor de bouwpercelen voorzien van een woonbestemming de regel dat *'per bouwperceel niet meer hoofdgebouwen/woningen (mogen) worden gerealiseerd dan ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestaan'*. Dat er volgens indiener B onder andere bij de burens wel een dergelijke ontwikkeling heeft plaatsgevonden, doet daar niet aan af. Dit kan immers ook via een procedure in afwijking met het bestemmingsplan zijn mogelijk gemaakt, of er was ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van bestemmingsplan 'Bilthoven-Noord 2013' al sprake van twee aaneengebouwde woningen op de door indiener B bedoelde locatie. Bovendien behoort herbouw van twee woningen niet tot een van de geconstateerde knelpunten van het bestemmingsplan 'Bilthoven – Noord 2013' welke de partiele herziening opheft.

### Conclusie

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

## 2.3 Indiener C

### Samenvatting

- a. **Bestemmingen oude Biltsche Meertje omzetten naar volledig groen;** Door een amendement in 2014 (A2, d.d. 22 mei 2014) is volgens indiener C 'de bestemming van het oude Biltsche meertje destijds aangepast naar deels Parkeren en deels Bebouwing voor Openbare en Bijzondere Doeleinden en Bijbehorende Terreinen'. Indiener C draagt diverse argumenten aan om deze bestemmingen om te zetten naar een volledig groene bestemming: het gebied wordt dagelijks gebruikt door kinderen en andere mensen uit de buurt (buiten zijn en bewegen is goed), de nabijgelegen school draagt bij aan het schoonhouden van het terrein en er worden natuurlessen gegeven zodat kinderen kennis maken met (het belang van) de natuur. Tevens wordt het terrein twee keer per jaar onderhouden door vrijwilligers uit de buurt (burgerparticipatie) en wordt er elk jaar een nieuwjaarsborrel georganiseerd, hetgeen goed is voor de cohesie in de buurt, zo stelt indiener C. Los van het voorgaande is het oude Biltsche meertje ook het leefgebied van vele diersoorten, vormt het een natuurlijke buffer voor de opvang en afvoer van hemelwater, zeker nu er in de directe omgeving sprake is van 'verstening'. Volgens indiener C zijn er in 2019 (n.a.v. bouwplannen op deze locatie) 520 handtekeningen opgehaald van mensen die graag zien dat deze locatie groen blijft. Bovendien kent het oude Biltsche meertje een historische waarde: veel (oud) inwoners kennen het nog als de ijsbaan in de winter en het gebied om te recreëren in de zomer. De locatie is nu ook, indien nodig, een vluchtroute voor ProRail/NS, de SPAR supermarkt en de verzamelplaats voor de school (en BSO) in geval van een calamiteit. Indiener C sluit af met aan te geven dat in 2018 de stichting vrienden van het oude Biltsche meertje is opgericht met als belangrijkste doelstelling het beheren, behouden en beschermen van dit mooie stuk openbaar groen.

### Beantwoording

- a. De onderhavige herziening richt zich uitsluitend op bestaande situaties die afwijken van de rechtsregeling uit het bestemmingsplan uit 2013 en die aan een algeheel verbod op herbenutting van de bouwrechten conform het plan uit 1984 zijn gekoppeld. Het belang waar indiener C aandacht voor vraagt valt hier niet onder omdat de partiele herziening niet ziet op het volledig herzien van bestemmingen. Het doorvoeren van nieuw beleid is ten aanzien van dit reparatieve bestemmingsplan niet aan de orde. Nog daargelaten de vraag of en in hoeverre de wens van indiener voor honorering in aanmerking komt. Zijn verzoek zal evenwel worden gearciveerd in het kader van de ophanden zijnde omzetting van alle gemeentelijke bestemmingsplannen naar een gemeentedeekkend omgevingsplan die in de komende jaren haar beslag moet krijgen.

### Conclusie

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

## 2.4 Indiener D

### Samenvatting

- a. **Definitie 'voorgevelrooilijn' dient te worden aangepast;** in de huidige versie van het plan bestaat volgens indiener D de kans dat een nieuwe voorgevelrooilijn wordt geïntroduceerd op het perceel, te weten op de plaats van de bestaande huidige voorgevel. Die wijkt af van de voorgevelrooilijn zoals die voorheen was bepaald. Dit kan volgens indiener D in het bijzonder voor 'niet-rechthoekige' percelen resulteren in onbedoelde neveneffecten. Volgens indiener D zou er sprake moeten zijn van één eenduidig bepaalde voorgevelrooilijn conform bestemmingsplan Bilthoven-Noord 2013.

### Beantwoording

- a. Betreffende zienswijze is met indiener D mondeling besproken. Er hebben uiteindelijk meerdere gesprekken plaatsgevonden tussen indiener D en de gemeente, omdat een aanpassing van de definitie van het begrip 'voorgevelrooilijn' ook gevolgen had voor de (juridische) hanteerbaarheid van andere begrippen en bijbehorende planregels. Het is daarbij dus van belang om scherp te zijn op de mogelijke (juridische) gevolgen, en die exercitie is in goed constructief overleg uitgevoerd. Naar aanleiding van de betreffende overleggen tussen gemeente en indiener D is het begrip 'voorgevelrooilijn' verwijderd uit het definitieve bestemmingsplan en het begrip 'bestaande bouwperceelsbreedte' toegevoegd. Met de toevoeging van dit begrip is gekomen tot een beter hanteerbare systematiek/planregeling welke er voor zorgt dat er ook geen onbedoelde neveneffecten optreden voor de zogenoemde 'niet-rechthoekige' percelen, zoals indiener D terecht in de zienswijze stelt. Naast voornoemde is ook het begrip 'te bebouwen ruimte' gewijzigd. Deze was gedefinieerd als *'de krachtens dit plan voor enig bouwperceel in meters uitgedrukte en rechtens maximaal toegestane breedte van hoofdgebouwen/woningen, aaneengebouwde woningen, aan- en uitbouwen en bijbehorende bouwwerken op de voorgevelrooilijn'*. In het definitieve bestemmingsplan is het laatste deel (*'en bijbehorende bouwwerken op de voorgevelrooilijn'*) geschrapt omdat los van aan- en uitbouwen bijvoorbeeld vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet mee worden gerekend/relevant zijn bij de 'te bebouwen ruimte'.

### Conclusie

De zienswijze van indiener is gegrond. Het bestemmingsplan is op betreffende onderdeel aangepast.

## 2.5 Indiener E

### Samenvatting

- a. **In de planregels wordt nog verwezen naar het oude en vervallen bestemmingsplan 1984;** volgens indiener E heeft dit bestemmingsplan geen enkele juridische rechtskracht meer. Alle nog van toepassing en juiste gegevens uit het betreffende bestemmingsplan hadden verwerkt en opgenomen moeten worden in de herziening.
- b. **De aard van de herziening is niet juist;** vanuit juridisch oogpunt had er een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd moeten worden waarin alle aspecten uit het verleden verwerkt waren. Volgens indiener E hadden de gegevens over de percelen van het bestemmingsplan 1984 onverkort, nauwkeurig en geactualiseerd opgenomen moeten worden in de tekeningen behorende bij de reparatie van het bestemmingsplan Bilthoven Noord 2013. Indiener E ontvangt graag de bevestiging van de gemeente dat alle percelen door de gemeente zijn gecontroleerd c.q. ter plaatse zijn ingemeten en dat de weergave van de percelen op de bestemmingsplan-tekening een juiste weergave is van de werkelijke positionering van alle percelen en de bijbehorende infrastructuur en overige bestemmingen. Daarbij wordt door indiener E de vraag gesteld of alle onherroepelijke bouwvergunningen vanaf 2013 tot en met 27 november 2023 op de tekeningen behorende bij de herziening zijn verwerkt. Daarbij wordt door indiener E verwezen naar de uitspraak van de Raad van State van 6 september 2023 over de vaststelling van het bestemmingsplan van het Hessing-terrein.

- c. **Er zijn oude tekeningen uit 1984 als bijlage bij de planregels opgenomen;** die tekeningen kloppen volgens indiener E echter niet met de werkelijke situatie gedurende de vele jaren van bouwen en verbouwingen vanaf 1984.
- d. **Groene karakter;** in 2013 was het niet te voorzien wat de gevolgen zouden zijn van het landelijk besluit vergunningvrij bouwen dat in november 2014 door de Tweede Kamer der Staten-Generaal werd aangenomen. In de jaren daarna bleek volgens indiener E dat dit besluit het groene karakter van de wijk onder druk zette, zeker nadat dit besluit in 2018 aanzienlijk werd uitgebreid. In de stedenbouwkundige visie van Bilthoven Noord komt de bijzondere stedenbouwkundige betekenis van deze groene wijk tot uitdrukking. Indiener E heeft indertijd bureau Pouderoyen gevraagd of en wat de mogelijkheden zijn om het groene karakter conform de stedenbouwkundige visie van Bilthoven Noord te behouden en beschermen. Daarbij wordt verwezen naar de presentatie van destijds en het advies vanuit betreffende bureau. Indiener E vervolgt met: 'nu de planschadeclaims naar verwachting van tafel gaan en er een wijziging van het bestemmingsplan ter inzage is gelegd, willen wij het college en de raad van de gemeente De Bilt vragen om alsnog het advies van Pouderoyen om het vergunningvrij bouwen te reguleren over te nemen en naast de reparatie ten behoeve van de planschade ook een aanpassing te doen om het groene karakter van de wijk Bilthoven Noord structureel te behouden'. Het reguleren van vergunningvrije mogelijkheden en het differentiëren van het kruimelgevallebeleid voor Bilthoven Noord kan een verdere vermindering van het groene karakter van de wijk tegengaan.
- e. **Zie onder 2.3 a.**

### Beantwoording

- a. Alle relevante gegevens uit het bestemmingsplan van 1984 zijn verwerkt en opgenomen in de partiele herziening als bijlagen bij de planregels van het nieuwe bestemmingsplan. Daarmee krijgen deze onderdelen (weer) juridische waarde, weliswaar in een veranderde context. Onder andere in begripsbepaling 1.66 onder artikel 2.1 van de planregels komt dit terug. Het opnemen van de verwijzing naar het bestemmingsplan van 1984 is juist nodig om de onbedoelde neveneffecten middels de in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen methodiek op te heffen.
- b. De onderhavige herziening richt zich uitsluitend op bestaande situaties die afwijken van de rechtsregeling uit het bestemmingsplan uit 2013 en die aan een algeheel verbod op herbenutting van de bouwrechten conform het plan uit 1984 zijn gekoppeld. Weliswaar is de voorliggende partiele herziening verbaal – en dus complex – van aard, dat neemt niet weg dat zij vanuit juridisch oogpunt correct is. De gemeente heeft er bewust voor gekozen om niet, zoals indiener E wenst, alle percelen in te meten en/of te controleren. Dit zou een kostbare, tijdrovende operatie betekenen, welke de doorlooptijd van de nieuwe partiele herziening niet ten goede zou komen, met onder andere als gevolg dat wijkbewoners nog langer zouden moeten wachten voordat de onbedoelde neveneffecten opgeheven zijn. Evenmin zijn alle onherroepelijke bouwvergunningen vanaf 2013 tot en met 2023 verwerkt in voorliggende partiele herziening nu dat ook verder gaat dan de reparatie die met dit plan is beoogd.
- c. De tekeningen uit 1984 zoals opgenomen als bijlage bij de planregels dienen als referentie voor de theoretische exercitie die gedaan dient te worden op basis van art. 15.2.12 sub a onder 1 van de planregels. Daarbij is het niet relevant hoe woningen zijn ingetekend.
- d. Het Een brede heroverweging van het stedenbouwkundige effect van vergunningvrij bouwen is te beschouwen als het afwegen van de noodzaak tot nieuw beleid. Die insteek wordt ten aanzien van dit reparatieve bestemmingsplan nadrukkelijk niet gekozen. Nog daargelaten de vraag of en in hoeverre de wens van indiener voor honorering in aanmerking komt. Het verzoek zal evenwel worden gearchieveerd in het kader van de ophanden zijnde omzetting van alle gemeentelijke bestemmingsplannen naar een gemeentedeekkend omgevingsplan die in de komende jaren haar beslag moet krijgen
- e. Zie beantwoording onder 2.3 a.

### Conclusie

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



### 3 Conclusie en advies

De ingediende zienswijzen zijn grotendeels ongegrond en geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Wel is naar aanleiding van de zienswijze van indiener D het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Het begrip 'voorgevelrooilijn' is verwijderd uit de planregels en het begrip 'bestaande bouwperceelsbreedte' toegevoegd. Voornoemde is verwerkt in zowel de regels als de toelichting van het bestemmingsplan.

Geadviseerd wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.