

Bilthoven, 4 april 2014  
Geachte leden van de gemeenteraad,

***De bewonersvereniging Bilthoven Noord stelt u voor om de volgende wijzigingen op het bestemmingsplan door te voeren:***

- 1. De tabel onder 15.2.1 onder b van het bestemmingsplan Bilthoven- Noord te vervangen door de tabel onder art.15.2.1 onder b uit het ontwerpbestemmingsplan Bilthoven- Noord 2013 en***
- 2. Voor 12 percelen (zienswijzen 4,9,11,15,16,24,25,30,31,35,37 en 39) een passende categoriewijziging op te nemen of anderszins aan de bezwaren tegemoet te komen.***
- 3. De bouwmogelijkheid naast Gaudeamus (Zienswijze 33) zonodig een andere woningcategorie te geven.***

Het voorliggende Bestemmingsplan Bilthoven-Noord kent een zeer lange ontstaansgeschiedenis. Begin 2009 heeft een voorontwerp plan ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de vele reacties en met gebruikmaking van de door de Bewonersvereniging, in overleg met haar leden, opgestelde notitie "Bestemmingsplan Bilthoven-Noord: Leidende ruimtelijke principes" van juni 2009, heeft de gemeente besloten een stedenbouwkundige visie te laten opstellen evenals een cultuur historisch onderzoek. In 2013 is er een aangepast plan verschenen, het ontwerp bestemmingsplan Bilthoven-Noord. Hoofdkenmerk van de stedenbouwkundige visie die aan het nieuwe plan ten grondslag ligt is het groene karakter van de wijk te bewaren door ongewenste verdichting tegen te gaan. De visie is in het plan uitgewerkt:

- door de ruime groene doorzichten te handhaven en aan maatvoering te binden en
- door eventuele gewenste uitbouw mogelijkheden aan de achterzijde van de woningen (dus niet zichtbaar vanaf de openbare weg ) toe te staan.

De Bewonersvereniging was bij de opstelling van het ontwerpplan betrokken en staat volledig achter de stedenbouwkundige visie. De Bewonersvereniging heeft in april 2013 een avond georganiseerd voor de inwoners om middels een presentatie één en ander toe te lichten. Ook vertegenwoordigers van de gemeente waren deze avond aanwezig en hebben vragen beantwoord.

Gelet op de goede en intensieve samenwerking met de gemeente in de afgelopen jaren is het zeer te betreuren dat thans op de valreep een nogal drastische wijziging in het plan is opgenomen. Niet zomaar een wijziging, maar een wijziging die één van de belangrijkste uitgangspunten van het plan, de groene doorzichten tussen de huizen, geweld aan doet. Dit fundamentele uitgangspunt van groene doorzichten is bovendien juist tot stand gekomen naar aanleiding van de vele reacties op het voorontwerp om het groene karakter van de wijk beter te beschermen.

De wijziging is ook geheel in strijd met wat aan de bewoners op de bewonersavond is uitgelegd.

Het betreft de wijziging die op pagina 29 (bijlage A1 – regels) van het plan is te vinden. De karakteristieke groene doorzichten tussen de woningen worden in het voorliggende bestemmingsplan versmald ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. In de toelichting op het plan zijn de groene doorzichten juist één van de vier belangrijkste karakteristieken voor de plansystematiek. Zie par.4.3.2 (pag. 57 e.v.)

Teneinde deze plansystematiek een juridische basis te geven, is in het ontwerpplan (2013) een aantal woningcategorieën opgenomen. Voor zover hier van belang, de categorieën wonen 1 t/m 5. Voor iedere categorie geldt een aparte afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en maatvoering voor de bebouwing, aangegeven als minimale en maximale gevelbreedte.

Als Bewonersvereniging konden wij ons hierin vinden. Wel hebben wij in onze zienswijze op het bestemmingsplan (zienswijze 34) aandacht gevraagd voor een aantal percelen die bij (nieuw)bouw niet aan de gewenste maatvoering kunnen voldoen en verzocht om een passende oplossing. In totaal 12 zienswijzen vragen specifiek aandacht voor het feit dat bij nieuwbouw niet aan de gestelde eisen van de voorgeschreven zijdelingse afstand tot de perceelsgrens kan worden voldaan.

Het is dan ook onbegrijpelijk dat op basis van slechts 12 zienswijzen voor specifieke percelen en één algemene zienswijze die hier aandacht voor vraagt het bestemmingsplan qua maatvoering ingrijpend is gewijzigd. In plaats van maatwerk is gekozen voor een ALGEMENE AANPASSING aan de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen.

Noch in het raadsvoorstel, noch in de zienswijzennota wordt gemotiveerd waarom de afstanden tussen de huizen zo algemeen en zo in strijd met de eigen stedenbouwkundige visie gewijzigd zijn. Hoe kan toch aan deze 13 zienswijzen tegemoet gekomen worden zonder het hele plan geweld aan te doen? Er is o.i. niets op tegen om de 12 specifieke percelen een aanpassing in de wooncategorie te geven. Dat hebben de bewoners van deze percelen ook meestal gevraagd.

Dit mede in het licht van het maatwerk dat in het bestemmingsplan wel is toegepast bij de regeling van de zgn. hoekpercelen, zodat niet valt in te zien waarom bij de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens geen maatwerk geleverd kan worden.

Het toetsen aan het bestemmingsplan bij bouwaanvragen ondervindt derhalve geen problemen bij het opnemen van een specifieke passende woningcategorie bij die 12 percelen.

## NADERE TOELICHTING

Art 15: afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens volgens het bestemmingsplan (2014) en volgens het ontwerpbestemmingsplan (2013)

Art 15.2.1 onder b (tekst in beide plannen identiek):

“De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan de in onderstaande tabel aangegeven afstand, met dien verstande dat in geval van twee-aaneen- of aaneengebouwde hoofdgebouwen/woningen deze afstanden alleen van toepassing zijn tot de zijdelingse bouwperceelsgrens van een ander blok twee-aaneen-of aaneengebouwde hoofdgebouwen/woningen of tot de zijdelingse bouwperceelsgrens van een vrijstaand hoofdgebouw/woning.”

### Onwerpbestemmingsplan 2013 (Bijlage B1 Planregels pag.26)

Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (2013)

Bestemming	Afstand in meters
Wonen-1	2
Wonen-2	3
Wonen-3	5
Wonen-4	7,5
Wonen-5	10

### Bestemmingsplan 2014 (Bijlage A1-Regels p 29)

Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (2014)

Bestemming	Afstand in meters
Wonen-1	2
Wonen-2	2,5
Wonen-3	3
Wonen-4	5
Wonen-5	10

## VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Wij stellen de gemeenteraad voor om:

1. De tabel onder art 15.2.1. onder b van het bestemmingsplan Bilthoven-Noord (2014) te vervangen door de tabel onder art. 15.2.1 onder b uit het ontwerpbestemmingsplan Bilthoven-Noord 2013 en
2. Voor 12 percelen ( zienswijzen 4,9,11,15, 16, 24, 25, 30,31,35, 37 en 39) een passende categoriewijziging op te nemen of anderszins aan de bezwaren tegemoet te komen.
3. Zonodig aan het bouwperceel naast Gaudeamus (zienswijze 33 ) een andere categorie toe te kennen.

### Technische toelichting

1. De stedenbouwkundige visie uit het ontwerpbestemmingsplan is ongewijzigd overgenomen in het bestemmingsplan en gaat uit van de afstanden zoals aangegeven in art 15 van het ontwerpplan (2013)
2. De huidige wijziging in het plan 2014 heeft onacceptabele gevolgen vooral voor wonen 3 en wonen 4. Juist in deze categorieën zijn de gevolgen extra zichtbaar. Bijvoorbeeld bij wonen 4 was de voorgeschreven afstand tussen de bebouwing (2013) 2 keer 7.50 meter is 15 meter. Thans (2014) is die afstand nog maar 2 keer 5 meter is 10 meter. Terwijl de maximale gevelbreedte onveranderd is gebleven: 24 meter bij vrijstaande woningen en 32 meter voor twee-onder-een-kapwoningen.
3. Het klemt ook te meer omdat de percelen van wonen 4 in het huidige vigerende bestemmingsplan een zijdelingse perceelafstand van 7.50 meter hebben. Mutatis mutandis geldt dit ook voor woningen in categorie 3.

*Bijlage A : de woningcategorieën 1 t/m5 en maatvoering van het Bestemmingsplan 2014*

*Bijlage B : de woningcategorieën 1t/m5 en maatvoering van het ontwerpbestemmingsplan 2013*