

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan Gregoriuslaan 10 te Bilthoven
Versie 14 mei 2024

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1 Inleiding	5
1.1 Beoordeling ruimtelijke aanvaardbaarheid	5
2 Zienswijzen	9
2.1 Zienswijze 1, Bewoner Gregoriuslaan XX te Bilthoven	9
2.2 Zienswijze 2, Bewonersvereniging Bilthoven-Noord	12
2.3 Zienswijze 3, Bewoner Bilderdijklaan XX te Bilthoven	15
2.4 Zienswijze 4, Bewoner Dr. J. Röntgenlaan XX te Bilthoven	16
2.5 Zienswijze 5, Bewoner Gregoriuslaan XX te Bilthoven	17
2.6 Zienswijze 6, Bewoner Gregoriuslaan XX te Bilthoven	18
2.7 Zienswijze 7, Bewoner Palestrinalaan XX te Bilthoven	20
3 Ambtshalve wijzigingen	21
4 Algehele conclusie	22
Bijlage Tekening met aanpassing verbeelding	23

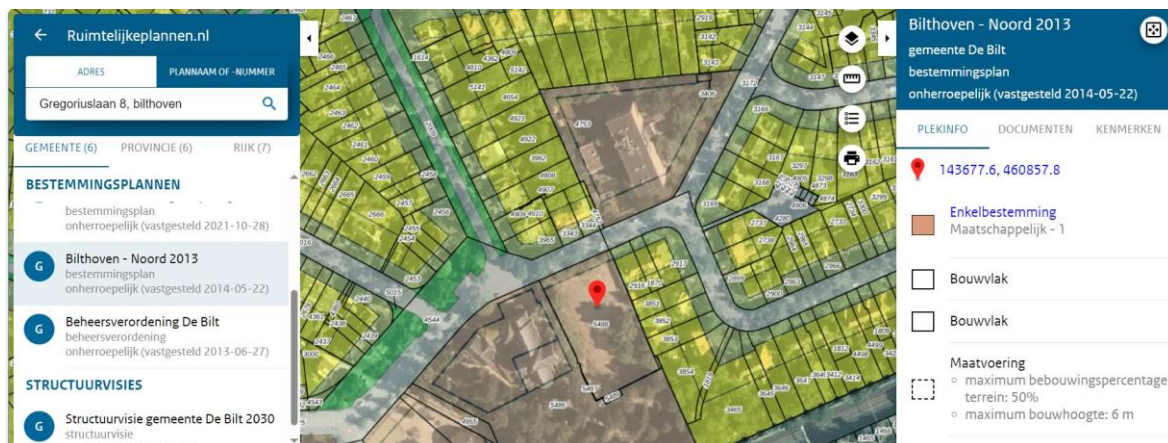
1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Gregoriuslaan 10 te Bilthoven' is op 20 december 2023 gepubliceerd in de Biltsche Courant, De Vierklank en het digitale gemeenteblad. Daarnaast is het ontwerp digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. In 2009 is de Theresiaschool van Gregoriuslaan 10 in Bilthoven verhuisd naar een nieuw gebouw aan de Gregoriuslaan 4. Locaties die niet in gemeentelijk beheer zijn en niet meer in gebruik zijn voor gemeentelijke voorzieningen, worden afgestoten voor herontwikkeling. De locatie Gregoriuslaan 10 te Bilthoven is één van die gemeentelijke herontwikkelingslocaties. Met de beoogde ontwikkeling in Bilthoven geven wij de locatie van de voormalige school een nieuwe invulling voor woningbouw. Het plan bestaat uit 9 sociale huurappartementen en 4 rijtjeswoningen in de categorie middenhuur. In totaal worden er dus 13 betaalbare woningen gerealiseerd.

In de periode 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar maken aan burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt. Er zijn binnen deze termijn zeven zienswijzen ingediend.

1.1 Beoordeling ruimtelijke aanvaardbaarheid

Het huidige bestemmingsplan op de locatie Gregoriuslaan 10 is het bestemmingsplan 'Bilthoven – Noord 2013'. In dit bestemmingsplan heeft de locatie een bestemming 'Maatschappelijk – 1' met een bouwvlak tot aan de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen. Voor een maatschappelijke functie kan het bouwvlak maximaal 50% bebouwd worden met een maximale bouwhoogte van 6 meter.



Figuur 1: Uitsnede bestemmingsplan 'Bilthoven – Noord 2013'

Op de locatie Gregoriuslaan 10 stond voorheen de Theresiaschool. De school bestond uit een gebouw met een getrapte opbouw, voorzien van platte daken met een maximale bouwhoogte van ca. 4 à 4,5 m. Het parkeren voor deze school vond plaats in de openbare ruimte.



Figuur 2: Voormalige Theresiaschool op de Gregoriuslaan 10



Figuur 3: Obliëk beeld voormalige Theresiaschool vanaf de oostzijde

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de maatschappelijk bestemming vervangen door een woonbestemming. Dit ontwerpbestemmingsplan staat 13 woningen toe, 9 in gestapelde vorm in het noordelijke bouwvlak en 4 rijtjeswoningen in het zuidelijk bouwvlak. De toegestane goot- en bouwhoogte van de appartementen zijn 7 en 11 meter. De toegestane goot- en bouwhoogte van de rijtjeswoningen zijn 4 en 7 meter. Het perceel Gregoriuslaan 10 is in totaal ca. 40 bij 70 meter.



Figuur 4: Uitsnede ontwerpbestemmingsplan 'Gregoriuslaan 10 te Bilthoven'

Ten westen van de locatie Gregoriuslaan 10 ligt een kerk (met een bouwvlak met een maximale bouwhoogte van gedeeltelijk 12 meter en gedeeltelijk 20 meter hoog). Het bouwvlak van de kerk ligt op ca. 14 meter van het meest noordelijke bouwvlak op de Gregoriuslaan 10 en op ca. 13 meter van het meeste zuidelijke bouwvlak.

Ten oosten van de locatie Gregoriuslaan 10 liggen woningen die in het bestemmingsplan 'Bilthoven – Noord 2013' voorzien zijn van de bestemming 'Wonen – 2'. Hier zijn woningen toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van 7 en 11 meter. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (voor zover een woning aan die kant niet geschakeld is) moet daar minimaal 3 meter (of de bestaande afstand) bedragen. Het meest noordelijke bouwvlak van de Gregoriuslaan 10 ligt op ca. 7 meter van de dichtstbijzijnde woonbestemming aan de oostzijde (en ca. 9 meter van de zijgevel van deze woning). Het meest zuidelijke bouwvlak ligt op ca. 20 meter van de dichtstbijzijnde woonbestemming aan de oostzijde en op ca. 35 meter van het dichtstbijzijnde bouwvlak (dus potentiële locatie achtergevel woning) aan de Dr. Julius Röntgenlaan.

Toen de locatie nog gebruikt werd voor de schoolfunctie kon er niet worden geparkeerd op eigen terrein, het parkeren vond plaats in de openbare ruimte. Op de locatie zijn nu 15 parkeerplaatsen beoogd. Daarnaast geldt dat aan de voorkant van het perceel langs de Gregoriuslaan nog vier bestaande langspaarkeerplaatsen behouden blijven. In totaal zijn er daarmee 19 parkeerplaatsen beschikbaar, hetgeen ruim voldoende is voor de ontwikkeling (zie verder de paragraaf Verkeer en parkeren in de Toelichting op het bestemmingsplan).

Op 26 mei 2016 heeft de gemeenteraad de uitgangspuntennotitie gemeentelijke herontwikkelingslocaties vastgesteld. In de uitgangspuntennotitie is vermeld dat het college van B&W in de toekomst de achtergebleven locaties die niet in gemeentelijk beheer zijn en niet meer in gebruik zijn voor gemeentelijke voorzieningen, afstoot voor herontwikkeling. Met de herontwikkeling van de gemeentelijke locaties willen we bijdragen aan de gemeentelijk beleidsdoelstellingen: financiële doelstelling, algemeen inhoudelijk en programmatisch beleid en algemeen procesmatig beleid. De locatie Gregoriuslaan 10 te Bilthoven is één van de gemeentelijke herontwikkelingslocaties. Met de beoogde ontwikkeling in Bilthoven geven wij de locatie van de voormalige school een nieuwe invulling voor woningbouw. Deze ontwikkeling draagt met name bij aan het algemeen inhoudelijk en programmatisch beleid.

De WoonVisie De Bilt 2030 streeft onder andere naar het “spreiden sociale woningbouw over en in de kernen”. Daarnaast staat in de WoonVisie specifiek voor Bilthoven (Noord) aangegeven dat er behoefte is aan: “woningbouw voor ouderen, kleine woningen voor starters en ruimte voor flexwerken en woonwerkconcepten.”

Er is een tekort aan betaalbare en levensloopbestendige huurwoningen in gemeente De Bilt. Met dit plan voorzien we in de behoefte aan deze type woningen. Op grond van de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente De Bilt 2022 moet er, bij ontwikkelingen van meer dan 10 woningen, in ieder geval 30% sociale huur en 20% middenhuur worden gerealiseerd. Het appartementengebouw aan de Gregoriuslaan zal ruimte bieden aan negen sociale huurappartementen (drie op elke verdieping). Ten zuiden van het appartementengebouw wordt een tweede volume gerealiseerd. Het betreffen vier rijtjeswoningen. Deze woningen bevinden zich in de categorie middenhuur. Alle woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd. Het plan voorziet daarmee in 69% sociale huur en 31% middenhuur. De verdeling in segmenten is ook geborgd in de planregels van voorliggend bestemmingsplan. Met Woongroen (voorheen SSW) is de afspraak gemaakt dat alle woningen, zowel de sociale huurappartementen als de grondgebonden middenhuur woningen, bij voorrang worden toegewezen aan senioren, zowel bij de eerste toewijzing als elke volgende.

Gezien bovenstaande en hetgeen nader, onder ander alle milieuaspecten, is onderbouwd in de toelichting inclusief bijlagen van het ontwerpbestemmingsplan, is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

2 Zienswijzen

In dit hoofdstuk wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. De zienswijzen worden hieronder weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie.

2.1 Zienswijze 1, Bewoner Gregoriuslaan XX te Bilthoven

Samenvatting

- a. Proces: De gemeente volgt een proces dat niet juist, onvolledig en niet transparant is. Het voorgestelde ontwerp sluit niet aan op wensen/eisen/bezwaren van omwonenden, waaronder indiener.
- b. Er worden (te) veel woningen/appartementen gerealiseerd.
- c. Voor de informatieavond zijn slechts direct omwonenden uitgenodigd, terwijl dit de geheel buurt aangaat.
- d. De bestemming van de woningen is sociale en middenhuur. Dit past niet in de buurt en in combinatie met de Schutsmantel en de kerk. Deze bestemming sluit juist niet aan op de omgeving en heeft grote invloed op de woonomgeving. Er is immers al een grootschalige Schutsmantel waar 7 woonlagen met seniorenwoningen zijn gevestigd. Een uitbreiding met nog eens 13 eenheden met vergelijkbare bestemming geeft een disbalans in de omgeving.
- e. Diepte van het pand, rooilijnen: Het pand is overweldigend groot van afmeting. Het is onacceptabel als de achtergevel van het pand voorbij de achtergevels van de buurpanden gaat.
- f. De afstand tot de perceelsgrens: In eerdere gesprekken is toegezegd dat de afstand van het pand tot de perceelsgrens 7,5m zal bedragen.
- g. Bergingen: De bergingen van de appartementen zijn op de perceelsgrens geplaatst, dat is onacceptabel. Door deze positie zal er verkeer naar/van de schuurtjes zijn waardoor er geluidsoverlast zal zijn. Tevens zal de huidige grensafscheiding (beukenhaag) doodgaan als gevolg van te weinig luchtstroom en licht.
- h. Parkeren: De parkeerplaatsen zullen veel autobewegingen veroorzaken met bijbehorende (geluids)overlast door rijden en start/stop activiteiten. Indiener roept op tot het verplaatsen van de parkeerplaatsen naar de achterzijde van het terrein.
- i. Privacy: Het is, in het kader van de privacy, onacceptabel dat er ramen komen aan de zijkant en aan de achterzijde van de appartementen op de eerste en tweede verdieping.
- j. Door levensloopbestendige seniorenwoningen raakt de straat uit balans. Daarnaast is vrije sector beter passend dan sociale en middenhuur.
- k. Beeldkwaliteit. De huidige woningen in de straat betreffen allemaal jaren 30 woningen, met sfeer en uitstraling. Bescheiden en passend in het groen van de straat. Indiener roept op om het plan aan de omgeving aan te passen.
- l. Planschade. Naast het verliezen van woongenot heeft het plan direct grote impact op de waarde van de woning van indiener.

Beantwoording

- a. In 2009 is de Theresiaschool van Gregoriuslaan 10 in Bilthoven verhuisd naar een nieuw gebouw aan de Gregoriuslaan 4. Op 26 mei 2016 heeft de gemeenteraad de uitgangspuntennotitie gemeentelijke herontwikkelingslocatie vastgesteld. In de uitgangspuntennotitie is vermeld dat het college van B&W in de toekomst de achtergebleven locaties die niet in gemeentelijk beheer zijn en niet meer in gebruik zijn voor gemeentelijke voorzieningen, afstoot voor herontwikkeling. De locatie Gregoriuslaan 10 te Bilthoven is één van de gemeentelijke herontwikkelingslocaties. Met de beoogde ontwikkeling in Bilthoven geven wij de locatie van de voormalige school een nieuwe invulling voor woningbouw. In december 2020 hebben wij aan omwonenden een concept stedenbouwkundige studie gepresenteerd. Naar aanleiding daarvan hebben wij diverse aanpassingen gedaan, die wij in 2022 opnieuw hebben gepresenteerd. Zo is het pand opgeknapt en zijn er grondgebonden woningen gekomen. Wij hebben meer aansluiting gezocht bij de huidige rooilijnen en een beeldkwaliteit die goed aansluit op de wijk. Ook zijn er parkeerplekken toegevoegd zodat er geen extra parkeerdruk in de wijk ontstaat.

In december 2020 hebben wij aan omwonenden een concept stedenbouwkundige studie gepresenteerd. Naar aanleiding daarvan hebben wij diverse aanpassingen gedaan, die wij in 2022 opnieuw hebben gepresenteerd. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente in januari dit jaar een goedbezochte informatieavond georganiseerd.

- b. De 13 geplande woningen op deze locatie zijn ons inziens ruimtelijk aanvaardbaar, zie paragraaf 1.1. Het perceel Gregoriuslaan 10 is (meer dan) groot genoeg om dit aantal woningen/appartementen onder te brengen.
- c. Direct omwonenden zijn per brief op de hoogte gesteld van de informatieavond. Dit zijn adressen aan de Ten Katelaan (gedeelte), Bilderdijklaan (gedeelte), Obrechtlaan (gedeelte), Dr. Julius Röntgenlaan, Evert Cornelislaan, Haydnlaan, Palestrinalaan, Lassuslaan (gedeelte), Diepenbrocklaan en de Gregoriuslaan. Daarnaast is de informatieavond genoemd in de publicatie in het Gemeenteblad, deze is ook gedeeld op de website, en is de avond gepubliceerd in de plaatselijke kranten.
- d. Zie paragraaf 1.1 voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de deze 13 woningen. De Schutsmantel is een zorgcentrum met een maatschappelijke bestemming, dus voor een andere doelgroep dan deze woningen.
- e. De voorgevel van het geplande appartementencomplex aan de Gregoriuslaan 10 ligt in lijn met de voorgevels van de bestaande woningen aan de oostzijde. Het bouwblok is ca 13 (middengedeelte) en 10.5 meter diep, daarmee kan de achtergevel van het appartementencomplex ca. 1 á 2 meter achter de achtergevels van nabijgelegen woningen worden opgericht. Het bouwvlak ligt echter op ca. 7 meter van de zijdelingse perceelsgrens en op ca. 9 meter van de dichtstbijzijnde woning aan de oostzijde. Daarnaast zijn er in de omgeving hogere gebouwen (o.a. kerk en Schutsmantel) aanwezig en passen de gebouwen qua maten bij de al aanwezige woningen. Ons inziens is de inpassing van de geplande gebouwen met grote zorg en respect voor de omgeving gedaan en is de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar. Aan de hand van de zienswijze hebben we desondanks het noordelijke bouwvlak nogmaals bekeken vanuit het oogpunt van het geplande gebouw. Het bouwvlak is aangepast en minder diep gemaakt (aan de hand van het geplande gebouw met 5% marge).
- f. Deze afstand is in het ontwerpbestemmingsplan ca. 7 meter. Daarmee wordt de afstand tussen de zijgevels ca. 9 meter, hetgeen ruimtelijk zeer aanvaardbaar is.
- g. Zie paragraaf 1.1 voor de positie van de school ten opzichte van de woningen aan de oostzijde, bergingen (dichtbij) de zijdelingse erfgrans zijn ons inziens ruimtelijk aanvaardbaar, ook gezien de geringe hoogte. De bergingen worden enkel gebruikt door de bewoners. Van geluidsoverlast vanwege verkeer zal, mede doordat de deuren van de bergingen aan de westzijde komen, amper sprake zijn. Naar aanleiding van de zienswijze zijn we desondanks bereid om de geplande bergingen 0,5 meter westwaarts op te schuiven, zodat de haag bijvoorbeeld ook aan de andere kant van de perceelsgrens onderhouden kan worden.
- h. De ontwikkeling leidt niet tot onevenredige toename van verkeers- en parkeerbewegingen. Conform gemeentelijk beleid wordt er grotendeels geparkeerd op eigen terrein, eerder bij de Theresiaschool was dit niet het geval waardoor het parkeren werd afgewenteld op het openbaar gebied. De geplande parkeerplaatsen bevinden zich minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens met de woningen aan de oostzijde. Het verplaatsen van het parkeren naar de achterzijde van het perceel is dus niet nodig en ongewenst, mede om daar een aantal bestaande bomen te handhaven.
- i. Gezien de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen, de planologisch toegestane hoogte en het overige beschreven in paragraaf 1.1 is er ons inziens geen sprake van een onacceptabele inbreuk op de privacy van nabijgelegen woningen.
- j. Zie paragraaf 1.1 voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan.
- k. Voor de locatie Gregoriuslaan 10 zijn aanvullende welstandscriteria opgesteld om het ambitieniveau voor de bebouwing en de inrichting van het gebied te bepalen. In de welstandscriteria zijn afspraken gemaakt over de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Dit betreft bijvoorbeeld het gevelmateriaal en het terug laten bouwen van de bakstenen muur aan de Gregoriuslaan. Daarnaast zijn er ook eisen opgenomen met betrekking tot de volume opbouw van zowel het appartementengebouw, als de rijwoningen. Hier valt onder andere de eis voor een kap, en het ontwerp van de balkons in genoemd. Tot slot zijn er nog enkele eisen ten opzichte van de buitenruimte opgenomen in de criteria. Duurzaamheid speelt daar een belangrijke rol in, bijvoorbeeld door het afkoppelen van de afwatering van het riool. Hierdoor kan de groenstructuur in het plan gebruikt worden voor waterinfiltratie en wordt het riool minder belast.
- l. Gezien de eerdere bouwmogelijkheden (tot op de zijdelingse perceelsgrens) voor de maatschappelijk bestemming, wordt betwijfeld of er met voorliggend bestemmingsplan sprake kan zijn van een tegemoetkoming in planschade. De procedure hiervoor staat echter los van de bestemmingsplanprocedure en het staat indiener van de zienswijze vrij om hiervoor te zijn tijd een aanvraag in te dienen.

Conclusie

De zienswijze (zie ook zienswijze 4) leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan:

- Verbeelding: Het bouwblok van het appartementencomplex wordt minder diep en aangepast aan het bouwplan met een marge van 5%.
- Verbeelding: Bergingen 0,5 meter westwaarts opschuiven (de 0,5 meter tussen de bergingen en de zijdelingse perceelsgrens voorzien van de bestemming Groen). Daarnaast mogen de bergingen alleen worden voorzien van een plat dak (max. bouwhoogte 3m).

2.2 Zienswijze 2, Bewonersvereniging Bilthoven-Noord

Samenvatting

- a. De regels zijn naar mening van de bewonersvereniging standaard bepalingen die in dit ontwerp bestemmingsplan Gregoriuslaan 10 zijn omschreven en wij ook bij andere bestemmingsplannen steeds woordelijk zien terugkomen. Gezien de specifieke locatie van de bestaande bebouwing van de woningen, de OLV-kerk en de begraafplaats moeten de voorwaarden van dit bestemmingsplan nauwkeurig en toegespitst worden op basis van deze locatie.
- b. Met betrekking tot regel 1.30 nutsvoorzieningen: Gezien de specifieke locatie omschrijven of er wel of geen transformatorhuisje noodzakelijk is. De eisen aan de ondergrondse afvalcontainers nader omschrijven gezien de specifieke milieueisen en om overlast voor de bewoners en omwonenden te vermijden. De locatie van de ondergrondse afvalcontainers aangeven op de bestemmingsplankaart.
- c. Voorwaarde bouwwijze trillinghinder: Voor de start van de realisatie van het project dient een gedetailleerd opname- en inspectierapport (een 0-meting) te worden opgesteld van alle bestaande woningen in de directe omgeving alsmede het kerkgebouw inclusief kerkhof. De werkzaamheden dienen in opdracht van gemeente De Bilt te worden uitgevoerd alsmede het permanent monitoren van de trillingen gedurende het gehele bouwproces.
- d. Sociale en middenhuur: Het opnemen van een financieringscategorie in een bestemmingsplan is, zoals ook bekend zal zijn bij de gemeente De Bilt, niet gebruikelijk in Nederland. Politiek wensdenken mag nooit in de regels van een bestemmingsplan worden opgenomen. Het vastleggen van de financieringscategorie van woningen heeft ook financiële gevolgen voor mogelijke planschade. Zie hiervoor de voorbeelden in andere gemeenten in Nederland.
- e. Parkeren: Naar onze mening moet er minimaal van 30 parkeerplaatsen op eigen terrein worden uitgegaan. Daarnaast is het achteraf wijzigen van de parkeernorm ten gevolge van nieuwe beleidsregels van de gemeente De Bilt niet van toepassing. De eisen moeten in het bestemmingsplan zijn opgenomen.
- f. Bijlage 4 Bodemonderzoek, 6.2 conclusies en aanbevelingen: Op bladzijde 15 en 16 is de minerale olieverontreiniging nabij de voormalige stookruimte van het schoolgebouw omschreven. Zie hiervoor de letterlijke tekst van het adviesbureau. De vraag is wanneer het nader onderzoek is of wordt uitgevoerd? welke sanering- en overige maatregelen de gemeente al heeft getroffen na het uitgevoerde onderzoek in 2016 (bijna acht jaar geleden !!!!) om verdere verspreiding van de verontreiniging in de directe omgeving te voorkomen?
- g. Bijlagen bij regels, behorende bij Ontwerp Bestemmingsplan Gregoriuslaan 10 te Bilthoven: Er is geen tekst opgenomen in de bijlage bij de regels van het ontwerp bestemmingsplan. Er staat alleen bedrijfsactiviteiten genoemd. Is de gemeente dit ook opgevallen?
- h. Bestemmingsplankaart: De buitenbergingen, behorende bij de negen appartementen, zijn direct gepositioneerd op de perceelgrens van een aantal aangrenzende percelen. Gezien het Burgerlijk Wetboek zal er vooraf overeenstemming bereikt moeten worden met de eigenaren van een aantal percelen. De hoogte van de nieuwe buitenbergingen moet altijd lager zijn dan de aangrenzende bestaande buitenbergingen op de percelen van de aangrenzende bewoners. De huidige plaats van deze buitenbergingen heeft ook directe invloed op het groene karakter van het terrein. Zie hiervoor onderstaande tekst. Indien dit niet haalbaar is zal een alternatieve locatie voor de buitenbergingen gezocht moeten worden.

De vraag is ook waar de containerruimte voor de appartementen komt? Dit i.v.m. mogelijke stankoverlast in de zomerperiode.

De maximale bouwhoogte is aangegeven als 11 meter. Gezien de aansluitende bebouwing van de woningen moet ons inziens de maximale nokhoogte 9,0 meter bedragen. Graag wijzigen in de tekst en op de bestemmingsplankaart.

Wij hebben ook een verschil geconstateerd in de tekening die op de website van de gemeente is gepubliceerd en de bestemmingsplankaart. Op de bestemmingsplankaart is de rooilijn verder naar achteren aangegeven met als gevolg dat het zicht naar de prachtige kerktoren is verdwenen. Graag correctie van de bestemmingsplankaart.
- i. Groene karakter: In het Gemeenteblad van de gemeente De Bilt d.d. 20 december 2023, nummer 538503, heeft het College van Burgemeester & Wethouders van de gemeente De Bilt ook de terinzagelegging van het Ontwerp Bestemmingsplan Bilthoven Noord, 1e herziening, d.d. 28 november 2023, gepubliceerd. Wij willen het college en de raad van de gemeente De Bilt vragen om alsnog het advies van Pouderoyen Tonnaer, om het vergunningvrij bebouwen van percelen in Bilthoven Noord te reguleren, over te nemen om het groene karakter van de wijk Bilthoven Noord structureel te behouden.

De huidige regelgeving beperkt een goede ruimtelijke ordening van de wijk Bilthoven Noord, zoals is meegegeven in de stedenbouwkundige visie Bilthoven Noord. Het reguleren van de vergunning vrije mogelijkheden en het differentiëren van het kruimelgevallenbeleid voor Bilthoven Noord kan een verdere vermindering van het groene

karakter van de wijk tegengaan zodat de bijzondere stedenbouwkundige betekenis van deze wijk beschermd en behouden blijft.

Beantwoording

- a. Inderdaad wordt er bij alle bestemmingsplannen binnen gemeente De Bilt gewerkt met “modelregels”, maar deze worden indien nodig aangepast aan de specifiek locatie. Dit is hier ook gebeurd. Voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de geplande woningen ook in relatie tot de OLV-kerk aan de westkant, de begraafplaats aan de zuidkant en de woningen aan de oostkant wordt er verwezen naar paragraaf 1.1.
- b. Genoemde regels komen uit de modelregels voor woningbouw binnen de gemeente De Bilt. Of er gebruik gemaakt gaat worden van ondergrondse afvalcontainers of van klike's is in de bestemmingsplanfase nog niet bekend. Dit zal ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wel besloten moeten zijn. Een transformatorhuisje is vooralsnog niet gepland op deze locatie.
- c. Een nulmeting voor trillingsschade is niet iets wat wordt geregeld in het bestemmingsplan. Een nulmeting vindt normaliter plaats door de bouwende partij, zodat er achteraf geen onduidelijkheid is over eventuele ontstane schade.
- d. Artikel 3.1.2 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (tot 1-1-2024) bepaalde: “ten behoeve van de uitvoerbaarheid kan een bestemmingsplan regels bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap.”. De gemeente De Bilt heeft dit ook reeds bij diverse andere bestemmingsplannen toegepast ter uitvoering van haar woonbeleid. Met betrekking tot de Woonvisie De Bilt 2030, de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente De Bilt 2022 en de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de geplande woningen wordt verwezen naar paragraaf 1.1.
- e. Het aantal benodigde parkeerplaatsen bedraagt op basis van de gemeentelijke parkeernormen 18,2. Op eigen terrein zijn 15 parkeerplaatsen beoogd. Daarnaast geldt dat langs de Gregoriuslaan nog vier bestaande langparkeerplaatsen behouden blijven. In totaal zijn er daarmee 19 parkeerplaatsen beschikbaar, hetgeen ruim voldoende is voor de ontwikkeling. Daarnaast is in de prestatieafspraken 2023 tussen gemeente en Woongroen is een lagere parkeernorm overeengekomen voor sociale huurwoningen. De parkeernorm voor sociale huurwoningen is 1 parkeerplaats per woning. Dit betekent een reductie van $9 \text{ (appartementen)} \times 0,4 = 3,6$ parkeerplaatsen. Hiermee komt het benodigd aantal parkeerplaatsen uit op afgerond 15 parkeerplaatsen. Deze worden allemaal op eigen terrein gerealiseerd. Het verwijzen naar beleidsregels (het zogenaamd “dynamisch” verwijzen) voor bijvoorbeeld de meest actuele parkeernormen is toegestaan op grond van artikel 3.1.2 lid 2 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (tot 1-1-2024) en is door de gemeente De Bilt al veelvuldig toegepast bij bestemmingsplannen.
- f. Het huidige bodemonderzoek is voldoende in de fase van het bestemmingsplan. In het kader van de, daarna nog aan te vragen, omgevingsvergunning moet het aanvullende onderzoek gereed en goedgekeurd zijn. De opdracht hiertoe is reeds uitgezet.
- g. Het is ons niet duidelijk waar de indiener van de zienswijze op doelt. “Bijlage 1 Staats van bedrijfsactiviteiten” is als “Bijlage bij de regels” zichtbaar op ruimtelijkeplannen.nl.
- h. Bergingen: Zie conclusie bij zienswijzen 1 en 4, de bergingen worden 0,5 meter westwaarts verschoven. Daarnaast zal deze worden voorzien van een maximale bouwhoogte van 3 meter en een plat dak.
Containerruimte: Het is nog niet bepaald waar de containerruimte voor de appartementen gaat komen.
Bouwhoogte: De planologisch toegestane bouwhoogte van de naastliggende woningen is ook 11 meter (bestemming Wonen – 2 in het bestemmingsplan ‘Bilthoven – Noord 2013’, daarnaast is het geplande gebouw op ca. 7 meter van de zijdelingse perceelsgrens (en ca. 9 meter van de dichtstbijzijnde zijgevel) voorzien. Zie verder paragraaf 1.1 voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan.
Met betrekking het bouwvlak van het appartementencomplex zie beantwoording e. bij zienswijze 1.
- i. Ons inziens versterkt het plan het Groene karakter van Bilthoven Noord en zeker ten opzichte van de bouw mogelijkheden die gelden op in de Maatschappelijke bestemming (zie paragraaf 1.1). Het appartementengebouw kent een afstand van minimaal ca. 10 m (westzijde) en ca. 7 m (oostzijde) tot de zijdelingse perceelsgrenzen. De bergingen die wel op (0,5m van de) zijdelingse perceelsgrens zijn voorzien liggen op ca. 17 meter afstand vanaf openbaar gebied aan de Gregoriuslaan. Ook verder achterop het perceel (bij de grondgebonden woningen) is er een duidelijk groen karakter waar te nemen. Ter vergelijking: In de bestemming Wonen – 2 van het bestemmingsplan ‘Bilthoven – Noord 2013’ (en in het ontwerpbestemmingsplan ‘Bilthoven-Noord, 1^e herziening’) mogen gebouwen op 3 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens worden opgericht.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Zienswijze 3, Bewoner Bilderdijklaan XX te Bilthoven

Samenvatting

- a. Deze zienswijze beoogt een kwalitatieve (en kwantitatieve) optimalisatie van de invulling van het plangebied. De ruimte achter de parkeervoorziening biedt optimale mogelijkheden voor het ontwikkelen van een 'Hofje'. Dit woonhofje wordt gevormd door éénlaagse woningen met zadeldak, in een gesloten bebouwingsstrook langs de drie terreingrenzen. De achtergevels van deze huisjes vormen als (blinde) tuinmuur de erfscheiding tussen de planlocatie en de belendende percelen. De hofwoningen zijn volledig op het omsloten binnengebied georiënteerd en worden van daaruit ontsloten. Het binnengebied wordt als gemeenschappelijke tuin ingericht. Dit voorgestelde Hofje maakt optimaal gebruik van de mogelijkheden die deze locatie biedt en draagt bij aan de privacy van de omliggende woningen. Mogelijke hinder voor de begraafplaats met toegang, wordt met dit bebouwingsvoorstel voorkomen.

Beantwoording

- a. In de Woonvisie De Bilt 2030 staat aangegeven dat de gemeente waar mogelijk wil inspelen op de groeiende behoefte aan geclusterde appartementen en nieuwe woonzorgconcepten. Denk hierbij aan vormen van: - groepswonen, zoals hofjeswoningen of 'zorgboerderijen', - gemengd wonen, zoals meergeneratiewoningen en - woonzorgconcepten, zoals het Knarrenhofconcept. De gemeente staat positief tegenover nieuwe woonconcepten, ook omdat het manieren zijn om de betaalbaarheid van woningen te waarborgen. Op de locatie Gregoriuslaan 10 is echter, in overleg met woningcorporatie Woongroen, gekozen voor een andere invulling dan een 'Hofje'. Er is een tekort aan betaalbare en levensloopbestendige huurwoningen in gemeente De Bilt. Met dit plan voorzien we in de behoefte aan deze type woningen. Het appartementengebouw aan de Gregoriuslaan zal ruimte bieden aan negen sociale huurappartementen (drie op elke verdieping). Ten zuiden van het appartementengebouw wordt een tweede volume gerealiseerd. Het betreffen vier aaneengebouwde woningen. Deze woningen bevinden zich in de categorie middenhuur. Alle woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd. Het plan voorziet in 69% sociale huur en 31% middenhuur. Met Woongroen is de afspraak gemaakt dat alle woningen, zowel de sociale huurappartementen als de grondgebonden middenhuur woningen, bij voorrang worden toegewezen aan senioren, zowel bij de eerste toewijzing als elke volgende. Zie verder paragraaf 1.1 voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4 Zienswijze 4, Bewoner Dr. J. Röntgenlaan XX te Bilthoven

Samenvatting

- a. Wij verzoeken u vriendelijk, doch dringend, om de hoogte van de bergingen te maximeren tot de bestaande goothoogte van de bestaande schuren aan de oostzijde van het perceel Gregoriuslaan 10. Tevens wordt verzocht om de bergingen uitsluitend een plat dak mogen hebben en derhalve geen puntdakje. De motivering hiervoor is dat anders er zonverlies optreedt in onze tuin alsmede de zichtlijn op de kerk en de toren van de kerk wordt belemmerd. Dit zicht is één van de belangrijkste redenen geweest om onze woning destijds te kopen.
- b. Wat betreft de zichtlijn op de kerk geldt voorts dat het appartementengebouw niet te ver van de straatzijde (Gregoriuslaan) gesitueerd moet worden. Op de huidige getoonde tekening lijkt het dat het appartementengebouw toch verder op het terrein gebouwd zal worden, waardoor de zichtlijn op de kerk vanuit de huizen naast het appartementengebouw belemmerd wordt.
- c. In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over ondergrondse vuilcontainers. Echter op de tekening behorende bij het ontwerp zijn deze niet ingetekend. Indien er wenst gekend te worden in de locatie van deze ondergrondse vuilcontainer, in verband met stank en andere overlast.
- d. Bij de vaststelling van de kadastrale grenzen van het plangebied, wijs ik u er voor de goede orde op dat mogelijk sprake kan zijn van (extinctieve) verjaring van een strookje grond, aan de zuidoostgrens van het plangebied. De huidige erfafscheiding (destijds geplaatst door de gemeente casu quo door de school) bevindt zich niet op de formele erfsgrens.

Beantwoording

- a. Naar aanleiding van deze zienswijze 1 worden de bergingen 0,5 meter westwaarts opgeschoven. Naar aanleiding van deze zienswijze zullen we daarnaast de mogelijkheid voor een 'kapje' voor de bergingen uit het bestemmingsplan halen. De toegestane bouwhoogte (met plat dak) wordt dan 3 meter. Ter vergelijking: In het bestemmingsplan Bilthoven Noord 2013, dat geldt voor de woningen ten oosten van de Gregoriuslaan 10, zijn bijgebouwen met een goot- en bouwhoogte van 3 en 5 meter toegestaan. Zeker na deze aanpassing is onevenredig zonverlies of zicht op de kerk niet te verwachten.
- b. Naar aanleiding van zienswijze 1 wordt het bouwblok van het appartementencomplex minder diep en aangepast aan het bouwplan met een marge van 5%. Daarbij merken we nogmaals op dat het appartementengebouw zich op forse afstand van de zijdelingse perceelsgrens bevindt (ca. 7 meter) en dat de hoogte van het appartementencomplex aansluit bij hetgeen ook planologisch is toegestaan bij de woningen aan de oostzijde (goot- en bouwhoogte van 7 en 11 meter).
- c. De "ondergrondse vuilcontainers" zijn in de regels opgenomen onder de definitie van "nutsvoorziening". In de bestemmingsplanfase is nog niet bepaald of er gebruik gemaakt zal worden van "ondergrondse vuilcontainers" of niet. De formulering komt uit de modelregels die de gemeente De Bilt hanteert bij woningbouwprojecten. Mocht er voor dit project worden gekozen voor een ondergrondse vuilcontainer, dan zal dit een onderdeel zijn van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Te zijner tijd is er een bezwaarmogelijkheid tegen een verleende omgevingsvergunning.
- d. Dit is geen aspect dat thuis hoort in de bestemmingsplanprocedure. Met indiener zal contact worden opgenomen over de kadastrale grens.

Conclusie

De zienswijze (zie ook zienswijze 1) leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan:

- Verbeelding: Het bouwblok van het appartementencomplex wordt minder diep en aangepast aan het bouwplan met een marge van 5%.
- Verbeelding: Bergingen 0,5 meter westwaarts opschuiven (de 0,5 meter tussen de bergingen en de zijdelingse perceelsgrens voorzien van de bestemming Groen). Daarnaast mogen de bergingen alleen worden voorzien van een plat dak (max. bouwhoogte 3m).

2.5 Zienswijze 5, Bewoner Gregoriuslaan XX te Bilthoven

Samenvatting

- a. Naar aanleiding van het op 14 november 2022 gepresenteerde plan hebben wij in een mail aan de gemeente onze zorgen geuit over de onduidelijkheid omtrent de rooilijn aan de achterzijde van het voorste gebouw in relatie tot de rooilijn aan de achterzijde van de woningen ten oosten van Gregoriuslaan 10. Het uitzicht op de kerktoeren was een van de belangrijkste redenen om het huis te kopen.
In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is het nog steeds niet duidelijk waar de rooilijn aan de achterzijde van het voorste gebouw gaat lopen. De getekende ruimte waarin het gebouw gebouwd moet gaan worden is veel groter dan in de eerdere tekeningen is weergegeven en de relatie met de rooilijn aan de achterzijde van het voorste gebouw is onduidelijk. Tijdens de inloopavond van 18 januari 2024 leek dat het ontwerp aangepast was en dat de rooilijn aan de achterzijde van het voorste gebouw verder naar achteren was geplaatst. Wij verzoeken u de rooilijn parallel te laten lopen met de achterzijde van ons pand.
- b. Kunt u duidelijk en definitief aangeven waar het voorste pand nu exact komt te staan. Nu lijken er marges van enkele meters te zijn. Dit zorgt in elk geval bij ons en ook bij andere direct omwonenden voor veel onrust. Wij wachten op duidelijkheid, nu is er vooral onduidelijkheid.
- c. Zoals eerder gevraagd ontvangen wij graag een tekening met zichtlijnen naar de kerktoeren vanuit onze eetkamer op basis van het definitieve ontwerp.
- d. Wij zijn nog steeds bezorgd over de verkeerssituatie die in het algemeen in de omgeving gaat ontstaan met de realisatie van het plan Gregoriuslaan 10. Er wordt namelijk al veel overlast ervaren ten aanzien van parkeren en verkeer bij uitvaarten en huwelijken in de kerk, bij het brengen en halen van de kinderen op de Theresiaschool, bij bezoekers en activiteiten in de Schutsmantel en daarbovenop de realisatie van extra appartementen in de Schutsmantel, wat de verkeersdruk en de onveiligheid alleen nog maar verder laat toenemen. Dit moet ons inziens in zijn totaal worden gezien en niet afzonderlijk.

Beantwoording

- a. Naar aanleiding van zienswijze 1 wordt het bouwblok van het appartementencomplex aangepast aan hetgeen Woongroen van plan is te gaan bouwen met een marge van 5%. Daarbij merken we nogmaals op dat het appartementengebouw zich op forse afstand van de zijdelingse perceelsgrens bevindt (ca. 7 meter) en dat de hoogte van het appartementencomplex aansluit bij hetgeen ook planologisch is toegestaan bij de woningen aan de oostzijde (goot- en bouwhoogte van 7 en 11 meter).
- b. De gemeente zal, voor behandeling in de raadscommissie Openbare Ruimte, zorg dragen voor een tekening waarin de aanpassingen die in deze nota worden voorgesteld, zijn verwerkt.
- c. Zie paragraaf 1.1 over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan. Daarbij merken we ook op dat de kerktoeren van de kerk op de Gregoriuslaan 8 ca. 40 van de Gregoriuslaan ligt. Ons inziens is er dan ook geen enkele invloed van het voorste gebouw (op ca. 7 meter van de zijdelingse perceelsgrens) op de zichtbaarheid van de kerktoeren vanuit de woningen aan de oostzijde van het plangebied. Zie verder bij zienswijze 1 en 4 ook nog de geplande aanpassing aan de bergingen.
- d. Het initiatief zorgt in totaal voor 52 verkeersbewegingen per dag (zie paragraaf 4.13 van de Toelichting op het ontwerpbestemmingsplan). In de voormalige situatie was er een basisschool gevestigd in het plangebied. Deze functie zorgde eveneens voor de nodige verkeersbewegingen. Het plangebied wordt ontsloten op de Gregoriuslaan. De Gregoriuslaan heeft voldoende capaciteit om het aantal verkeersbewegingen op te vangen. Op de locatie Gregoriuslaan 10 zijn 15 parkeerplaatsen beoogd. Daarnaast geldt dat langs de Gregoriuslaan nog vier bestaande langspaarkeerplaatsen behouden blijven. In totaal zijn er daarmee 19 parkeerplaatsen beschikbaar, hetgeen ruim voldoende is voor de ontwikkeling (zie verder de paragraaf Verkeer en parkeren in de Toelichting op het bestemmingsplan).
Ons inziens heeft de ontwikkeling geen onevenredig negatieve gevolgen voor de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse.

Conclusie

De zienswijze (zie ook zienswijzen 1 en 4) leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan:

- Verbeelding: Het bouwblok van het appartementencomplex wordt minder diep en aangepast aan het bouwplan met een marge van 5%.

2.6 Zienswijze 6, Bewoner Gregoriuslaan XX te Bilthoven

Samenvatting

- a. Indiener maakt bezwaar tegen zowel de omvang als de uitstraling van het boogde complex. Het lijkt erop dat het voorgestelde appartementencomplex te groot is en niet in harmonie is met de bestaande bebouwing en de uitstraling van de omgeving. Dit kan leiden tot een verstoring van het karakter van de buurt en mogelijk ongewenste visuele impact hebben op de directe omgeving. In de directe omgeving zijn reeds twee grote gebouwen aanwezig, te weten de Schutsmantel en de OLV kerk, waardoor de verhouding verstoord kan raken. Het is essentieel dat de stijl van het nieuw te bouwen complex overeenkomt met nabijgelegen woningen. Een "eigentijdse vertaling" van de nabijgelegen woningen zoals eerder beschreven is een vrijbrief voor een architect.
- b. Daarnaast maak ik bezwaar tegen het gebrek aan inspraakmogelijkheden voor direct omwonenden. Participatie van bewoners is van groot belang bij dergelijke ontwikkelingen, en het ontbreken van inspraak kan leiden tot onvrede en het gevoel van onrechtvaardigheid bij de direct betrokkenen. Tijdens de Coronapandemie, op 1 december 2020, zijn wij als direct omwonenden uitgenodigd voor een online inspraakavond. Helaas leek dit meer op een presentatie van een reeds uitgewerkt plan dan op een daadwerkelijke mogelijkheid tot meedenken over de invulling. Vervolgens bleef het, ondanks de belofte vanuit de gemeente om ons te actief te betrekken, lange tijd stil. Pas in november 2022 zijn wij weer betrokken bij het vervolg. Een compleet uitgewerkt plan, waarbij ook de aspirant-koper al bekend was, werd gepresenteerd. Helaas moet ik hieruit concluderen dat dit plan nauwelijks aansluit bij de wensen vanuit de buurt.
- c. Een derde punt van zorg betreft de beschikbare parkeerruimte, met name voor bezoekers van het complex. Het is van cruciaal belang dat er voldoende parkeerfaciliteiten worden gerealiseerd om overlast in de omgeving te voorkomen en de leefbaarheid te waarborgen. De Schutsmantel heeft geen beschikking over eigen parkeerplaatsen voor bezoekers, de OLV kerk heeft zeer beperkte parkeergelegenheid en ook de nabijgelegen Theresiaschool heeft slechts een aantal parkeerplaatsen voor leraren. Tijdens piekuren is de parkeerdruk zeer hoog en komt het regelmatig voor dat onze oprit geblokkeerd wordt door geparkeerde auto's.
- d. Een ander belangrijk aspect waarover ik graag meer duidelijkheid ontvang, is de afhandeling van huisvuil op het terrein. Transparante informatie over hoe dit wordt georganiseerd, draagt bij aan een goed begrip van de impact op de leefomgeving.
- e. Daarnaast maak ik me zorgen over de te verwachten extra verkeersbewegingen als gevolg van de bouw van het complex. Het is noodzakelijk dat de gemeente passende maatregelen neemt om de verkeersstromen te reguleren en negatieve effecten op de verkeersveiligheid te voorkomen. De stoepen zijn smal, soms slecht begaanbaar door geparkeerde auto's of kliko's waardoor de naar school lopende kinderen moeten uitwijken naar de straat.
- f. Tevens vraag ik aandacht voor de veiligheid van het verkeer en mogelijke schade aan omliggende woningen tijdens de bouwfase. Het is van belang dat er strikte veiligheidsmaatregelen worden genomen om zowel de verkeersdeelnemers als de directe omgeving te beschermen tegen mogelijke ongelukken en schade aan de woningen. Ik ga er vanuit dat onze woning en oprit ten alle tijden bereikbaar blijven tijdens het bouwtraject.
- g. Tot slot wil ik weten of er mogelijkheden zijn om planschade in te dienen bij de gemeente indien mijn belangen geschaad worden door deze voorgenomen wijzigingen. Duidelijkheid hierover is van groot belang voor de betrokkenen. Gelet op de huizenprijzen in de directe omgeving kan dit grote financiële gevolgen hebben.

Beantwoording

- a. Zie paragraaf 1.1 voor de motivering van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan.
- b. In december 2020 hebben wij aan omwonenden een concept stedenbouwkundige studie gepresenteerd. Naar aanleiding daarvan hebben wij diverse aanpassingen gedaan, die wij in 2022 opnieuw hebben gepresenteerd. Zo is het pand opgeknipt en zijn er grondgebonden woningen gekomen. Wij hebben meer aansluiting gezocht bij de huidige rooilijnen en een beeldkwaliteit die goed aansluit op de wijk. Ook zijn er parkeerplekken toegevoegd zodat er geen extra parkeerdruk in de wijk ontstaat. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente in januari van dit jaar een goedbezochte informatieavond georganiseerd. Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn een zevental zienswijzen ingediend.
- c. Op de locatie Gregoriuslaan 10 zijn 15 parkeerplaatsen beoogd. Daarnaast geldt dat langs de Gregoriuslaan nog vier bestaande langspaarkeerplaatsen behouden blijven. In totaal zijn er daarmee 19 parkeerplaatsen beschikbaar, hetgeen ruim voldoende is voor de ontwikkeling (zie verder de paragraaf Verkeer en parkeren in de Toelichting op het bestemmingsplan). Ons inziens heeft de ontwikkeling geen onevenredig negatieve gevolgen voor de parkeersituatie ter plaatse.

- d. In de bestemmingsplanfase is nog niet bepaald of er gebruik gemaakt zal worden van “ondergrondse vuilcontainers” of niet. Mocht er voor dit project worden gekozen voor een ondergrondse vulcontainer, dan zal dit een onderdeel zijn van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Te zijner tijd is er een bezwaarmogelijkheid tegen een verleende omgevingsvergunning.
- e. Het initiatief zorgt volgens de gebruikelijke berekeningsnorm in totaal voor 52 verkeersbewegingen per dag (zie paragraaf 4.13 van de Toelichting op het ontwerpbestemmingsplan). In de voormalige situatie was er een basisschool gevestigd in het plangebied. Deze functie zorgde eveneens voor de nodige verkeersbewegingen. Het plangebied wordt ontsloten op de Gregoriuslaan. De Gregoriuslaan heeft voldoende capaciteit om het aantal verkeersbewegingen op te vangen. Ons inziens heeft de ontwikkeling dan ook geen onevenredig negatieve gevolgen voor de verkeerssituatie ter plaatse.
- f. De ontwikkelende/bouwende partij dient vooraf een zogenaamd BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) ter goedkeuring bij de gemeente in te dienen.
- g. Gezien de eerdere bouwmogelijkheden (over de gehele perceelsbreedte) voor de maatschappelijk bestemming, wordt betwijfeld of er met voorliggend bestemmingsplan sprake kan zijn van een tegemoetkoming in planschade. De procedure hiervoor staat echter los van de bestemmingsplanprocedure en het staat indiener van de zienswijze vrij om hiervoor te zijner tijd een aanvraag in te dienen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.7 Zienswijze 7, Bewoner Palestrinalaan XX te Bilthoven

Samenvatting

- a. Dit project o.b.v. de door u nu geschetste kaders heeft namelijk enorme invloed op de omliggende omgeving en onze woningen (bezittingen). Naast het mogelijke verlies van woongenot heeft dit ook grote impact op de waarde van onze woningen. Wij willen u dan ook op voorhand wijzen op de mogelijke planschade die dit gaat hebben. Wij gaan ervan uit dat u deze brief op een gedegen manier zal betrekken in het proces en op de juiste manier zal verwerken en behandelen. Wij vertrouwen erop dat u bij het vaststellen van dit project rekening houdt met de mogelijke schade die hieruit kan ontstaan. Gaarne vernemen wij hoe u ons hier te zijner tijd in gaat compenseren.
- b. Via deze weg willen wij u ook nog melden ons grote zorgen te maken over de veiligheid van deze omgeving en mede de veiligheid van alle kinderen van de Theresiaschool. Het aantal motorvoertuigen, en directe bewegingen hiervan, zullen in deze omgeving voor nog meer problemen gaan zorgen dan nu al het geval. Het gebied is nu al zeer druk belast door de aanwezigheid van de Theresiaschool, de Kerk en de Schutsmantel. Wij gaan ervan uit dat u hier ook goed naar zal kijken en dit zal meenemen in uw proces. Wellicht doet een omgevingsonderzoek recht aan dit risico zodat u dit ook op een juiste manier kan inschatten.
- c. Tevens valt het ons op dat er binnen het plan geen rekening gehouden is met het verwerken van het huisvuil. Er is binnen het plan nergens te zien waar de bewoners hun huisvuil kwijt kunnen en wij gaan ervan uit dat dit niet aan de straatkant zal gaan zijn.
- d. Daarnaast maken wij ons tevens zorgen over de mogelijke schade die kan ontstaan door trillingen tijdens de bouw. Het betreft in de meeste gevallen jaren 30 woningen waarbij de kans op schade fors kan zijn. Ook de naastgelegen Kerk kan hier zeer veel last van gaan krijgen. Wij gaan ervan uit dat u hier op een gedegen manier mee om zal gaan en de bewoners en de Kerk op voorhand hiervoor schadeloos zal stellen.
- e. Als laatste begrepen wij uit de aangeleverde stukken dat er mogelijk sprake kan zijn van grondvervuiling. Het lijkt ons voor de hand liggend dat daar ook onderzoek naar gedaan zal gaan worden voordat enig plan definitief zal gaan worden. Een dergelijke schade kan zeer kostbaar zijn en kan grote gevolgen hebben voor dit project en waarde van de omliggende percelen.

Beantwoording

- a. Met betrekking tot de ruimtelijke aanvaardbaarheid van voorliggend plan verwijzen we naar paragraaf 1.1. Gezien de eerdere bouw mogelijkheden (over de gehele perceelsbreedte) voor de maatschappelijk bestemming, wordt daarnaast betwijfeld of er met voorliggend bestemmingsplan sprake kan zijn van een tegemoetkoming in planschade. De procedure hiervoor staat echter los van de bestemmingsplanprocedure en het staat indiener van de zienswijze vrij om hiervoor te zijner tijd een aanvraag in te dienen.
- b. Het initiatief zorgt volgens de gebruikelijke berekeningsnorm in totaal voor 52 verkeersbewegingen per dag (zie paragraaf 4.13 van de Toelichting op het ontwerpbestemmingsplan). In de voormalige situatie was er een basisschool gevestigd in het plangebied. Deze functie zorgde eveneens voor de nodige verkeersbewegingen. Het plangebied wordt ontsloten op de Gregoriuslaan. De Gregoriuslaan heeft voldoende capaciteit om het aantal verkeersbewegingen op te vangen. Ons inziens heeft de ontwikkeling dan ook geen onevenredig negatieve gevolgen voor de verkeerssituatie ter plaatse.
- c. In de bestemmingsplanfase is nog niet bepaald of er gebruik gemaakt zal worden van “ondergrondse vuilcontainers” of niet. Mocht er voor dit project worden gekozen voor een ondergrondse vuilcontainer, dan zal dit een onderdeel zijn van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Te zijner tijd is er een bezwaarmogelijkheid tegen een verleende omgevingsvergunning.
- d. Een nulmeting voor trillingsschade is niet iets wat wordt geregeld in het bestemmingsplan. Een nulmeting vindt normaliter plaats door de bouwende partij, zodat er achteraf geen onduidelijkheid is over eventuele ontstane schade.
- e. Het huidige bodemonderzoek is voldoende in de fase van het bestemmingsplan. In het kader van de, daarna nog aan te vragen, omgevingsvergunning moet het aanvullende onderzoek gereed en goedgekeurd zijn. De opdracht hiertoe is reeds uitgezet.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan:

- **Regels:** Het opnemen van een minimale gebruiksoppervlakte (60 m2 bij sociale huur, 75 m2 bij middenhuur) in de regels conform de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente De Bilt.
- Artikel 7.2.7 (onder bouwregels) 'Voorwaardelijke verplichting Wet natuurbescherming':
 - o Een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van woningen wordt uitsluitend verleend indien:
 - a. middels een nader ecologisch onderzoek is aangetoond dat er geen negatieve effecten zijn op de rust- of voortplantingsplaatsen van strikt beschermde soorten; of
 - b. een ontheffing voor de omgevingsvergunning vereist is op grond van de Wet natuurbescherming, en deze is verleend door de provincie Utrecht.
- **Verbeelding:** de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' is niet van toepassing voor de bestemming 'Wonen'. Om deze reden is deze dubbelbestemming van de bestemming 'Wonen' afgehaald.

4 Algehele conclusie

Naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan:

N.a.v. zienswijzen:

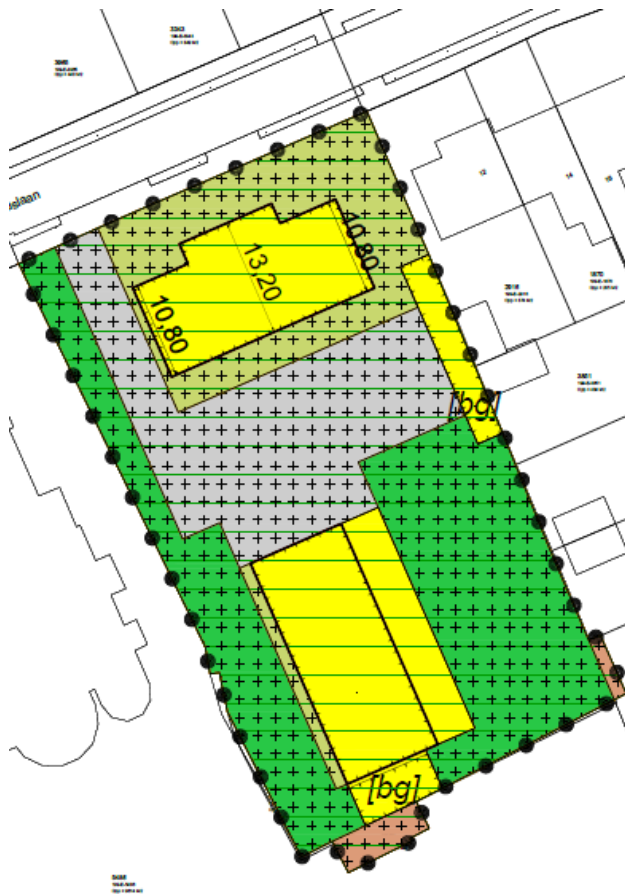
- Verbeelding: Het bouwblok van het appartementencomplex wordt minder diep en aangepast aan het bouwplan met een marge van 5%.
- Verbeelding: Bergingen 0,5 meter westwaarts opschuiven (de 0,5 meter tussen de bergingen en de zijdelingse perceelsgrens voorzien van de bestemming Groen). Daarnaast mogen de bergingen alleen worden voorzien van een plat dak (max. bouwhoogte 3m).

Ambtshalve wijzigingen:

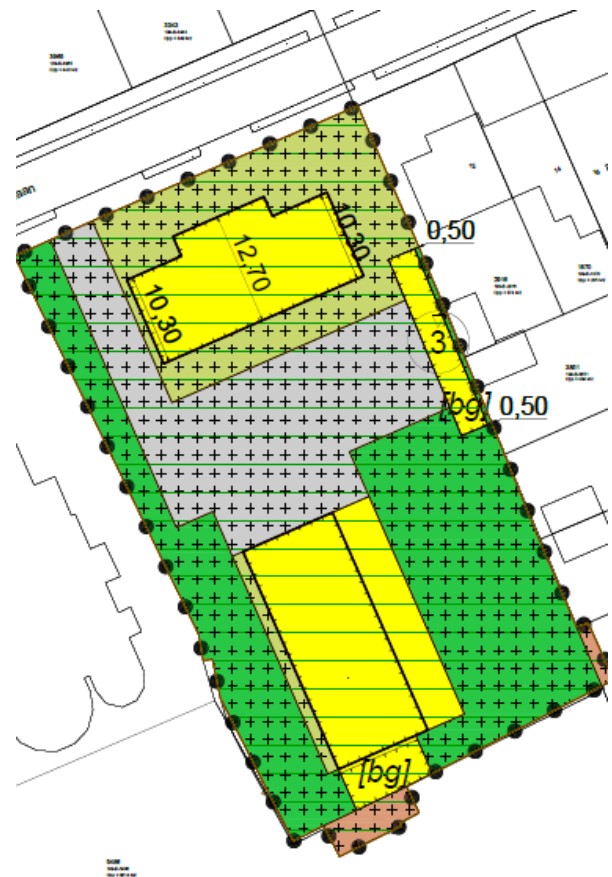
- **Regels:** Het opnemen van een minimale gebruiksoppervlakte (60 m2 bij sociale huur, 75 m2 bij middenhuur) in de regels conform de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente De Bilt.
- Artikel 7.2.7 (onder bouwregels) 'Voorwaardelijke verplichting Wet natuurbescherming':
 - o Een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van woningen wordt uitsluitend verleend indien:
 - a. middels een nader ecologisch onderzoek is aangetoond dat er geen negatieve effecten zijn op de rust- of voortplantingsplaatsen van strikt beschermde soorten; of
 - b. een ontheffing voor de omgevingsvergunning vereist is op grond van de Wet natuurbescherming, en deze is verleend door de provincie Utrecht.
- **Verbeelding:** de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' is niet van toepassing voor de bestemming 'Wonen'. Om deze reden is deze dubbelbestemming van de bestemming 'Wonen' afgehaald.

Het bestemmingsplan met aanpassingen voorziet daarmee in een goede ruimtelijke ordening.

Bijlage: tekening met aanpassingen verbeelding

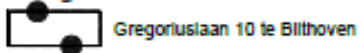


Oud



Nieuw

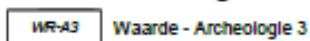
Plangebied



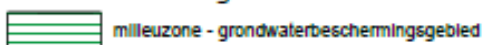
Enkelbestemmingen



Dubbelbestemmingen



Gebiedsaanduidingen



Bouwvlakken



Bouwaanduidingen



Maatvoeringen

