

## **Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen**

Bestemmingsplan Tuinstraatkwartier te De Bilt







## Inhoudsopgave

|                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Inhoudsopgave                                                                            | 5  |
| 1 Inleiding                                                                              | 7  |
| 2 Zienswijzen                                                                            | 8  |
| 2.1 Indiener A, Bewoner Dahliastraat XX te De Bilt                                       | 8  |
| 2.2 Indieners B, C, D en E, Bewoners Tuinstraat/Seringstraat/Jasmijnstraat XX te De Bilt | 10 |
| 2.3 Indiener F, Bewoner Tuinstraat XX te De Bilt                                         | 12 |
| 2.4 Indiener G, Bewoner Seringstraat XX te De Bilt                                       | 13 |
| 2.5 Indiener H, Bewoner Tuinstraat XX te De Bilt                                         | 14 |
| 2.6 Indiener I, Bewoner Tuinstraat XX te De Bilt                                         | 18 |
| 2.7 Indiener J, Bewoner Tuinstraat XX te De Bilt                                         | 20 |
| 2.8 Indiener K, Bewoner Jasmijnstraat XX te De Bilt                                      | 22 |
| 2.9 Indiener L, Bewoner Meidoornpad XX te De Bilt                                        | 24 |
| 2.10 Indiener M, Bewoner Meidoornpad XX te De Bilt                                       | 25 |
| 2.11 Indiener N, Bewoner Looydijk XX te De Bilt                                          | 27 |
| 2.12 Indieners O en P, Bewoners Looydijk XX te De Bilt                                   | 28 |
| 2.13 Indiener Q, Bewoner Lathyrusstraat XX te De Bilt                                    | 31 |
| 2.14 Indiener R, Bewoner Kamperfoeliestraat XX te De Bilt                                | 32 |
| 2.15 Indiener S, Bewoner Meidoornpad XX te De Bilt                                       | 34 |
| 3 Ambtshalve wijzigingen                                                                 | 36 |
| 3.1 Aanpassingen aan de Toelichting                                                      | 36 |
| 3.2 Aanpassingen aan de Regels                                                           | 36 |
| 3.3 Aanpassingen aan de Verbeelding                                                      | 37 |
| 4 Conclusie en advies                                                                    | 38 |



# 1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Tuinstraatkwartier te De Bilt' 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). In de periode 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Tuinstraatkwartier te De Bilt' 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. In deze periode zijn er 21 zienswijzen ontvangen, die allen ontvankelijk zijn.

## 2 Zienswijzen

In dit hoofdstuk wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. De zienswijzen worden hieronder weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. Ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan is Woonstichting SSW gefuseerd met Woongroed Zeist tot Woongroen. Om deze reden is overal waar gesproken werd over SSW dit aangepast naar Woongroen.

### 2.1 Indiener A, Bewoner Dahliastraat XX te De Bilt

De zienswijze richt zich op:

- 1. De ongewenstheid van postzegelbestemmingsplannen.** Reclamant vindt dat de versnippering van diverse bestemmingsplannen onduidelijk maakt wat de uiteindelijke gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling is, en dat deze niet los gezien kan worden van de ontwikkelingen in het Tuinstraatkwartier, zoals het nog te ontwikkelen Knarrenhof. Dit heeft met name betrekking op het aantal parkeerplaatsen en de parkeerdruk in de wijk. Om een goed beeld van de toekomstige parkeersituatie te krijgen, is reclamant van mening dat een nieuwe parkeeropgavestudie met duidelijk aantallen woningen vooruitkijkend naar het einddoel gewenst is.
- 2. Tuinen worden veranderd in parkeerplaatsen.** Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid geeft om binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' parkeervakken te realiseren. Het (ontwerp)beeldkwaliteitplan verbeeld parkeervakken op verschillende plekken waar nu tuinen zijn. Reclamant ziet graag een oplossing voor het parkeren met behoud van tuinen, waarbij de tuinoppervlakte gelijk blijft. Het niet realiseren van parkeervakken zal volgens reclamant namelijk leiden tot een hoge parkeerdruk en verkeersonveilige situaties.
- 3. Parkeren binnen bestemming 'Groen'.** Reclamant geeft aan dat binnen het ontwerpbestemmingsplan een bestemmingsvlak 'Groen' is aangeduid, welke in het (ontwerp)beeldkwaliteitplan als 'pocket park' is genoemd. Het ontwerpbestemmingsplan maakt in artikel 3.1 lid d mogelijk om 'parkeren' te realiseren. Reclamant stelt voor artikel 3.1 lid d weg te laten uit het bestemmingsplan.
- 4. Onjuiste verbeeldingen.** Reclamant geeft aan dat de bezonningsstudie uit gaat van een bouwhoogte van 9,5 meter, terwijl het bestemmingsplan een bouwhoogte van 10 meter toestaat. Reclamant acht het van belang om alle informatie met elkaar in lijn te brengen, zodat alle belanghebbenden juist geïnformeerd worden.

#### Reactie gemeente:

1. Elke ontwikkeling binnen de grenzen van de gemeente kan en mag worden gezien als aparte ontwikkeling. De ontwikkeling van het beoogde knarrenhof-concept ligt op een gemeentelijk perceel en doorloopt een eigen proces. Wel is er ten behoeve een aanvaardbare ruimtelijke inpassing afstemming geweest over de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan Tuinstraatkwartier en het beoogde knarrenhof-concept. Wat betreft het parkeren dient elke ontwikkeling te voorzien in de eigen parkeerbehoefte volgens de laatste normen van de gemeente. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat er bij elke ontwikkeling steeds voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, ongeacht de omvang van de ontwikkeling.



2. Tijdens de planontwikkeling is gezocht naar de juiste balans tussen het gewenste woonprogramma, het behoud van groen- en tuinoppervlakte en voldoende parkeergelegenheid in de buurt. Wij vinden het vanuit onze woningbouwambities belangrijk dat er meer sociale en middenhuurwoningen worden gebouwd. Ook Woongroen wil gezien de krapte op de woningmarkt meer huurders een plek kunnen bieden. Met het toevoegen van 17 woningen draagt voorliggend plan hier aan bij. De oppervlakte van de woongebouwen neemt samen met de extra parkeervraag meer ruimte in. Het is niet mogelijk én te verdichten (meer woningen en parkeren) én het bestaande tuinoppervlakte te handhaven. Wel krijgen de nieuwe begane grondwoningen ook allemaal een tuin. Dit zijn kleinere tuinen, maar het groene straatbeeld blijft behouden. Ook wordt tussen blok A3 en de Tuinstraat een stuk openbaar groen toegevoegd.
3. Wij kunnen ons hier in vinden. Naar aanleiding van de zienswijze is ervoor gekozen om artikel 3.1 lid d weg te laten uit het bestemmingsplan. Hiermee wordt het niet meer mogelijk om parkeerplaatsen aan te leggen binnen de bestemming 'Groen'. De parkeeropgave die met de ontwikkeling ontstaat wordt reeds ruim behaald op andere plekken binnen het bestemmingsplan.
4. Het klopt dat in het ontwerpbestemmingsplan de bezonningsstudie uitgaat van een bouwhoogte van 9,5 meter. Gezien het bestemmingsplan een bouwhoogte van 10 meter toestaat, is de bezonningsstudie aangepast op een bouwhoogte van 10 meter. Hiermee komen de bouwhoogte en de bezonningsstudie overeen en worden alle belanghebbenden juist geïnformeerd.

### **Conclusie**

De zienswijze van indiener leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- De bezonningsstudie is aangepast naar een bouwhoogte van 10 meter. De nieuwe bezonningsstudie is bijgevoegd als bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan.
- Artikel 3.1 lid d is uit de regels behorende bij het bestemmingsplan verwijderd.

## 2.2 Indieners B, C, D en E, Bewoners Tuinstraat/Seringstraat/Jasmijnstraat XX te De Bilt

Indieners B, C, D en E hebben dezelfde zienswijze aangeleverd. Om deze reden zijn deze zienswijzen gebundeld. De zienswijze richt zich op:

1. **Het plan sluit niet aan op wensen huidige bewoners.** Reclamant stelt dat er meerdere onderzoeken zijn geweest omtrent de woonwensen van bewoners. Hierbij zijn de reacties volgens de reclamant in al die jaren gelijk gebleven. Reclamant ziet echter de woonwensen van de bewoners niet terug in het ontwerpbestemmingsplan en vindt dan ook niet dat het ontwerpbestemmingsplan zoals deze nu voorligt definitief mag worden.
2. **Op suggesties bewoners is niet/onvoldoende ingegaan.** Reclamant stelt dat er werkgroepen en inloopbijeenkomsten zijn geweest, waarbij er positief werd gereageerd op voorstellen van bewoners. Deze voorstellen zijn volgens reclamant echter van tafel verdwenen en werden niet teruggezien.
3. **Mogelijkheid tot wijzigen was toegezegd.** Naar aanleiding van de petitie heeft Woongroen volgens reclamant toegezegd dat het laatste plan nog gewijzigd kon worden in een gezamenlijke vergadering. Deze vergadering heeft volgens reclamant nooit plaatsgevonden en ondertussen is het bestemmingsplan ter inzage gelegd.
4. **Echte wijzigingen zijn nooit mogelijk geweest.** Reclamant stelt dat er nooit keuzemogelijkheden zijn geweest. Woongroen geeft volgens reclamant aan dat het nu veel te laat is om het plan nog te wijzigen. Woongroen heeft volgens reclamant een paar details gewijzigd, maar niet de werkelijke opzet van het plan.
5. **Te weinig tijd om te reageren op het bestemmingsplan.** Reclamant stelt dat het bestemmingsplan voor Kerst genoemd is in de Vierklank en in de nieuwsbrief van Woongroen in december. Bewoners van de duplexwoningen zijn volgens de reclamant hierover niet geïnformeerd, en de bewonerscommissie ook niet. Tevens stelt reclamant dat een deel van de termijn, bestemd voor reacties, verloren is gegaan in de kerstvakantie. De bijeenkomst over het bestemmingsplan, georganiseerd door Woongroen, is op 18 januari gehouden, waardoor de tijd om te reageren te kort is geworden. Het ging hier volgens reclamant louter om een inloopbijeenkomst, en geen vergadering waarin gezamenlijk gereageerd kon worden.
6. **Huurder staat op laatste plaats.** Volgens de reclamant heeft de ambitie van Woongroen, en de uitbreiding van de portefeuille, voorrang gekregen boven de wensen van de bewoners.
7. **Tuinstraatkwartier als wijk wordt vernield.** Reclamant stelt dat het karakter en de charme van de wijk enorm verandert door deze plannen. Er is nu veel sociale samenhang in de wijk. Reclamant vindt dat dit mooie stukje De Bilt verloren gaat door de voorgestelde manier van bouwen, in een 'onsamenhangende lappendeken van verschillende woonstijlen met kale hoogbouw zonder tuintjes'. Hierdoor verdwijnt volgens de reclamant een heel karakteristiek deel van het dorp.
8. **Veel tuinen verdwijnen.** In het nieuwe bestemmingsplan zijn nauwelijks nog tuinen, terwijl dit volgens de reclamant juist de reden is dat bewoners zo graag wonen in het Tuinstraatkwartier.

### Reactie gemeente:

1. Woongroen geeft aan dat ze in 2021 een Woonwensenonderzoek heeft uitgevoerd. De meerderheid van de huurders van de eengezinswoningen wilde dat de woningen gerenoveerd werden en de meerderheid van de duplexwoningen wilde dat de woningen gesloopt worden voor nieuwbouw. Woongroen geeft aan dat ze dit heeft meegewogen in haar besluit. Dit sluit aan bij het besluit van Woongroen om de eengezinswoningen in de wijk Tuinstraatkwartier te renoveren en de duplexwoningen te slopen voor nieuwbouw.

2. Er zijn in de periode maart 2023 – juni 2023 meerdere inloopbijeenkomsten en werkgroepen geweest over het ontwerp. Op basis van de opgehaalde reacties is het plan op een aantal punten aangepast. Ook zijn er reacties gegeven die niet tot een wijziging hebben geleid. In bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan is door Woongroen een overzicht gegeven van de wijzigingen en ook een onderbouwing van de reacties die niet tot een aanpassing leidde.
3. Er is inspraak mogelijk geweest in de SO en VO-fase. Er is een werkgroep geweest, waarbij de bewonerscommissie alle huurders van de duplex woningen heeft uitgenodigd. Hier kwamen circa 20 huurders op af. Op 1 november hebben de huurders een bijeenkomst gehad met de onafhankelijk adviseur. Woongroen laat weten dat ze op 22 december 2023 per mail een terugkoppeling heeft ontvangen van deze bijeenkomst. De conclusie was dat huurders verder willen praten over: Groen (gemeenschappelijke tuin, dakterrassen en volkstuin) en Woningtypologie (prijs, omvang, typologie). Over deze onderwerpen geeft Woongroen aan dat zij in overleg is met de huurders door middel van Sociaal Plan (dec-mei) en een bijeenkomst over groen en het schetsontwerp (mei-juni 2024).
4. Zie beantwoording onder 2.
5. De termijn van de terinzagelegging is overeenkomstig de wettelijke termijn. Een volle maand van de termijn was bovendien gelegen na de feestdagen.
6. Er ligt een opgave voor de sloop-nieuwbouw en het toevoegen van extra woningen. Samen met Woongroen is een plan ontworpen dat stedenbouwkundig en ruimtelijk passend is. Het opstellen van een dergelijk plan vergt een afweging van meerdere belangen en aspecten. Woongroen neemt bij herontwikkeling van haar wijken altijd zowel het belang van haar huidige huurders en als toekomstige huurders mee. Door middel van verschillende inloopbijeenkomsten en werkgroepen (zie beantwoording onder 2) zijn door Woongroen reacties opgehaald. Dit heeft geleid tot wijziging in het ontwerp, maar ook tot reacties die niet tot een aanpassing hebben geleid.
7. Er is bij de planontwikkeling steeds rekening gehouden met een goede inpassing van nieuwbouw in de buurt. Het klopt dat er sprake is van een nieuwe woonvorm in het Tuinstraatkwartier. Via de criteria in het beeldkwaliteitsplan is geborgd dat de nieuwe woonvorm qua vormtaal en materialisatie aansluit op de aanwezige bebouwing. Het realiseren van nieuwe bebouwing die qua stijl en detaillering aansluit bij de omgeving is juist een kans voor de verrijking van de stedenbouwkundige opzet.

De omvang en hoogte van de voorgestelde gebouwen, waarbij er nergens hoger dan 3 bouwlagen wordt gebouwd, is stedenbouwkundig passend bij de schaal van de buurt. De gebouwen zullen net als de huidige woningen door groen en tuinen omzoomd worden waarmee het groene straatbeeld blijft behouden. Wegens het gedachtegoed van het tuindorp is er juist voor gekozen dat de begane grond woningen een tuin zullen krijgen. Ook in de ontwerpregels van het Beeldkwaliteitplan voor het uiterlijk van de gebouwen wordt aangestuurd op het respecteren van en voortbouwen op de huidige kwaliteiten van de buurt.

8. Tijdens de planontwikkeling hebben wij met Woongroen gezocht naar de balans tussen het passend invoegen van het gewenste woonprogramma, het behoud van groenoppervlak en het voorkomen van toenemende parkeerdruk in de buurt. Er worden binnen het plangebied 17 extra woningen toegevoegd en 41 extra parkeerplekken. Daarmee wordt de parkeervraag van de nieuwe gebouwen opgelost en de parkeerdruk niet verhoogd. Naar verwachting dragen de extra parkeerplaatsen bij aan afname van de reeds bestaande hoge parkeerdruk in de wijk. Zie ook paragraaf 4.13 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Als gevolg van de oppervlakte van de woongebouwen en parkeervraag neemt het tuinoppervlakte inderdaad af. Daar staat tegenover dat circa 37 nieuwe begane grondwoningen een tuin krijgen. Deze zijn weliswaar kleiner maar het groene straatbeeld blijft behouden. Ook wordt tussen blok A3 en de Tuinstraat een stuk openbaar groen toegevoegd.

## Conclusie

De zienswijze van indiener leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

## **2.3 Indiener F, Bewoner Tuinstraat XX te De Bilt**

De zienswijze richt zich op:

1. **Renovatie bestaande woningen.** Reclamant voert een betoog over de (toenemende) onrust die de woningbouwplannen met zich mee brengt ter plaatse van het plangebied. Reclamant vraagt zich af waarom de huidige woningen niet gerenoveerd kunnen worden, net zoals de eengezinswoningen in het Tuinstraatkwartier.

### **Reactie gemeente:**

1. Woongroen laat weten dat er verschillende redenen zijn waarom de bestaande woningen niet gerenoveerd kunnen worden. Allereerst zijn die woningen bouwkundig erg slecht. Ook na eventuele renovatie wordt technisch onvoldoende kwaliteit verwacht. Daarnaast is duplex geen gewenst woonproduct meer in verband met de slechte toegankelijkheid van de bovenwoningen. Om deze redenen is ervoor gekozen voor toekomstig bestendige nieuwbouw van gelijkvloerse woningen met een lift.

### **Conclusie**

De zienswijze van indiener leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

## 2.4 Indiener G, Bewoner Seringstraat XX te De Bilt

De zienswijze richt zich op:

1. **Tuinen en groen verdwijnt voor parkeerplaatsen.** Reclamant stelt dat de huidige bewoners in de wijk hun auto's al niet kwijt kunnen. Als er nog meer mensen bij komen, komen er ook meer auto's bij. Reclamant verwacht dat dit nog erger wordt als de huren van de woningen omhoog gaan, omdat dit mensen aantrekt met 1 of 2 auto's. Volgens reclamant is de oplossing van Woongroen om de tuinen voor een heel groot deel te laten verdwijnen, in een wijk die juist bekend staat om zijn groen.
2. **Weinig woningen voor alleenstaanden met een tuin.** Reclamant stelt dat er weinig woningen voor alleenstaanden met een tuin zijn. Deze dreigen door de nieuwe plannen nu ook te verdwijnen.

### Reactie gemeente:

1. Zie de beantwoording van zienswijze 2.2, punt 8.
2. In elk geval zullen er 108 nieuw te bouwen woningen als sociale huurwoning worden aangeboden. Dit betekent dat er per saldo in ieder geval geen sociale huurwoningen verdwijnen. Daarnaast geeft Woongroen aan dat er een terugkeergarantie is voor de huidige bewoners van begane grondwoningen. In een later stadium werkt Woongroen exact uit welke type woningen met tuin zich op de begane grond bevinden.

### Conclusie

De zienswijze van indiener leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

## 2.5 Indiener H, Bewoner Tuinstraat XX te De Bilt

Reclamante voert aan dat haar belangen door de plannen te zwaar worden geschaad. De zienswijze richt zich op:

1. **De nieuwe gebouwen zijn in paragraaf 2.2.2 te klein ingetekend.** Volgens reclamant zijn de nieuwe gebouwen die op afbeelding 'Voorlopig ontwerp plangebied' in paragraaf 2.2.2 'Toekomstige situatie' te zien zijn, te klein ingetekend. De bijlage bezonningsstudie geeft volgens reclamant een reëler beeld. Tevens geeft reclamant aan dat de kaart NL.IMRO.0310.23012BP0015-ON01 niet in deze wijziging bestemmingsplan is opgenomen. Reclamant vindt dit misleiding.
2. **Schaduwwerking is groter in werkelijkheid.** Reclamant geeft aan 15 jaar aan de Tuinstraat te wonen en hierom te weten hoe groot de schaduw van de huizen aan 'de overkant' is. Die is groter dan op de tekeningen zijn ingetekend.
3. **Argument 'stedenbouwkundige ontwikkeling'.** Reclamant stelt dat het nationaal belang van het creëren van meer woningen wordt genoemd, en dat het aanmerken van 17 extra woningen als 'stedenbouwkundige ontwikkeling' wordt genoemd. Reclamant vraagt zich af waarom de eengezinswoningen, die veel meer grond beslaan, dan ook niet worden afgebroken. Reclamant concludeert dat dit argument niet vanwege serieuze aandacht voor de woningnood wordt genoemd, en dus een drogreden is.
4. **Alleen mensen met genoeg geld kunnen meedoen.** Reclamant haalt de kernwaarde van het gemeentelijk beleid 'We kunnen allemaal meedoen' aan. Volgens reclamant mogen alleen de 55 bewoners met een vast contract die in de laagste inkomensgroep zitten, ervoor kiezen om in de nieuwe flats te wonen voor een huur in de laagste inkomens categorie. De vaste huurders die meer verdienen en nieuwkomers betalen in de nieuwe flats hogere huur. Reclamant is van mening dat alleen mensen met genoeg geld kunnen meedoen.
5. **Doelgroep nieuwe flats niet passend.** Reclamant stelt dat, met uitzondering van de 55 bewoners met een vast contract, mensen die minder verdienen dan de aftoppingsgrens worden verdreven uit de wijk, omdat zij te weinig verdienen om straks in de nieuwe flats te gaan wonen. Reclamant verwacht dat de nieuwe flats aantrekkelijk zijn voor ouderen die hun koophuis hebben verkocht. Tevens stelt reclamant dat de paar eengezinswoningen in het plan voor zo'n 1200 euro per maand worden verhuurd, wat dan aangemerkt is als middenhuur. Volgens reclamant is vrije sector huur boven €879,66, waardoor de middenhuur aangemerkt moet worden als vrije sector huur.
6. **Geen ruimte voor tuinen.** Reclamant weidt uit over de inrichting van de tuin. Reclamant geeft aan dat in het plan tuinen verdwijnen en dat er ook geen schutting om de eigen plek heen mag worden gemaakt. Reclamant geeft aan een heel erg groot stuk minder fijn te wonen zonder tuin.
7. **Nergens impressies/foto's van de nieuwe galerijflats.** Reclamant geeft aan dat nergens in het bestemmingsplan impressies of foto's van de nieuwe galerijflats te zien zijn. Daarbij heeft de reclamant vier foto's toegevoegd van een galerijflat in De Bilt. Hierbij wordt aangegeven dat er een urinelucht in de liften hangt, er overal vuil ligt, er veel herrie is, en dat de kernwaarde uit het gemeentelijk beleid 'we wonen hier fijn' dus niet wordt gehaald.
8. **Maatschappelijke uitvoerbaarheid onvoldoende.** Reclamant stelt dat de verslagen van werkgroepen gemanipuleerd zijn. De verslagen zouden volgens reclamant als concept worden aangeboden, waarna zij konden reageren op het concept om vervolgens het verslag definitief te maken. Dit alles is niet gebeurd volgens reclamant. Tevens zijn nagestuurde correcties niet verwerkt.
9. **Punten omwonenden (niet zijnde huidige bewoners) zijn ingewilligd.** Reclamant stelt dat zo'n beetje alle punten van de omwonenden wel zijn ingewilligd. Dit komt volgens de reclamant omdat de omwonenden wel het geld en de kunde hebben om naar de rechter te stappen, en vanwege vriendjespolitiek in de gemeente.

- 10. Lift in galerijflat.** Dat bewoners de wens hebben kleinschaliger te wonen is volgens de reclamant een leugen. Tevens willen bewoners van het Tuinstraatkwartier geen drie of meer lagen. Als alleen drie of meer lagen een lift rendabel maakt, stelt reclamant voor kleine (senioren) woningen zonder lift te bouwen. Dit ook met oog op de toekomst in verband met stroomuitval.
- 11. Renoveren duplex woningen.** Reclamant stelt dat het renoveren van de duplexwoningen ook mogelijk moet zijn. Als de eengezinswoningen aan de Jasmijnstraat, die in veel slechtere staat waren, gerenoveerd kunnen worden, dan stelt reclamant dat de duplexwoningen dat ook kunnen. Reclamant verwijst naar het 'Alphaplan onderzoek strategiemogelijkheden' uit 2011, uitgevoerd in opdracht van Woongroen.
- 12. Missende bijlage 16.** Reclamant stelt in paragraaf 4.16 wordt gesteld dat de veiligheidsregio Utrecht geen bezwaren heeft op het bestemmingsplan. Bijlage 16 is echter een lege bijlage. Daarnaast vindt reclamant het raar dat er geen aandacht wordt besteed aan de moeizame bereikbaarheid voor hulpdiensten van de nieuwe flats.
- 13. Tijdlijn van het project.** Reclamant geeft aan dat er alleen gekeken wordt naar het project vanaf de herstart, maar stelt dat het wel degelijk relevant is om het hele plaatje in ogenschouw te nemen, om de geschoktheid van de bewoners te begrijpen. Reclamant weidt vervolgens uit over de tijdlijn van het project.

**Reactie gemeente:**

1. De afbeelding in paragraaf 2.2.2 'voorlopig ontwerp plangebied' (reclamant verwijst naar de Toelichting) toont het voorlopig ontwerp in het plangebied. Dit voorlopige ontwerp is geen onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan, maar geeft een impressie van de te realiseren bebouwing. Het kan zijn dat dit ontwerp in de loop van de tijd nog gewijzigd wordt. Om de mogelijkheid te behouden om nog enigszins te kunnen schuiven, zijn de bouwvlakken wat ruimer gemaakt dan de daadwerkelijke grootte van het gebouw. Dit is nodig omdat de gebouwen nog niet volledig zijn ontworpen ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze marges betreffen circa 2 tot maximaal 3 meter. De bebouwing zoals getoond in de bezonningsstudie is bijna volledig overgenomen van het voorlopig ontwerp. Het enige verschil is dat bij de bezonningsstudie de bebouwing met platte daken is weergegeven, wat geen negatief effect heeft op de uitkomsten van de bezonningsstudie. De schaduwwerking van de uiteindelijk te realiseren gebouwen zal immers altijd minder zijn, omdat de bovenste verdieping deels of geheel terug ligt ten opzichte van de eerste twee bouwlagen, en hiermee is de bovenste verdieping kleiner dan waar de bezonningsstudie vanuit is gegaan. De bebouwde oppervlakte wordt zoals deze is weergegeven in het voorlopig ontwerp. De bouwvlakken zijn daar ruimer omheen getekend, zodat er binnen de bouwvlakken ruimte is om nog te schuiven met de bebouwing.

De kaart die door reclamant wordt beschreven, de verbeelding, is wel degelijk onderdeel van het ter inzage gelegde ontwerp voor dit bestemmingsplan. Dit betreft namelijk de verbeelding die op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) zichtbaar is. In tegenstelling tot de overige stukken, wordt de verbeelding niet als afzonderlijk document getoond bij het ontwerpbestemmingsplan op [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl), maar wordt deze direct getoond op de kaart. In paragraaf 1.2 'ligging en begrenzing plangebied' wordt ook verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

2. De bezonningsstudie is modelmatig en baseert zich op de reële uitgangspunten. Schaduwwerking van bestaande bebouwing die gehandhaafd blijft, zoals de woningen aan de overzijde van de Tuinstraat, is wel zichtbaar in de bezonningsstudie, maar blijft buiten beschouwing bij de beoordeling van de effecten van de voorgenomen ontwikkeling.

3. Reclamant geeft aan dat de 17 extra woningen worden aangemerkt als 'stedenbouwkundige ontwikkeling'. Dit is echter onjuist. Het betreft hier een 'stedelijke ontwikkeling', zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Aangezien de ontwikkeling een stedelijke ontwikkeling betreft, moet in de motivering van het bestemmingsplan de ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast, hetgeen in de Toelichting op het bestemmingsplan ook is gedaan. De term stedelijke ontwikkeling is dan ook niet aangevoerd om het belang van woningbouw te benadrukken, maar vanwege de wet- en regelgeving omtrent stedelijke ontwikkelingen.
4. Uitgangspunt voor Woongroen is dat de nieuwbouw toegankelijk en betaalbaar blijft voor bestaande huurders. Woongroen heeft daarom een sociaal plan voor haar huurders opgesteld in verband met de sloop-nieuwbouw. Hierin is geregeld dat de huidige huurders van het Tuinstraatkwartier na de realisatie van de nieuwbouw mogen terugkeren naar het Tuinstraatkwartier (zij hebben een terugkeergarantie). De huidige huurders behouden hun huidige huur, vermeerderd met een beperkte toeslag (indexatie van de bestaande huur naar huidig prijspeil en 50% van energiebesparing). De overige nieuwbouwwoningen worden passend toegewezen.
5. Het bestemmingsplan bepaalt dat totaal aantal woningen binnen de gehele bestemming voor minimaal 86% bestaat uit sociale huurwoningen. Deze doelgroep is daarmee niet anders dan waar de woningen in het Tuinstraatkwartier altijd al voor bedoeld waren. In de Woonvisie De Bilt 2030 is verwoord dat de minimale oppervlakte van een sociale huurwoning ten minste 60 m<sup>2</sup> bedraagt. Voor zover dat uitgangspunt leidt tot een verhoging van de huurprijs voor de nieuwe woningen, is dat het gevolg van de keuzes die in de Woonvisie zijn uitgesproken.
6. Hoewel het totaaloppervlak aan tuinen in de nieuwe situatie kleiner zal zijn dan in de huidige situatie (zie toelichting 2.1.2), hebben alle nieuwe begane grondwoningen straks nog steeds een tuin. De nieuwe gebouwen worden zo omzoomd door groen, wat passend en kenmerkend is voor deze buurt. De (voor)tuinen die zichtbaar zijn vanaf de straat zullen worden afgekaderd met een natuurlijke afscheiding om het groene aanzicht van de buurt te waarborgen. In de woningen met een achtertuin zijn schuttingen niet uitgesloten.
7. In het ontwerp wordt ook rekening gehouden met de leefbaarheid van complexen. Daar is aandacht voor, om zo te voorkomen dat er 'hoekjes' ontstaan voor verrommeling.
8. Woongroen heeft van de bijeenkomsten verslagen gemaakt. De verslagen zijn gedeeld met alle deelnemers. Ze zijn tevens als bijlage 15 toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.
9. Er zijn in de periode maart 2023 – juni 2023 meerdere inloopbijeenkomsten en werkgroepen geweest over het ontwerp. Op basis van de opgehaalde reacties is het plan op een aantal punten aangepast. Ook zijn er reacties gegeven die niet tot een wijziging hebben geleid. In bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan is een overzicht gegeven van de wijzigingen en ook een onderbouwing van de reacties die niet tot een aanpassing leidde.
10. Wij willen net als Woongroen graag levensloopbestendige woningen realiseren. Binnen het Tuinstraatkwartier is dat passend in drie bouwlagen. Een lift is dan essentieel om de toegankelijkheid te borgen.
11. De duplexwoningen zijn zeer verouderd. Uit onderzoek en analyse van Woongroen is gebleken dat renovatie zeer kostbaar is en dat bij renovatie het resultaat nog steeds een suboptimaal woonproduct is, onder andere omdat geluidsoverlast in dit complex bij renovatie niet oplosbaar is. Daarnaast is duplex geen gewenst woonproduct meer in verband met de slechte toegankelijkheid van de bovenwoningen.
12. Bijlage 16 betrof inderdaad een lege bijlage. Deze betreffende bijlage was per abuis niet toegevoegd. Het stuk is ten tijde van de terinzagelegging overigens niet door reclamant opgevraagd. Bijlage 16 is nu aangepast waarbij de juiste pdf is bijgevoegd. Het advies van de Veiligheidsregio is onveranderd gebleven en was reeds juist beschreven in paragraaf 4.16 onder



'vooroverleg'.

13. Hoewel begrijpelijk is dat de voorgeschiedenis van het in procedure gebrachte bestemmingsplan met alle onzekerheden van dien voor reclamant en andere bewoners van het Tuinstraatkwartier ingrijpend is geweest, speelt deze geen rol bij de beoordeling of het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Zonder afbreuk te willen doen aan de emotionele gevolgen van deze voorgeschiedenis, kunnen wij deze daarom niet mee laten wegen in de oordeelsvorming over het ontwerp voor het bestemmingsplan.

### **Conclusie**

De zienswijze van indiener leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De lege pdf die als bijlage 17 is bijgevoegd is aangepast naar de pdf met het advies van de Veiligheidsregio.

## 2.6 Indiener I, Bewoner Tuinstraat XX te De Bilt

De zienswijze richt zich op:

1. **Woongroen interpreteert data op een aparte wijze.** Reclamant is van mening dat Woongroen de data van een woonwensen- en marktonderzoek apart interpreteert en dat dit gevolgen heeft voor het bestemmingsplan. Woongroen concludeert namelijk dat de meerderheid van de duplexbewoners een voorkeur heeft voor sloop/nieuwbouw, wat resulteert in de sloop van alle duplexwoningen. Het zelfde onderzoek laat echter volgens de reclamant zien dat de meerderheid van de bewoners van de duplexwoningen een voorkeur heeft voor renovatie, of een kleine aanpassing. Tevens wenst de meerderheid (57%) twee slaapkamers, waardoor alle woningen twee slaapkamers krijgen, terwijl dus 43% geen tweede slaapkamer wenst.
2. **Grootte van de woningen.** Reclamant geeft aan dat op de laatste bijeenkomst van de Bewonerscommissie de architect heeft uitgelegd dat de corridorwoningen 70 m<sup>2</sup> worden. Reclamant woont al lange tijd in de Tuinstraat in een bovenwoning van ongeveer 50 m<sup>2</sup>. Reclamant wenst geen grotere woning en geen hogere huur.
3. **Goedkope woningen.** Reclamant geeft aan dat er in deze tijd met hoge huren en huizenprijzen een enorme behoefte is aan kleine, goedkope woningen bij jongeren, senioren en alleenstaanden die niet in aanmerking komen voor huursubsidie.
4. **Keuze kleinere/grotere woningen.** Reclamant kan zich voorstellen dat sommige bewoners blij zijn met een grotere woning, maar ziet liever dat het bestemmingsplan de mogelijkheid geeft in een keuze tussen kleinere, goedkopere woningen en (iets) grotere woningen.
5. **Onzekerheid/stress bij bewoners.** Reclamant stelt dat er al jaren onzekerheid speelt vanwege de aangekondigde renovatie/sloop. Dit brengt stress met zich mee door diverse factoren.
6. **Woning zoeken op Woningnet.** Reclamant stelt dat tijdens een bijeenkomst van bewoners en de Bewonerscommissie aangegeven is dat de bewoners zelf via Woningnet een wisselwoning moeten zoeken. Reclamant heeft het gevoel dat Woongroen hiermee zoveel mogelijk bewoners probeert weg te jagen.
7. **Sociaal plan mist.** Er wordt door de reclamant aangegeven dat het sociaal plan nog niet door Woongroen is gecommuniceerd. Dit zou de stress en onzekerheid bij de reclamant kunnen verlagen.
8. **Gefaseerd slopen.** Reclamant geeft aan opgelucht te zijn als de sloop/nieuwbouw gefaseerd zal worden uitgevoerd, zodat bewoners maar één keer hoeven te verhuizen.

### Reactie gemeente:

1. Volgens Woongroen laat het Woonwensenonderzoek zien dat de meerderheid van de huurders voor sloop/nieuwbouw is. Woongroen realiseert in de nieuwbouw zowel 2- en 3-kamer appartementen.
2. In de Woonvisie De Bilt 2030 staat: "De gemeente hanteert een minimaal gebruiksoppervlakte (GBO) van 60 m<sup>2</sup> per woning om met name starters en kleine huishoudens op de woningmarkt te faciliteren, waaronder doorstromende ouderen die een gezinswoning achterlaten waar zoveel vraag naar is." In de Doelgroepenverordening is bepaald dat sociale huurwoning en goedkope en middeldure koopwoningen een woonoppervlakte van ten minste 60 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte moeten hebben, terwijl voor een middenhuurwoning zelfs ten minste 75 m<sup>2</sup> vereist is. Om deze reden worden in principe geen nieuwe woningen ontwikkeld waarvan de oppervlakte minder dan 60 m<sup>2</sup> bedraagt.
3. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van moderne en duurzame woningen die als sociale huurwoning of middenhuurwoning zullen worden aangeboden, waarbij ten opzichte van de bestaande voorraad 17 woningen worden toegevoegd. Als zodanig voorziet de ontwikkeling dus

in een bestaande behoefte, zoals deze ook is gesignaleerd in de Woonvisie De Bilt 2030.

4. Het ontwerpbestemmingsplan sluit aan bij de uitgangspunten van de Woonvisie De Bilt 2030. Een verdergaande regeling van de gebruiksoppervlakte in het bestemmingsplan wordt niet noodzakelijk geacht.
5. De gemeente begrijpt het punt van de reclamant en kan zich dit ook zeker voorstellen. Juist om deze reden wil de gemeente graag een besluit nemen over voorliggend plan, zodat voor iedereen duidelijkheid komt wat er gaat gebeuren.
6. Woongroen geeft aan dat ze de huidige huurders ondersteunt bij het zoeken naar een andere passende woning binnen het bezit van Woongroen.
7. Woongroen geeft aan dat het concept sociaal plan in december 2024 is gedeeld met de Bewonerscommissie Tuinstraatkwartier, zij overleggen dit met hun achterban. Het definitieve Sociaal Plan zal door Woongroen tijdens een huisbezoek 1-op-1 aan iedere huurder toegelicht worden.
8. De gemeente begrijpt dit punt. Het is echter niet mogelijk dit punt in te willigen. Woongroen geeft aan dat huurders eerst verhuizen naar een andere woning buiten het Tuinstraatkwartier en daarna mogen terugkeren naar het Tuinstraatkwartier (Woongroen geeft aan dat de terugkeergarantie is vastgelegd in het Sociaal Plan).

### **Conclusie**

De zienswijze van indiener leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

## 2.7 Indiener J, Bewoner Tuinstraat XX te De Bilt

De zienswijze richt zich op:

1. **Te weinig tijd om te reageren op het bestemmingsplan.** Reclamant geeft aan dat er te weinig tijd is geweest om te reageren op het bestemmingsplan vanwege de bekendmaking vlak voor de feestdagen.
2. **Onvolledig bestemmingsplan.** Volgens reclamant is het bestemmingsplan zoals het wordt gepresenteerd onvolledig. Reclamant kan niet terugvinden waar parkeerplekken, bomen, groen, tuinen, bergingen, enz. komen. Reclamant geeft aan dat vragen hierover worden afgedaan met 'dat moet nog worden uitgewerkt'. Volgens reclamant kan zo'n onvolledig plan niet worden goedgekeurd.
3. **Huidige plan past niet in Tuinstraatkwartier, c.q. Tuinstraat.** Reclamant stelt dat er geen ruimte is voor meer bewoning, 17% meer woningen, maar meer bewoners per woning.
4. **Bedrijven in de Ambachtstraat moesten naar Larenstein vanwege woningen.** Reclamant geeft het volgende aan: *"Wat staat er nu: van MSD grote, hoge bunkers met een enorme stikstoftank afgeschermd met gebods- en verbodsborden en dat middenin een woonwijk met flatgebouwen van Woongroen (SSW)".*
5. **Onvoldoende parkeerplekken huidige bewoners.** Reclamant geeft aan dat mensen zich niet laten dwingen tot een deelauto, fiets, openbaar vervoer enzovoort.
6. **Tuinstraat kan het verkeer nu al niet aan.** Volgens reclamant kan de Tuinstraat het verkeer niet aan, helemaal niet met nog meer bewoners en verkeersbewegingen. Het verkeerscirculatieplan maakt het verkeer in de Tuinstraat nog gevaarlijker volgens reclamant.
7. **Aantasting woonplezier.** Reclamant geeft aan dat het woonplezier, waarom reclamant in een dorp woont, teniet wordt gedaan door meer bewoning, meer verkeer, minder parkeerruimte en minder groen. Reclamant voelt zich niet meer thuis in de Tuinstraat door *"ondemocratische besluiten van de gemeente, c.q. Woongroen(SSW)".*

### Reactie gemeente:

1. Zie de beantwoording van zienswijze 2.2., punt 5.
2. Het ontwerp voor het bestemmingsplan is niet onvolledig. Binnen de aan te wijzen bestemmingen bestaat enige ruimte voor de uitwisseling van functies en daarmee voor een nadere invulling. Gelet op de omstandigheid dat de ontwikkeling moet worden gerealiseerd binnen een reeds bestaande woonomgeving en op de bestaande kadastrale percelen, is ruimte voor nadere invulling wenselijk en nodig. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De bestemmingen en de daarmee verbonden bebouwings- en gebruiksregels strekken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en zijn noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling in het plangebied mogelijk te maken.
3. De zienswijze onderbouwt niet waarom er geen ruimte zou zijn voor meer bewoning. De zienswijze maakt niet duidelijk waarom grotere woningen en 17 woningen extra niet in het plangebied passen. In de toelichting van het bestemmingsplan hebben wij onderbouwd dat met voorliggend plan met 17 extra woningen wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.
4. Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen relatie met voorliggend bestemmingsplan.

5. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor de betrokken ontwikkeling en voegt zelfs extra parkeerplaatsen toe, waarmee de bestaande parkeerdruk wordt verlaagd.

Zoals uit paragraaf 4.13 van de toelichting van het bestemmingsplan blijkt is er met de aanleg van alle nieuwe parkeerplaatsen meer dan voldoende parkeerplaatsen beschikbaar voor de ontwikkeling.

6. Zoals uit paragraaf 4.13 van de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de verkeersgeneratie van de ontwikkeling goed opgevangen kan worden op de bestaande wegen. De realisatie van, per saldo, zeventien woningen zorgt voor een beperkte verkeersaantrekkende werking. In de huidige situatie bevinden zich al 108 woningen in het plangebied. Daarom hoeft met de verkeersaantrekkende werking voor onderhavig bestemmingsplan alleen rekening te worden gehouden met de verkeersaantrekkende werking van de zeventien extra woningen.

Voor wat betreft het te verwachten aantal verkeersbewegingen per woning is uitgegaan van de CROW-publicatie uit 2018 'Toekomstbestendig parkeren'. Bij de berekening van de toename van het aantal verkeersbewegingen is uitgegaan middenhuurwoningen, waarvan twaalf appartementen en vijf grondgebonden woningen. Uitgaande van de verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk' en het gebiedstype 'rest bebouwde kom' is het aantal verkeersbewegingen per woning als volgt:

- gemiddeld 3,6 verkeersbewegingen per etmaal per appartement;
- gemiddeld 4,9 verkeersbewegingen per etmaal per woning.

Dit betekent dat met de realisatie van de ontwikkeling in totaal  $(3,6 \times 12 + 4,9 \times 5) = 67,7$  extra verkeersbewegingen per dag tot stand komen. De wegen rondom de woningen hebben meer dan voldoende capaciteit om deze beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen.

7. De gemeente betreurt dat de reclamant dit zo ziet. Wij willen met dit bestemmingsplan juist toekomstbestendige woningen maken waarbij de omgeving ook een kwaliteitsimpuls zal krijgen.

## **Conclusie**

De zienswijze van indiener leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

## 2.8 Indiener K, Bewoner Jasmijnstraat XX te De Bilt

De zienswijze richt zich op:

1. **Plan sluit niet aan op wensen bewoners.** Reclamant stelt dat het plan niet aansluit bij de wensen van de bewoners. Daarbij wordt aangegeven dat de mogelijkheid tot wijzigingen was toegezegd, maar hier niet op is ingegaan. Reclamant stelt dat de participatie onvoldoende is geweest. Daarnaast stelt reclamant dat de huidige bewoners nooit hebben aangegeven drie of meer woonlagen te wensen. Reclamant vraagt zich af waarom niet hetzelfde wordt teruggebouwd.
2. **Tuinstraatkwartier als wijk zal worden vernield.** Reclamant stelt dat de charme van de karakteristieke buurt verloren gaat. Aangegeven wordt dat de wijk niet geschikt en niet bedoeld noch ontworpen is voor grote woonblokken. Hierbij geeft reclamant aan dat voor het bouwen van flats meer ruimte en oppervlakte nodig is dan in het Tuinstraatkwartier aanwezig is. Hierbij verwacht reclamant ruimtegebrek voor fietsen, scootmobielen, kindervagens, bergingen en stallingen.
3. **Hoogbouw tussen eengezinswoningen.** Reclamant vindt het niet wenselijk om hoogbouw te plaatsen tussen eengezinswoningen in. Reclamant geeft aan dat de drie straten nu stuk voor stuk woonerven zijn, waar kinderen spelen op straat en ouderen lopen met hun rollator. Daar is geen plek voor nog meer verkeer volgens reclamant. Reclamant stelt dat het leefgenot, rust en veiligheid in gevaar komen.
4. **Groen en milieu.** Reclamant stelt dat de dorpse wijk zal veranderen in steriel beton. Volgens reclamant verdwijnen het groen, de vele bomen en tuinen. Daarbij stelt reclamant dat er nu een gezonde groene habitat van een ecosysteem heerst. Tot slot wijst reclamant op het onderzoek dat groene wijken mensen gezonder maken.
5. **Overlast.** Overlast is met hoogbouw gegarandeerd volgens reclamant, waarbij reclamant uit ervaring spreekt. Reclamant weidt vervolgens uit over de reden waarom reclamant verhuist is naar het Tuinstraatkwartier.
6. **Geen equivalente woning.** Reclamant stelt dat bewoners gedwongen hun huis uit moeten, maar er geen equivalente woning voor terugkrijgen. Dit staat volgens reclamant in de Grondwet en Woningwet.
7. **Imago van De Bilt.** Voor het geheel en imago van De Bilt stelt reclamant dat het geen goede zaak is indien er van het Tuinstraatkwartier een flatgebouwwijk gemaakt wordt.
8. **Te weinig tijd om te reageren op het bestemmingsplan.** Reclamant geeft aan dat er te weinig tijd is geweest om te reageren op het bestemmingsplan

### Reactie gemeente:

1. Woongroen geeft aan dat in het uitgevoerde Woonwensenonderzoek van 2021, een meerderheid van de huurders richting Woongroen de voorkeur heeft uitgesproken voor sloop/nieuwbouw. Woongroen realiseert in de nu beoogde nieuwbouw zowel 2- en 3-kamer appartementen. Er zijn in de periode maart 2023 – juni 2023 meerdere inloopbijeenkomsten en werkgroepen over het ontwerp georganiseerd door Woongroen. Op basis van de opgehaalde reacties is het plan op een aantal punten aangepast. Ook zijn er reacties gegeven die niet tot een wijziging hebben geleid. In bijlage 15 bij de toelichting van het bestemmingsplan is door Woongroen een overzicht gegeven van de wijzigingen en ook een onderbouwing van de reacties die niet tot een aanpassing leidde.

2. Er is bij de planontwikkeling steeds gestreefd naar een goede inpassing van de vernieuwde woningen in de buurt. De omvang en hoogte van de voorgestelde gebouwen, waarbij er nergens hoger dan 3 bouwlagen wordt gebouwd, is stedenbouwkundig passend bij de schaal van de buurt. De gebouwen zullen net als de huidige woningen door groen en tuinen omzoomd worden waarmee het groene straatbeeld blijft behouden. Ook in de ontwerpregels van het Beeldkwaliteitplan voor het uiterlijk van de gebouwen wordt aangestuurd op het respecteren van en voortbouwen op het huidige karakter en de kwaliteiten van de buurt. Stallingsruimte voor fietsen e.d. zal, waar dat niet in bergingen in de achtertuin kan plaatsvinden, binnen de nu voorgestelde gebouvvolumes worden opgelost, zodat daarvoor geen ruimte op straat verloren gaat.
3. De omvang en hoogte van de voorgestelde gebouwen, waarbij er nergens hoger dan 3 bouwlagen wordt gebouwd, is stedenbouwkundig passend bij de schaal van de buurt, waar de meeste gebouwen 2 bouwlagen en een kap hebben. Van hoogbouw is dus geen sprake. De toevoeging van 17 extra woningen zal, zoals onderbouwd in paragraaf 4.13 van de Toelichting, niet leiden tot een dusdanige intensivering van het verkeer dat er overlast verwacht kan worden.
4. We onderschrijven samen met Woongroen het belang en de wens om zoveel mogelijke groen en bestaande bomen te behouden. De nieuwe gebouwen zullen net als de huidige woningen door groen en tuinen omzoomd worden, waarmee het groene straatbeeld blijft behouden. Ook in de ontwerpregels van het Beeldkwaliteitplan voor het uiterlijk van de gebouwen wordt aangestuurd op het respecteren van en voortbouwen op de huidige kwaliteiten van de buurt, ook wat betreft de informele sfeer en de materialisatie.
5. Woongroen geeft aan dat om anonimiteit binnen de woongebouwen te voorkomen, de gebouwomvang en daarmee de hoeveelheid woningen die een trappenhuis en lift deelt in de plannen beperkt is. Begane grondwoningen krijgen waar mogelijk een eigen voordeur aan de straat, zodat direct contact met en toezicht op de straat wordt gestimuleerd. Woongroen heeft aandacht voor de leefbaarheid van de nieuwe gebouwen.
6. In het sociaal plan dan Woongroen heeft opgesteld is geregeld dat huurders een gelijkwaardige woning terugkrijgen.
7. De meergezinswoningen (duplex) van 2-lagen met kap, worden vervangen door meergezinswoningen van 3-lagen. Er worden weliswaar gestapelde woningen gerealiseerd, maar de gebouwen worden qua omvang en uitstraling passend ingebed met aandacht voor de groene karakteristiek van de buurt en De Bilt als geheel.
8. De termijn van de terinzagelegging is overeenkomstig de wettelijke termijn. Een volle maand van de termijn was bovendien gelegen na de feestdagen.

## **Conclusie**

De zienswijze van indiener leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

## 2.9 Indiener L, Bewoner Meidoornpad XX te De Bilt

De zienswijze richt zich op:

1. **Plan sluit niet aan op wensen bewoners.** Reclamant stelt dat het plan niet aansluit bij de wensen van de bewoners. Daarbij wordt aangegeven dat de mogelijkheid tot wijzigingen was toegezegd, maar hier niet op is ingegaan. Reclamant stelt dat de participatie onvoldoende is geweest. Daarnaast stelt reclamant dat de huidige bewoners nooit hebben aangegeven flatgebouwen te willen.
2. **Overlast.** Volgens reclamant zal er overlast ontstaan met parkeren, vuilnis, fietsen en rommel op straat, om maar niet te spreken over herrie en geschreeuw.
3. **Tuinstraatkwartier als wijk zal verdwijnen.** Reclamant stelt dat de charme van de karakteristieke buurt verloren gaat. Aangegeven wordt dat de wijk niet geschikt en niet bedoeld noch ontworpen is voor grote woonblokken. Reclamant geeft aan dat de drie straten nu stuk voor stuk woonerven zijn, waar kinderen spelen op straat en ouderen lopen met hun rollator. Daar is geen plek voor nog meer verkeer volgens reclamant. Reclamant stelt dat de rust en veiligheid in gevaar komen.
4. **Groen en milieu.** Reclamant stelt dat de wijk nu veel groen en dieren en natuur heeft door de tuintjes. Reclamant wil dat dit niet verdwijnt.
5. **Te weinig tijd om te reageren op het bestemmingsplan.** Reclamant geeft aan dat er te weinig tijd is geweest om te reageren op het bestemmingsplan.

### Reactie gemeente:

1. Zie beantwoording zienswijze 2.8, punt 1.
2. Zie beantwoording zienswijze 2.8, punt 5.
3. Zie beantwoording zienswijze 2.8, punt 2 en 3.
4. Zie beantwoording zienswijze 2.8, punt 4.
5. Zie beantwoording zienswijze 2.8, punt 8.

### Conclusie

De zienswijze van indiener leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.



## 2.10 Indiener M, Bewoner Meidoornpad XX te De Bilt

De zienswijze richt zich op:

1. **Plan sluit niet aan op wensen bewoners.** Reclamant stelt dat het plan niet aansluit bij de wensen van de bewoners. Huidige bewoners hebben volgens reclamant geen ruimte of tijd gehad om te reageren op de nieuwe plannen.
2. **Rust en veiligheid.** Volgens reclamant bestaat de wijk voor een groot deel uit ouderen, welke houden van rust en veiligheid. Door de nieuwe plannen voorziet reclamant dat deze rust en veiligheid teloor gaat, als er meer en hogere woningen komen.
3. **Wensen bewoners.** Volgens reclamant wordt er geen rekening gehouden met de wensen van bewoners. Bewoners hebben nooit aangegeven hoge flats te willen. De huidige woningen zouden qua uiterlijk volgens reclamant prima voldoen.
4. **Geen nieuwbouw en hoogbouw.** Reclamant stelt dat zij geen nieuwbouw en hoogbouw willen. De veiligheid in de wijk komt volgens reclamant in gevaar. Tot slot stelt reclamant dat de tuinen mooi en gezellig zijn.
5. **Groen en milieu.** Reclamant stelt dat de dorpse wijk zal veranderen in steriel beton. Volgens reclamant verdwijnen het groen, de vele bomen en tuinen. Daarbij stelt reclamant dat er nu een gezonde groene habitat van een ecosysteem heerst.
6. **Overlast.** Reclamant stelt dat zij geen overlast willen met galerijflats met parkeeroverlast, slordig neergezette fietsen, kliko's en zwerfafval.
7. **Te weinig tijd om te reageren op het bestemmingsplan.** Reclamant geeft aan dat er te weinig tijd is geweest om te reageren op het bestemmingsplan.

### Reactie gemeente:

1. Zie beantwoording zienswijze 2.8, punt 1.
2. De zienswijze maakt niet inzichtelijk waarom de rust en veiligheid van de bewoners verloren zou gaan doordat er meer en hogere woningen komen. Het bouwprogramma dat het bestemmingsplan mogelijk beoogt te maken, is passend bij de schaal en opbouw van de wijk. Het aantal woningen neemt slechts in beperkte mate toe en de hoogte van de vier appartementencomplexen is niet veel groter dan de hoogte van de duplexwoningen.
3. Woongroen geeft aan dat uit het Woonwensenonderzoek van 2021 blijkt dat een meerderheid van de bewoners wel de appartementengebouwen wil die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Woongroen laat weten dat voor duplexwoningen onvoldoende markt aanwezig is en verder kan bij toepassing van duplexwoningen de verdichting die ook wordt nagestreefd met dit bestemmingsplan niet gerealiseerd worden. In voorliggend bestemmingsplan worden de gebouwen maximaal drie bouwlagen.
4. Nieuwbouw is onvermijdelijk omdat volgens Woongroen de duplexwoningen niet meer door renovatie op het gewenste kwaliteitspeil te brengen zijn. Er komt geen hoogbouw, zoals bij de reactie op de voorgaande punten al is aangegeven. Bij de vormgeving van de appartementengebouwen zal zeker aandacht worden besteed aan het aspect sociale veiligheid binnen de gebouwen en binnen de wijk. Alle begane grondwoningen krijgen indien mogelijk weer een tuin, net als dat nu het geval is bij de duplexwoningen.
5. Het beeldkwaliteitsplan formuleert de architectonische uitgangspunten voor de nieuwbouw en schrijft als hoofdmateriaal voor de gevels metselwerk voor. Het worden geen gebouwen van steriel beton, maar passend ontworpen binnen het karakter van de wijk. De gebouwen zullen net als de huidige woningen door groen en tuinen omzoomd worden waarmee het groene straatbeeld blijft behouden.

6. Woongroen laat weten dat de hoofdgebouwen en losse bergingen zullen voorzien in de behoefte aan bergruimte voor fietsen. De inzameling van huishoudelijk afval zal, behoudens voor de eengezinswoningen, die plaatsvinden door middel van eigen rolcontainers voor de huurders. Daarnaast is het de eigen verantwoordelijkheid van de huurders om zwerfafval in de wijk te voorkomen.

Zie beantwoording zienswijze 2.8, punt 8.

### **Conclusie**

De zienswijze van indiener leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

## 2.11 Indiener N, Bewoner Looydijk XX te De Bilt

De zienswijze richt zich op:

1. **Groenstrook en privacy.** Reclamant geeft aan dat er een groenstrook zou worden gerealiseerd tussen de achtertuinen van de bewoners aan de Looydijk en het plangebied. Dit wordt volgens reclamant niet zodanig op de tekening kenbaar gemaakt. Graag ziet reclamant dit terugkomen. Tevens geeft reclamant aan dat hun privacy verslechterd door de nieuwbouw. De rust zal volgens reclamant ook minder worden.
2. **Bestaande, doodlopende poort.** Reclamant heeft een doodlopende poort naar de achtertuin. Deze wil reclamant graag behouden, alleen voor bewoners van de Looydijk. Hierachter ziet reclamant graag een groenstrook aangelegd worden.
3. **Overlast geluid of licht.** Volgens reclamant is er nu weinig tot geen overlast van geluid of licht. Door de nieuwbouw zal volgens reclamant meer geluid- en lichtoverlast ontstaan.

### Reactie gemeente:

1. Aan de strook tussen de huidige duplexwoningen en de achtertuinen aan de Looydijk is de bestemming 'Wonen' toegewezen. Binnen deze bestemming zijn ook tuinen en erven en groenvoorzieningen opgenomen. Gelet op de private eigendom van de strook en het bestaande gebruik is de bestemming Wonen passend. Eerder in deze Nota is gewezen op het belang van ruimte voor nadere invulling binnen de toegekende bestemmingen. Het is niet wenselijk en niet in het belang van een goede ruimtelijke ordening vereist om voor de groene buffer een afzonderlijke bestemming op te nemen. Daarnaast is de bestemming 'Groen' bedoeld voor openbaar groen. Groen zoals bedoeld in artikel 5.1 onder c en d voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Tot slot geeft Woongroen aan dat ze een groenplan heeft opgesteld. Deze wordt door Woongroen ook aan reclamant voorgelegd en met reclamant besproken.
2. Aan de achterzijde van de tuinen aan de Seringstraat en Lathyrusstraat loopt een algemeen toegankelijk pad, dat in eigendom is van Woongroen. Woongroen zal dit pad handhaven. De aanwonenden van de Looydijk kunnen daar eveneens gebruik van maken. De genoemde doodlopende poort sluit een verbinding tussen het achterpad en de Looydijk af die niet over gronden van Woongroen loopt. Het is aan de aanwonenden van de Looydijk om ten aanzien van paden over hun privéterrein te bepalen of zij daar derden op toelaten.
3. Verlichting van de galerijontsluiting is van belang in verband met de sociale veiligheid in de gebouwen, maar hoeft niet te leiden tot overlast voor omwonenden. Evenmin is op voorhand aannemelijk dat overlast door geluid zal ontstaan. Afsluiting van de galerij met een glazen wand is niet verenigbaar met eisen voor ventilatie. Op het moment dat een kant volledig is afgedicht met een glazen paneel, kan er te weinig ventilatie plaatsvinden in de nieuwe woningen. Het bestaande groen wordt zo veel mogelijk gehandhaafd als een groene buffer tussen de woningen en tuinen aan de Looydijk en de nieuw te bouwen woningen aan de Seringstraat.

### Conclusie

De zienswijze van indiener leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

## 2.12 Indieners O en P, Bewoners Looydijk XX te De Bilt

Indieners O en P hebben dezelfde zienswijze aangeleverd. Om deze reden zijn deze zienswijzen gebundeld. De zienswijze richt zich op:

- 1. Onvoldoende waarborging weg te halen (hoge) groen.** Reclamant stelt dat de toegezegde compensatie voor het weg te halen (hoge) groen niet voldoende in het bestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan is gewaarborgd. Hierbij geeft reclamant aan dat op diverse kaarten de groenzone is weggelaten/onduidelijk is ingetekend. Daarbij biedt de plankaart geen enkele garantie voor de groenzone, omdat de bestemming "Wonen" geheel tot aan de erfgrans loopt. Reclamant eist dat de compensatie ook weergegeven wordt op de plankaart. Tot slot stelt reclamant dat de groenzone minimaal 4,5 – 5 meter breed dient te zijn, dan wel breder indien er ook de toename aan versterking mee berekend wordt, waarbij de groenstrook passend en compenserend moet zijn voor de huidige situatie.  
  
Reclamant weidt daarna uit met een voorstel voor de inpassing van de groenstrook en de intekening daarvan op de plankaart.
- 2. Doodlopend achterpad.** Reclamant geeft aan dat het pad achter de tuinen van de woningen aan de Looydijk doodlopend is, en dat dit behouden dient te worden in verband met veiligheid. Reclamant stelt dat dit pad in het bestemmingsplan doorlopend is ingetekend.
- 3. Aantasting woongenot.** Volgens reclamant is tussen de woning van reclamant en de Seringstraat sprake van stilte en groen. Voorliggende plannen zorgen ervoor dat het woongenot volgens reclamant aanzienlijk wordt aangetast. In de huidige situatie is volgens reclamant sprake van enkele kleine, niet veel gebruikte balkons aan de zijde van de achtertuin van reclamant. Volgens reclamant zal dit in de toekomstige situatie veranderen door twee uitpandige galerijen aan die zijde.
- 4. Doelgroepenbeleid.** Reclamant stelt dat overlast kan worden gemitigeerd met een doelgroepenbeleid voor de woningen aan de Seringstraat. Hierbij geeft reclamant een aantal voorbeelden van gewenste doelgroepen. Tot slot dient volgens reclamant het aandeel middenhuur ter plaatse dan ook te worden verhoogd.
- 5. Gevolgen klimaatadaptieve maatregelen.** Reclamant verzoekt de initiatiefnemer bij de verdere uitwerking van de plannen rekening te houden met de resonantie van het gebruik van een warmtepomp/warmtepompen. Reclamant doet de suggestie om warmtepompen aan de voorzijde van het pand (aan de Seringstraat) te plaatsen.
- 6. Geluid- en lichtoverlast.** Volgens reclamant is er in de huidige situatie geen sprake van licht- of geluidoverlast, zeker niet in de avond- en nachtelijke uren. Reclamant stelt dat in de nieuwe situatie de voordeuren van de woningen aan de zijde van de achtertuin van de reclamant gesitueerd zijn, en dat deze ook verlicht zijn. Hierdoor verwacht reclamant in de avond en nacht lichtoverlast. Daarnaast verwacht reclamant geluidoverlast van het sluiten van galerij- en voordeuren, samenkomst in openbare ruimtes en resonantie door het open karakter van galerijen. Reclamant wenst een afdoende oplossing voor de te verwachten overlast.
- 7. Horizonvervuiling.** Door de toename aan hoogte zal het uitzicht vanuit de woning van de reclamant volgens reclamant belemmerd worden. Daarnaast stelt reclamant dat het risico bestaat dat er inkijk in zijn woning mogelijk zal zijn.

**Reactie gemeente:**

1. Voorop moet worden gesteld dat toezeggingen van Woongroen aan omwonenden op zichzelf niet van belang zijn voor de beoordeling of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Niettemin mogen omwonenden verwachten dat gedane toezeggingen gestand worden gedaan. Er is geen groenzone van minimaal 4,5 - 5 meter breed toegezegd ter compensatie van de huidige situatie. Aan de aanwonenden van de Looydijk is door Woongroen de toezegging gedaan dat een groene bufferruimte zal blijven tussen de achtertuinen aan de Looydijk en de nieuw te bouwen woningen. Grote bomen zullen zo veel mogelijk behouden blijven. De woonbestemming op de betreffende gronden voorziet daarin evenzeer als de bestemming groen. De groene buffer wordt gerealiseerd op eigen grond van Woongroen en zal geen openbaar groen worden. Woongroen heeft verder de bereidheid uitgesproken om de omwonenden en huurders te betrekken bij de inrichting van de openbare ruimte en van de bufferstrook. Het is niet wenselijk en niet in het belang van een goede ruimtelijke ordening vereist om voor de groene buffer een afzonderlijke bestemming op te nemen. Daarnaast is de bestemming 'Groen' bedoeld voor openbaar groen, hetgeen wat deze groenstrook niet wordt. Groen zoals bedoeld in artikel 5.1 onder c en d voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Tot slot zal een groenplan worden opgesteld door Woongroen. Deze wordt ook aan reclamant voorgelegd en met reclamant besproken.
2. Aan de achterzijde van de tuinen aan de Seringstraat en Lathyrusstraat loopt een algemeen toegankelijk pad. Woongroen zal dit pad handhaven. De aanwonenden van de Looydijk kunnen daar eveneens gebruik van maken. Onduidelijk is waar reclamant op doelt waar wordt gesproken over het doorlopend getekende pad in het ontwerp voor het bestemmingsplan. Op de verbeelding is geen pad ingetekend binnen de bestemming Wonen.
3. Veranderingen in de directe omgeving zijn onderdeel van het normale maatschappelijke risico, in het bijzonder in een stedelijke omgeving, en leiden op zichzelf nog niet tot een onaanvaardbare aantasting van de woon- en leefomgeving van reclamanten. De toevallige omstandigheid dat balkons van de duplexwoningen nabij reclamanten weinig gebruikt worden, is niet maatgevend voor de toetsing van het bestemmingsplan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het is niet aannemelijk dat de galerijontsluiting aan de achterzijde van het gebouw tot een relevante achteruitgang van het woon- en leefklimaat aan de Looydijk zal zorgen. De balkons hebben immers een verblijfsfunctie en de galerijontsluiting heeft dat niet.
4. Een pleidooi voor een specifiek doelgroepenbeleid en voor meer woningen voor middenhuur als remedie voor door reclamanten verwachte overlast doet in zijn algemeenheid de doelgroep voor sociale huurwoningen tekort en zou strijdig zijn met het door de gemeenteraad in de Doelgroepenverordening vastgestelde beleid. Overigens hebben andere reclamanten juist gepleit voor meer sociale huurwoningen.
5. Het geluid van de warmtepompen is beoordeeld. Uit het onderzoek blijkt dat bij de nieuwe en bestaande woningen wordt voldaan aan de geluidsnormen uit het Bouwbesluit 2012 afkomstig van de warmtepompen van de woningen. Tevens blijkt uit de geluidscontouren dat er op de perceelsgrenzen van de woningen ook wordt voldaan aan de geluidsnormen uit het Bouwbesluit 2012. Het geluid afkomstig van de warmtepompen voldoet dan ook aan de geluidsnormen uit het Bouwbesluit 2012.
6. Afsluiten van de galerijen met glas is niet mogelijk in verband met de ventilatieverplichting. Op het moment dat een kant volledig is afgedicht met een glazen paneel, kan er te weinig ventilatie plaatsvinden in de nieuwe woningen. Niet aannemelijk is dat samenkomsten zullen worden gehouden in de verkeersruimtes in de gebouwen. Verlichting van de galerijontsluiting is van belang in verband met de sociale veiligheid in de gebouwen, maar hoeft niet te leiden tot overlast voor omwonenden.

7. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht. De woningen aan de Looydijk hebben bovendien nauwelijks zicht in de richting van de Seringstraat, omdat de schuine daken aan de achterzijde van de woningen aan de Looydijk in de meeste gevallen lang zijn, met een geringe goothoogte en de aanwezige dakkapellen laag in het dakvlak zijn geplaatst. De bouwhoogte neemt maar in beperkte mate toe ten opzichte van de bestaande situatie. De aanwezige begroeiing, die reclamanten graag behouden of "gecompenseerd" willen zien, zorgt voor afscherming in de richting van de Seringstraat, waardoor de impact van de wijziging van de bouwhoogte verder beperkt wordt.

### **Conclusie**

De zienswijze van indiener leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

## 2.13 Indiener Q, Bewoner Lathyrusstraat XX te De Bilt

De zienswijze richt zich op:

1. **Verhouding parkeerplaatsen en groen.** Reclamant stelt dat het aantal parkeerplaatsen niet toekomstgericht is, dit omdat de onderbouwing is gedaan op basis van normen die ter discussie staan. Tevens is klimaatadaptatie onvoldoende door te weinig groen.
2. **Seringstraat wordt doorgaande straat.** Reclamant stelt dat de Seringstraat te veel een doorgaande straat wordt waar te snel gereden zal worden. Dit zal dan ook effect hebben op de Lathyrusstraat, waar reclamant woont.
3. **Inpandige balkons.** Volgens reclamant zijn inpandige balkons niet toegestaan bij de nieuwe gebouwen. Reclamant is van mening dat een inpandig balkon juist kan bijdragen aan een mooie en evenwichtige architectuur.

### Reactie gemeente:

1. Het aantal parkeerplaatsen dat -op eigen terrein van Woongroen- zal worden aangelegd, is in voldoet aan de nu geldende normen, zodat het plan in zoverre in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Gelet op de bestaande parkeerdruk in de wijk wordt de parkeercapaciteit wat vergroot. In ieder geval is het aantal parkeerplaatsen wel toekomstgericht omdat enige overcapaciteit voorzien is. De tuinen worden zo veel mogelijk vervangen door nieuwe tuinen en er wordt nieuw openbaar groen aangelegd aan de Tuinstraat. Het plan komt tegemoet aan de noodzaak voor klimaatadaptatie.
2. De verkeerssituatie in de Lathyrusstraat verandert niet door het bestemmingsplan. De Seringstraat en Lathyrusstraat liggen buiten het plangebied.
3. De gemeente kan zich vinden in het punt dat is aangedragen door de reclamant. Het beeldkwaliteitsplan is aangepast en spreekt nu over (half)inpandige balkons. Hiermee is de mogelijkheid gegeven om ook inpandige balkons te realiseren

### Conclusie

De zienswijze van indiener leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Wel leidt de zienswijze tot een aanpassing van het beeldkwaliteitsplan. De geüpdatete versie van het beeldkwaliteitsplan wordt aan het bestemmingsplan toegevoerd.

## 2.14 Indiener R, Bewoner Kamperfoeliestraat XX te De Bilt

De zienswijze richt zich op:

1. **Positief over plan.** Reclamant geeft allereerst aan positief te zijn over het plan en voorstander te zijn voor het toevoegen van woningen en parkeerruimte. Reclamant deelt graag enkele suggesties om de plannen nog beter en de wijk nog leefbaarder te maken.
2. **Verplaatsen woonblok hoek Tuinstraat – Meidoonrpad.** Reclamant geeft de suggestie om het woonblok op de hoek van de Tuinstraat en Meidoonrpad een paar meter van de Tuinstraat, oftewel westwaarts, te verplaatsen. Hierdoor kan er een groenbuffer aan de Tuinstraat worden gecreëerd volgens reclamant. Indien dit niet mogelijk is, stelt reclamant voor de entree van dit blok aan de westkant van het gebouw te plaatsen
3. **Suggestie groenzone achter blok Seringstraat naar voorkant woonblok verplaatsen.** Reclamant geeft de suggestie om de groenstrook die tussen het nieuwe woongebouw aan de Seringstraat en de tuinen van de woningen aan de Looydijk ligt te verplaatsen naar de voorzijde van het blok. Reclamant geeft aan dat een verborgen groenstrook risico kan geven op overlast.
4. **Betrek blauwe zone in verminderen parkeerdruk plangebied.** Reclamant suggereert de blauwe zone (met betrekking tot parkeren) te verkleinen zodat de parkeerdruk in de wijk afneemt en er meer balans komt met de parkeerdruk in het Oude Dorp zelf. De parkeerdruk is volgens reclamant nu erg hoog in het Tuinstraatkwartier omdat bezoekers van het Oude Dorp de auto in het Tuinstraatkwartier parkeren, omdat zij niet in de blauwe zone mogen staan.
5. **Gebied begin Jasmijnstraat.** Reclamant doet suggesties met betrekking tot de Jasmijnstraat/Narcisstraat.

### Reactie gemeente:

1. Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. Goed om te lezen dat indiener positief is over het voorgenomen plan.
2. Ten westen van het betreffende bouwvlak is een parkeercoffer voorzien. Verplaatsen van het bouwvlak in westelijke richting ten gunste van een groenbuffer aan de zijde van de Tuinstraat, zou er toe leiden dat onvoldoende parkeergelegenheid voor de twee woonblokken wordt aangelegd. Overigens kan een groene inpassing van de bebouwing aan de zijde van de Tuinstraat al binnen de gegeven bestemmingen. Het bouwvlak wat opgenomen is in het bestemmingsplan is iets ruimer dan het gebouw waarschijnlijk zal zijn. Dit geeft ruimte om te schuiven, eventueel richting het westen. Wat wel goed is om in gedachte te houden dat de begane grond woningen een tuin zullen krijgen. Dit geldt ook voor de woningen in dit blok, die dus eventueel aan de westzijde voorzien zullen zijn van een tuin. Hier moet ruimte voor vrijgehouden worden. De hoofdentree van het gebouw moet op een zichtbare plek aan de straat worden gerealiseerd, en niet aan de parkeercoffer.
3. De groene buffer tussen de woningen aan de Looydijk en de nieuwe woningen aan de Seringstraat is door Woongroen toegezegd aan de aanwonenden van de Looydijk. Reclamant lijkt ervan uit te gaan dat dit openbaar groen wordt, maar het gaat hier om eigen grond van Woongroen waar tuinen en bergingen in gerealiseerd zullen worden.



4. Hoewel op zichzelf door verkleining van de blauwe zone meer plekken beschikbaar zouden komen voor lang parkeren, kan zonder nader onderzoek niet worden gezegd dat verkleining van de blauwe zone leidt tot verlaging van de parkeerdruk in het Tuinstraatkwartier zonder dat de parkeerdruk in het oude dorp daardoor in onaanvaardbare mate wordt verhoogd. De blauwe zone is destijds met een reden ingesteld. In dat verband blijft ook de vraag onbeantwoord met hoeveel parkeerplaatsen de blauwe zone zou moeten worden verkleind om een wezenlijke verlaging van de parkeerdruk in het Tuinstraatkwartier te kunnen realiseren en wat daarvan de gevolgen voor de parkeersituatie in het oude dorp zouden zijn. Overigens wordt met de hier beoogde ontwikkeling al een bijdrage geleverd aan verlaging van de parkeerdruk in deze wijk doordat er (lang)parkeerplaatsen in het Tuinstraatkwartier worden toegevoegd met een aantal dat meer dan evenredig is aan het aantal toe te voegen woningen.
5. Deze locatie vormt inderdaad geen onderdeel van het plangebied. De inspraakreactie kan op dit punt daarom niet leiden tot enige aanpassingen aan het voorliggende plan.

### **Conclusie**

De zienswijze van indiener leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

## 2.15 Indiener S, Bewoner Meidoornpad XX te De Bilt

De zienswijze richt zich op:

1. **Woonvisie 2030.** Reclamant geeft aan dat in de Woonvisie 2030 is opgenomen dat een uitbreiding van het aantal woningen in het Tuinstraatkwartier wenselijk is. Volgens reclamant zal de komst van een zogenaamd 'knarrenhof' daarin ruim voorzien.
2. **Verdichting ongewenst.** Reclamant stelt dat de straten in het Tuinstraatkwartier nauw, druk en gevaarlijk zijn. Dit zal volgens reclamant erger worden door het bouwen van 22 woningen meer, waaronder extra eengezinswoningen. Tevens zal door het wegvallen van privétuinen volgens reclamant de druk op de buitenruimte toenemen, zelfs zonder de last van 22 extra woningen.
3. **Alle woningen sociale huurwoningen.** Reclamant geeft aan dat in de toelichting wordt beschreven dat alle woningen als sociale huurwoning worden aangeboden. Daarbij geeft reclamant aan dat dit in tegenspraak lijkt met het plan om 14% aan te bieden als middenhuurwoning.
4. **Slechte bezonning.** Allereerst stel de reclamant dat de bestaande woningen doorzonwoningen zijn, en dat deze worden vervangen door woningen die aan één kant zo goed als dicht zijn. Reclamant verwacht problemen bij de bouw van het knarrenhof en slechte bezonning van veel benedenwoningen elders in de wijk.. Dit is volgens reclamant niet te zien in de bezonningsstudie omdat de eerste meting voor zonsopkomst gedaan wordt.
5. **Beplanting in bestemmingsplan.** Reclamant geeft aan dat de bodemgesteldheid meer raakt aan het veenweidelandschap dan aan die van de Utrechtse Heuvelrug. Daarbij geeft reclamant aan dat het te beplanten oppervlak zo klein is, dat dit aan de natuurwaarden van het gebied niet veel toe zou voegen. Reclamant geeft de suggestie om de omgeving aantrekkelijk te maken voor de bewoners (die hun tuinen kwijtraken)
6. **Nieuwsbrieven Woongroen.** Reclamant geeft aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan staat dat Woongroen door middel van nieuwsbrieven alle direct belanghebbende informeert. Reclamant stelt dat dit echter onder de maat is gebleven. Reclamant suggereert in het vervolg de informatievoorziening onder toezicht van de gemeente te laten plaatsvinden.
7. **Parkeerdruk.** Reclamant stelt dat de parkeerdruk reeds hoog is. Hierbij heeft reclamant berekend dat er minimaal 62 parkeerplaatsen nodig zijn. Daar bovenop moeten dan nog extra plaatsen komen voor woningen met middenhuur en laadpaalplekken, waar volgens reclamant niet geparkeerd mag worden.

### Reactie gemeente:

1. Het knarrenhof-concept valt buiten het plangebied en doorloopt een separaat traject. Het bestemmingsplan Tuinstraatkwartier ligt nu voor en de verdichting voorziet in onze woningbouwbehoefte.
2. Met de beoogde geringe verdichting zal geen onaanvaardbare toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg hebben. In paragraaf 4.13 van de Toelichting is op het aspect verkeer afdoende ingegaan.
3. In de toelichting staat op p. 28 dat alle woningen als sociale huurwoning of als middenhuurwoningen zullen worden aangeboden. De zinsnede in paragraaf 4.7 is onjuist en is aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan.

4. De mate van lichttoetreding zal in de fase van de vergunningverlening worden getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. De appartementen die op het noordoosten georiënteerd zijn, zullen vanwege die ligging weinig direct zonlicht in de woning krijgen, maar dat betekent niet dat de lichttoetreding niet aan de eisen zal voldoen. De bezonningsstudie maakt de effecten inzichtelijk van de beoogde nieuwbouw op de omliggende bebouwing. Uit hetgeen reclamant aanvoert, valt niet af te leiden waarom de bezonningsstudie geen goed beeld van de effecten zou geven. De plannen voor een knarrenhof zijn nog niet uitgewerkt en bovendien ligt de locatie voor die plannen zodanig ten opzichte van het plangebied dat geen effecten verwacht kunnen worden.
5. De zinsnede in de toelichting over de beplanting heeft geen betrekking op het verhogen van natuurwaarden. De toetsing bij nadere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp en de civieltechnische uitwerking zal gericht zijn op verbeteren van de duurzaamheid van de te realiseren woningen. De inrichting van het openbare gebied zal nog worden besproken met bewoners; suggesties voor de inrichting zijn dan zeker welkom.
6. De vermelding in de toelichting is feitelijk juist. Daar doet niet aan af dat sommige huurders of omwonenden wellicht meer geïnformeerd hadden willen worden.
7. In paragraaf 4.13 is een berekening gemaakt van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Uit de zienswijze volgt niet dat deze berekening niet juist is. De berekening in de toelichting is gemaakt aan de hand van de toepasselijke parkeernormen en volgt daarmee de gebruikelijke systematiek. Over het feitelijke autobezit in de wijk heeft de gemeente geen gegevens en bovendien valt een dergelijke grootheid buiten de gebruikte normering.

### **Conclusie**

De zienswijze van indiener leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. De zinsnede in paragraaf 4.7 is aangepast op basis van de juiste toekomstige situatie.

## 3 Ambtshalve wijzigingen

In dit hoofdstuk worden de ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd en voorzien van een toelichting.

### 3.1 Aanpassingen aan de Toelichting

- In de toelichting van het bestemmingsplan is 'SSW' aangepast naar 'Woongroen'.
- In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 2.2.2 het kaartje 'Voorlopig ontwerp plangebied' aangepast, waarbij de locatie Knarrenhof lichter van kleur is gemaakt, zodat duidelijk is dat deze ontwikkeling geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan 'Tuinstraatkwartier te De Bilt'.
- In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 4.5 een tekst toegevoegd over het feit dat de ontwikkeling wordt gezien als vervangende nieuwbouw, waardoor de ontwikkeling voldoet aan het gemeentelijke geluidsbeleid. Er zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk om te voldoen aan het aspect geluid.
- In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 4.7 een tekst toegevoegd over akoestisch onderzoek naar warmtepompen. Tevens is het akoestisch onderzoek naar warmtepompen bijgevoegd als bijlage bij de toelichting.
- In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 4.7 een tekst toegevoegd over akoestisch onderzoek naar het pand aan de Jasmijnstraat 6 ten tijde van repetities en uitvoeringen van het 'Koninklijke Biltse Harmonie' (KBH).
- In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 4.13 onder 'verkeer' de zinsnede "zeventien sociale huurwoningen" aangepast naar "zeventien middenhuurwoningen".

### 3.2 Aanpassingen aan de Regels

- Artikel 5.2.7 'Voorwaardelijke verplichting akoestisch onderzoek industrielawaai' is verwijderd. Dit artikel is niet meer noodzakelijk gezien er een akoestisch onderzoek is uitgevoerd. Naar aanleiding van dit onderzoek is artikel 5.5.4 'Binnenwaarden ten opzichte van Jasmijnstraat 6 De Bilt' opgenomen, zie hieronder.
- Artikel 5.2.8 'Geluidsluwe gevel' is verwijderd. Dit artikel is niet meer noodzakelijk gezien er sprake is van vervangende nieuwbouw en er wordt voldaan aan het geldende gemeentelijk geluidsbeleid.
- Artikel 5.2.7 'Voorwaardelijke verplichting maximaal bronvermogen warmtepomp' is toegevoegd. Omdat nog niet exact bekend is waar de warmtepompen worden geïnstalleerd, is het opnemen van deze regel noodzakelijk om geluidhinder afkomstig van warmtepompen te voorkomen.
- Artikel 5.5.5 'Geluidsbelasting door oefenzaal Jasmijnstraat 6' is toegevoegd. In deze regel wordt gesteld dat het gebruik van de woningen uitsluitend is toegestaan indien door metingen is aangetoond dat tijdens repetities en uitvoeringen van de Koninklijke Biltse Harmonie in de oefenzaal aan de Jasmijnstraat 6 in De Bilt, het geluidsniveau op de gevel van de woningen en ter plaatse van de buitenruimte behorende bij deze woningen niet meer bedraagt dan 50 dB(A).
- Artikel 13.2, sub b is tekstueel aangepast. Inhoudelijk is de regel niet gewijzigd.

### **3.3      Aanpassingen aan de Verbeelding**

- Woonbestemming van blok A3 is met 2 meter vergroot. Het bouwvlak is gelijk gebleven aan het ontwerpbestemmingsplan. Het vergroten van de woonbestemming is gedaan zodat er meer tuin kan worden gecreëerd rondom dit woonblok. Het openbaar groen zat namelijk zeer krap tegen het woonblok aan in het ontwerpbestemmingsplan. Deze vergroting gaat dus ten koste van openbaar groen, maar komt ten goede aan de tuinen voor dit woonblok. Hiermee wordt zoveel mogelijk tuinoppervlakte gerealiseerd.

## 4 Conclusie en advies

Een aantal van de ingediende zienswijzen geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast worden er in hoofdstuk 3 door middel van ambtshalve wijzigingen aanpassingen aan de toelichting, regels en verbeelding voorgesteld.

Geadviseerd wordt om het bestemmingsplan vast te stellen met inachtneming van deze nota van zienswijzen.