



Bilthoven-Noord
Ref. AS/2014/U14022

Postbus 467
3720 AL Bilthoven

Tel.: 030-2280168

www.bilthovennoord.nl
email: info@bilthovennoord.nl

PER E-MAIL

Aan de gemeenteraadsleden van de gemeente De Bilt,

Bilthoven, 16 mei 2014

Betreft: Bestemmingsplan Bilthoven Noord, extern advies

Geachte gemeenteraadsleden,

De tweede behandeling van het bestemmingsplan Bilthoven-Noord in de commissie Openbare Ruimte van 10 mei jl. heeft de zorgen die de Bewonersvereniging Bilthoven-Noord reeds had over de gang van zaken in de laatste fase van de besluitvorming van dit bestemmingsplan nog verder doen toenemen. Pas bij de tweede behandeling in de Raadscommissie heeft de gemeente (waarschijnlijk handmatig) bij wijze van steekproeven geprobeerd te beoordelen hoeveel woningen in het ontwerp bestemmingsplan 2013 niet voldeden aan de in dat plan gestelde eisen met betrekking tot de zijdelingse perceelgrenzen.

De Bewonersvereniging Bilthoven-Noord was ervan uitgegaan en mocht erop vertrouwen dat de op de plankaart toegekende woningcategorieën (het ter visie gelegde ontwerpplan 2013) in overeenstemming waren met de feitelijke legale situatie. Eveneens ging de Bewonersvereniging ervan uit dat één en ander gecheckt was door het stedenbouwkundig bureau en/of de gemeentelijke afdeling. Helaas blijkt zulks niet het geval.

Na de tweede commissiebehandeling bleef er bij ons veel twijfel bestaan over de juistheid van het nu vast te stellen plan. Immers, de woningen die niet voldoen aan de in het plan gestelde eisen (en dat zijn er bij het ter vaststelling voorgelegde plan nog steeds veel) kunnen door de planbepalingen geen enkele aanbouw / dakkapel / uitbouw meer realiseren.

Bij wijze van voorbeeld: in het plangebied zijn ook zeer smalle woningen aanwezig, die door de woningcategorie niet aan de minimale gevelbreedte voldoen. Deze woningen worden onevenredig getroffen: ze mogen helemaal niets meer.

Dit alles heeft ertoe geleid dat wij een extern deskundigenadvies hebben gevraagd en zulks is zeer ongebruikelijk voor een bewonersvereniging. Wij hebben gekozen voor het stedenbouwkundig bureau "Pouderoyen Compagnons" in Nijmegen. Dit bureau heeft veel expertise op het gebied van bestemmingsplannen en bestemmingsplanregels. Voor zover ons bekend is het bureau op geen enkele wijze betrokken geweest bij de gemeente De Bilt.

Onze inspanning was erop gericht om zo snel mogelijk een advies te verkrijgen dat erop gericht was het ter vaststelling voorliggende plan met een beperkte ingreep te kunnen aanpassen. Zodat vaststelling op korte termijn mogelijk is.

Het advies van dit stedenbouwkundig bureau met bijbehorende kaart sturen wij u bij deze.

De conclusies van het advies zijn glashelder:

- a) In het ontwerp bestemmingsplan waren er voor drie woningcategorieën grotere afstanden tot de zijdelingse perceelgrens opgenomen. Uit een steekproefsgewijze inventarisatie blijkt dat er ook veel bestaande gebouwen niet voldoen aan de nieuw voorgestelde, kleinere afstand. De aanpassing biedt derhalve geen oplossing voor het geconstateerde probleem. Bovendien doen de afstanden zoals opgenomen in het ontwerp meer recht aan de stedenbouwkundige uitgangspunten.
- b) De zogenaamde 'afwijkingenregeling' (art. 15.2.12) moet als vangnet dienen, maar houdt een bouwverbod in, wat een zeer onevenredig gevolg is voor een situatie die legaal is ontstaan. Dit is zeer onredelijk en zeker niet in overeenstemming met de doelstelling van het bestemmingsplan dat er een juiste balans moet zijn tussen het behouden van de stedenbouwkundige structuur en het bieden van voldoende bouw mogelijkheden om eigentijdse woonwensen te kunnen vervullen. Daarmee is het bestemmingsplan niet Raad van State-proof.
- c) Bovendien is er dan nog de kwestie van woningen ingedeeld in de verkeerde woningcategorie en woningen die niet aan de minimum eisen kunnen voldoen.

Wij adviseren dan ook dringend om dit bestemmingsplan slechts aan te nemen met de volgende wijzigingen (waarbij wij nadrukkelijk opmerken dat de wijzigingen één onlosmakelijke geheel vormen):

1. De afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen opnemen zoals voorgesteld in de tabel van het ontwerp bestemmingsplan 2013

Bestemming	Afstand in meters ontwerp 2013	Afstand in meters t.b.v. vaststelling 2014
Wonen - 1	2	2
Wonen - 2	3	2,5
Wonen - 3	5	3
Wonen - 4	7,5	5
Wonen - 5	10	10

2. Opnemen van art 15.2.12 conform de bepalingen zoals voorgesteld door Pouderoyen Compagnons:

15.2.12 Bestaande afwijkingen

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande hoofdgebouwen/woningen, aaneengebouwde woningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, gebouwd krachtens een bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning, het volgende:

1. indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of afstanden van deze gebouwen, de genoemde maxima overschrijden, geldt die bestaande maatvoering op die plek als maximum;
2. indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of afstanden van deze gebouwen, de genoemde minima overschrijden, geldt die bestaande maatvoering voor het perceel respectievelijk die zijde van het bouwperceel als minimum;

3. aanvullend op het bepaalde onder b. geldt bij een overschrijding van de minimale afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens, dat de overschrijding aan de ene zijde van het bouwperceel wordt gecompenseerd (opgeteld) bij de aan te houden minimale afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens aan de andere zijde van het bouwperceel.

3. Art 15.6.2 aan te vullen met de bepalingen zoals voorgesteld door Pouderoyen en Compagnons:

15.6.2 Aanpassen woningcategorie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van het veranderen van de woningcategorie door een andere bestemming Wonen (numeriek) toe te kennen, met inachtneming van de volgende regels:

- a) de toegekende woningcategorie is onevenredig beperkend voor de bouwmogelijkheden op het bouwperceel;
- b) uit een stedenbouwkundige onderbouwing moet blijken dat geen afbreuk wordt gedaan aan de in hoofdstuk 3 van de Stedenbouwkundige visie beschreven eigenschappen van de bebouwingskarakteristiek van de omgeving.

Wij zijn van oordeel dat indien deze wijzigingen in het bestemmingsplan worden opgenomen, de aanpassingen die het bestemmingsplan hierdoor nog behoeft binnen een maand kunnen worden gerealiseerd. Het door ons ingeschakelde bureau heeft kans gezien om binnen 4 dagen een advies en een ingetekende kaart aan ons te verstrekken.

Wij vertrouwen erop dat u, net als wij, het belang van een zo goed mogelijk bestemmingsplan onderkent en dat ook de gemeenteraadsleden die in eerste instantie geen twijfels kenden, naar aanleiding van dit advies tot een heroverweging komen.

Met vriendelijke groet,
Bewonersvereniging Bilthoven-Noord
Namens het bestuur,

Coen Jager
Ank Schoorel

Kopieën aan: College van B&W
De heren E. Wietses en A. Postema

*Bijlagen: Advies Pouderoyen Compagnons
Kaart (de fractievoorzitter van iedere gemeenteraadsfractie ontvangt een hardcopy van de kaart)*