

# Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Hessenweg 6-12

# Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Inleiding .....	2
Hoofdstuk 2: Samenvatting en beantwoording zienswijzen ten aanzien van ontwerpbestemmingsplan .....	3
Hoofdstuk 3: Ambtshalve aanpassingen .....	42

# Hoofdstuk 1: Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Hessenweg 6-12 betreft het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de locatie van het (voormalige) autobedrijf annex tankstation van De Rooij aan de Hessenweg 6-12 in De Bilt naar een woningbouwlocatie met maximaal elf grondgebonden woningen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 juni 2016, gedurende 6 weken ter inzage gelegen waarop eenieder zijn of haar zienswijze heeft kunnen indienen.

Gedurende dezelfde periode hebben de ontwerp aanvullende welstandscriteria ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 10 zienswijzen binnen gekomen. In hoofdstuk 2 zijn deze zienswijzen samengevat en beantwoord. Ten aanzien van het ontwerp aanvullende welstandscriteria is één inspraakreactie binnen gekomen. In hoofdstuk 3 is deze zienswijze samengevat en beantwoord. In hoofdstuk 4 worden de ambtshalve aanpassingen besproken.

Het bestemmingsplan is in de Commissie Ruimte van 13 oktober 2016 behandeld. In de vergadering bleek een meerderheid van de commissie in te willen stemmen, mits het bestemmingsplan zou worden aangepast naar twee bouwlagen plus kap. Deze aanpassing is ambtelijk voorbereid en in de vergadering van 27 oktober 2016 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld, in zoverre dat het hele plan nu voorziet in de bouw van woningen met twee lagen en een kap, en de daarbij behorende goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter.

Dit heeft consequenties voor de beantwoording van de zienswijzen. Voor een deel van de zienswijzen geldt dat de gewijzigde vaststelling heeft geleid tot aanpassing van het plan.

## **Zienswijzen ten aanzien van ontwerpbestemmingsplan**

<b>Reclamant</b>	<b>Adres</b>	
1. G.W. van Kempen, S.J.M. Leeman en K.A.C. Woudstra-Hannink, namens comité HartvoorDeBilt	Ds. Sanderuslaan 5 3732 ES De Bilt	Ontvankelijk
2. G.W. van Kempen, S.J.M. Leeman en K.A.C. Woudstra-Hannink, namens comité HartvoorDeBilt (met betrekking tot de financiële onderbouwing)	Ds. Sanderuslaan 5 3732 ES De Bilt	Ontvankelijk
3. M.A. Struijk en E.G.C. de Jong	Hessenweg 17 3731 JC De Bilt	Ontvankelijk
4. Mr. G.W. Westerveld	Waterweg 17 3731 HC De Bilt	Ontvankelijk
5. P.U. van der Laaken	Prof. Dr. Ch. Eyckmanweg 3 3731 KT De Bilt	Ontvankelijk
6. P. Borra	Essenkamp 34 3732 EX De Bilt	Ontvankelijk
7. G.P. van Nek	Stratusplein 9 3731 XA De Bilt	Ontvankelijk
8. J.A. Dijkman, C. van Basten, A. van Basten-de Roos, H.W.A. Heere, C.M. Bax-Klinkvis en P. Houthuis	Hessenweg 11, 13, 19, 21, 23 en 25 3731 JC De Bilt	Ontvankelijk
9. P.W. Boothby en M.E.I. Boothby-Philippa	Ds. Sanderuslaan 5 3732 ES De Bilt	Ontvankelijk
10 A. van der Wel,	Hessenweg 29 3731 JC De Bilt	Niet ontvankelijk

# Hoofdstuk 2: Samenvatting en beantwoording zienswijzen ten aanzien van ontwerp- bestemmingsplan

## 1. G.W. van Kempen, S.J.M. Leeman en K.A.C. Woudstra-Hannink, namens comité HartvoorDeBilt (hierna reclamanten)

Ontvangen: 2 augustus 2016; ontvankelijk

- 1.a. Reclamanten geven aan pas na de inloopavond op het gemeentehuis (d.d. 9 december 2015) erachter te zijn gekomen dat op de locatie van het garagebedrijf tussen Hessenweg en Essenkamp woningen van 3 bouwlagen met kap zouden verrijzen. 3 bouwlagen met kap betekent een hoogte van 13 meter. Reclamanten vragen zich af of het college van B&W zich heeft gerealiseerd hoe hoog 13 meter is ten opzichte van de bestaande bebouwing op de Hessenweg.

### Reactie

*Het college beseft terdege dat de bouwhoogte van het voorliggende bouwplan hoger is dan de huidige bebouwing. In het huidige bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 10 meter echter al toegestaan. De eerste stedenbouwkundige opzet, zoals gepresenteerd op de inloopavond, bestond uit een woonblok uit één geheel met drie bouwlagen en een kap. Op verzoek van het college heeft de ontwikkelende partij het bouwplan aangepast. Om een stedenbouwkundige gevarieerd straatbeeld te krijgen is er voor gekozen om niet voor beide bouwblokken 3 bouwlagen en een kap toe te staan. Het tweede blok zal bestaan uit twee lagen en een kap. Het straatbeeld van de Hessenweg wordt gekenmerkt door wisselende bouwhoogten. De gekozen opzet sluit hierbij aan. Daarnaast staat het huidige bestemmingsplan al bedrijfspanden met een maximale bouwhoogte van 10 meter toe. De kapconstructie op een van de woonblokken is hierop dan ook een beperkte vergroting, die passend is in het straatbeeld. Uit de schaduwstudie komt naar voren dat de gekozen bouwhoogte van de bouwblokken niet leidt tot significante schaduwhinder op tegenovergelegen woningen. De verzochte hogere bouwhoogte heeft het college dan ook geen aanleiding gegeven niet in te stemmen met het plan. De raad heeft in haar vergadering van 27 oktober 2016 alles overwegende het besluit genomen voor het gehele plan een bouwhoogte 10 meter en een goothoogte van 6 meter, te weten twee lagen plus kap, toe te staan.*

*Daarnaast acht het college een invulling met woningen op deze plek van belang voor de leefbaarheid van de straat; aangezien nieuwe bedrijvigheid op deze locatie niet wenselijk is. Om een financieel gezonde herontwikkeling te kunnen garanderen is het realiseren van woningen in een hogere prijsklasse en een grotere bouwhoogte noodzakelijk.*

### Conclusie

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

#### 1.b. I Het oude dorp

Reclamanten geven aan dat garagebedrijf De Rooij is gelegen in het Oude Dorp aan de rand van het beschermd dorpsgezicht waarbij wordt verwezen naar de welstandskaat van De Bilt. Na aanleg van de rotonde Blauwkapelseweg werd in 2005 een aantal plannen ontwikkeld voor grootschalige appartementencomplexen rondom de rotonde. Het betrof de terreinen van de Rabobank, schildersbedrijf Van Doorn en garagebedrijf De Rooij. Na veel protesten van omwonenden, betrokkenen en HartvoorDeBilt zijn de plannen toen niet doorggegaan. De protesten betroffen onveiligheid, gebrek aan parkeerruimte, verdwijnen van groen, ontwrichting van de entree van het Oude Dorp en het om zeep brengen van de kleinschaligheid en het dorpse karakter van dit deel van de gemeente.

In de loop van 2006 werden de grootschalige bouwplannen rond de rotonde gecancelld. De Rabobank herbergt nu een gezondheidscentrum en op de locatie van schildersbedrijf Van Doorn zijn nu 3 nieuwe grondgebonden woningen nagenoeg gereed. Het bouwplan van De Rooij is niet tot ontwikkeling gekomen.

Daarmee was het Oude Dorp voorlopig gered. De Rooij trok zich terug om in 2010 en laatstelijk in

december 2015 via de gemeente weer publiekelijk van zich te laten horen. Reclamanten vragen zich af wat het college van B&W vindt van de kleinschaligheid en de dorpse sfeer in dit deel van De Bilt.

#### *Reactie*

*Het ontwerpbestemmingsplan "Hessenweg 6-12" is gericht op de herontwikkeling van de voormalige De Rooi locatie. Het klopt dat er in het verleden verschillende initiatieven zijn geweest met betrekking tot deze locatie. Deze initiatieven zijn om verschillende redenen niet doorgegaan. Het is onzes inziens in het kader van dit bestemmingsplan niet zinvol hier opnieuw op in te gaan. Het college is van mening dat voorliggende aansluit bij de verscheidenheid aan bouwstijlen en bouwhoogtes langs de Hessenweg en dat de ontwikkeling passend is in het straatbeeld. Het plan doet onzes inziens geen afbreuk aan het (kleinschalige) karakter en de dorpse sfeer van de straat. .*

#### *Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan*

#### **1.c. II Beleid**

In De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is één van de drie hoofddoelen: het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Om de 3 hoofddoelen te realiseren zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, waaronder ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische kwaliteiten. Verder is één van de nationale belangen die de SVIR benoemt, het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Reclamanten vragen zich af of het college van B&W van plan is om het beleid van de SVIR te volgen.

#### *Reactie*

*Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven wordt met het aangehaald belang gedoeld op het zorgvuldig benutten van de ruimte en het voorkomen van overprogrammering. Om die doelstelling te bereiken, is in 2012 de Ladder voor Duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. In de toelichting is in §4.1.3. uiteengezet dat voorliggend plan voldoet aan de uitgangspunten van de Ladder van Duurzame verstedelijking. Het college is dan ook van mening dat de zorgvuldigheid, zoals in de SVIR is bedoeld, zeker is betracht en het beleid uit de SVIR is gevolgd.*

#### *Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan*

- 1.d.** Reclamanten geven aan dat de provincie Utrecht zich in haar verstedelijkingsbeleid richt op een aantrekkelijk woon- en werkklimaat in vitale steden, dorpen en kernen. O.a. de combinatie van historische bebouwing en groen in de nabijheid dragen bij aan deze vitaliteit. In de nationale en provinciale plannen is het belang en de betekenis van cultuurhistorische waarden en kwaliteiten terug te zien. In de gemeentelijke plannen, Het Bilts Manifest, de Structuurvisie 2030 en de Woonvisie 2013-2020, ontbreekt de cultuurhistorische component. In het ontwerpbestemmingsplan is bij de toetsing aan het gemeentelijk beleid volgens reclamant volledig voorbij gegaan aan de cultuurhistorische context. Reclamanten vragen zich af of de gemeente de cultuurhistorische waarden van het Oude Dorp in het algemeen en van de entree van de Hessenweg in het bijzonder over het hoofd heeft gezien.

#### *Reactie*

*In hoofdstuk 2 van de toelichting is de historie van de Hessenweg uiteengezet. De cultuurhistorische waarden van het Oude Dorp zijn weldegelijk meegewogen in voorliggend plan. Met het voorliggende plan wordt het mogelijk de verrommeling, als gevolg van het vrijkomen van de bedrijfslocatie in dit deel van de Hessenweg opgelost. Hoewel het vanuit cultuurhistorisch oogpunt wellicht passend zou zijn om op deze locatie weer een bedrijfsfunctie of een winkel toe te staan, is dit gezien de huidige milieueisen en de veranderende detailhandelsmarkt niet wenselijk. Met het realiseren van woningbouw op deze locatie wordt een passende herbestemming gevonden die recht doet aan het cultuurhistorisch karakter van (dit deel van) de Hessenweg.*

#### *Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **1.e. II A Bestemmingsplan Hessenweg 2010**

Reclamanten geven aan dat het betreffende bestemmingsplan in 2010 is verschenen toen garagebedrijf De Rooij nog in bedrijf was op de Hessenweg. Het lag in het zuidelijk deel van het plangebied en leek een wat onbeduidend onderdeel van het plan te vormen. In het bestemmingsplan stond vermeld dat naar de randen van het plangebied toe de bebouwing bestaat uit twee bouwlagen en een kap. Onder de randen van het plangebied mag het zuidelijk en noordelijk deel van de Hessenweg worden verstaan. Over uitzonderingen, bijv. van het garagebedrijf van De Rooij, werd niet gerept. Uit de bijbehorende tekeningen kwam naar voren dat op de locatie van het garagebedrijf een goothoogte werd toegestaan van 7 en een nokhoogte van 10 meter, terwijl deze van de omringende gebouwen resp. 6 en 9 meter bedraagt. HartvoorDeBilt stond nog het schrikbeeld van de grote appartementencomplexen van 2005 voor ogen, waarvan De Rooij in eerste instantie deel uitmaakte, en heeft daarom op 24-9-2010 een zienswijze ingediend m.b.t. de hoogte. Deze bezwaren zijn niet gehonoreerd waarbij is aangegeven dat te zijner tijd een apart ruimtelijk besluit zal worden genomen om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan Hessenweg 2010 is op 9-11-2010 aan de gemeenteraad voorgelegd en op 16-12-2010 vastgesteld. In de beoordeling van de zienswijze van reclamanten staat niet vermeld dat op 24-6-2010 de gemeenteraad al akkoord was gegaan met een bouwhoogte van 3 bouwlagen met kap (13 meter) en dat een goot- en nokhoogte van resp. 6, 7, 9 of 10 meter niet meer relevant zijn. "Het apart ruimtelijk besluit" dat "te zijner tijd" zal worden genomen was op 24-6-2010 feitelijk al genomen: 3 bouwlagen met kap. Reclamanten vragen zich af wat het college van B&W anno 2016 vindt van de kwaliteit van communiceren rond het raadsbesluit van 24-06-2010 en de beoordeling van de zienswijze van hen.

#### *Reactie*

*Het bestemmingsplan "Hessenweg 2010" is een zogeheten conserverend bestemmingsplan. Er is destijds gekozen om alleen die ontwikkelingen in deze actualisatie mee te nemen die voldoende zeker en onderbouwd zijn op het moment van opstelling van het bestemmingsplan. In voorliggende kwestie was hiervan op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan "Hessenweg 2010" onvoldoende sprake. Gezien het conserverend karakter van het bestemmingsplan is er destijds voor gekozen de toen nog vigerende situatie te bestemmen. Daaruit volgt dat voor een ontwikkeling een nieuwe ruimtelijke procedure moet worden gevoerd, die specifiek gericht is op de nieuwe ontwikkeling.*

*Anders dan reclamanten stellen is op 24 juni 2010 geen bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Er is destijds een Streefbeeld vastgesteld waarin de gemeenteraad heeft aangeven positief te staan tegenover de ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie. Deze streefbeelden leidden dus niet tot een directe planologische titel om te kunnen bouwen. Een formele bestemmingsplan procedure moet daarom worden doorlopen om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Met voorliggend bestemmingsplan wordt deze procedure gevoerd. De raad heeft in haar vergadering van 27 oktober 2016 alles overwegende het besluit genomen voor het gehele plan een bouwhoogte 10 meter en een goothoogte van 6 meter, te weten twee lagen plus kap, toe te staan.*

#### *Conclusie*

*De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **1.f. II B Welstandsnota 2004**

Reclamanten geven aan dat in het ontwerpbestemmingsplan nergens wordt ingegaan op welstandsnota's. Tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan Hessenweg 2010 was de Welstandsnota 2004 van kracht. Deze nota typeert het zuidelijk deel van de Hessenweg als dwarslint met een gesloten kleinschalige structuur waar de locatie van het tankstation niet in harmonie is met de omringende lintbebouwing. Reclamanten sommen een aantal welstandscriteria op van pagina 105 en 106 van de Welstandsnota. Reclamanten zijn van mening dat drie bouwlagen met kap in strijd is met deze Welstandsnota en vragen zich af wat het college van B&W anno 2016 vindt van het voorstel '3 bouwlagen met kap', dat in juni 2010 aan de gemeenteraad is gepresenteerd.

#### *Reactie*

*Zoals hiervoor is vermeld heeft de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan besloten voor het gehele plan een bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 6 meter, te weten twee lagen plus kap, toe te staan. Dit punt behoeft derhalve geen verdere bespreking.*

#### **1.g. II C Welstandsnota 2013**

In december 2013 wordt de Welstandsnota van 2004 vervangen en stelt de gemeenteraad een nieuwe Welstandsnota vast. Deze Welstandsnota komt eveneens niet terug in het ontwerpbestemmingsplan. Het 'dwarslint' Hessenweg wordt in deze nota wederom genoemd vanwege het belang voor de structuur van De Bilt. Reclamanten noemen een aantal criteria waaruit zou blijken dat een bouwhoogte van 3 bouwlagen met kap in dit deel van De Bilt ook volgens de nieuwe Welstandsnota niet is geoorloofd. Het raadsbesluit van 24-06-2010 is niet in de nieuwe Welstandsnota verwerkt.

Reclamanten vragen zich af waarom het college van B&W de Welstandsnota van december 2013 aan de gemeenteraad heeft voorgelegd met alle daaruit voortvloeiende beperkingen, terwijl over de bouwhoogtes op 24-06-2010 anders was beslist. Daarnaast vragen reclamanten zich af waarom beide welstandsnota's in ontwerpbestemmingsplan niet worden genoemd.

*Reactie*

*Zie onze reactie onder 1.f.*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**1.h. III Welstandscommissie**

Reclamanten constateren dat de gemeente in het ontwerpbestemmingsplan bij het aanhalen van het relevant gemeentelijk beleid selectief te werk gaat nu de Welstandsnota's niet werden en worden betrokken bij de planvorming. Indieners van een bouwaanvraag krijgen gewoonlijk te maken met de Welstandscommissie die namens de gemeente de welstandszorg voert. Vergaderingen van de Welstandscommissie zijn openbaar. Op 10 juni jl. hebben reclamanten vernomen dat de wethouder een bureau in de arm heeft genomen die in plaats van de Welstandscommissie de beoordeling van de bouwaanvraag heeft overgenomen. Belangstellenden zijn niet op de hoogte van enig (voor)overleg, zoals gebruikelijk bij de Welstandscommissie. De Welstandscommissie is een onafhankelijke commissie die door de gemeenteraad is benoemd en aan het college van B&W advies uitbrengt. Reclamanten vragen zich af of de gemeenteraad ermee akkoord is gegaan dat de wethouder de Welstandscommissie heeft gepasseerd.

*Reactie*

*Voor deze locatie zijn specifieke welstandscriteria opgesteld. Deze criteria worden door de gemeenteraad vastgesteld. Een aanvraag omgevingsvergunning zal, anders dan reclamanten suggereren, via de gebruikelijke weg worden voorgelegd aan de Welstandcommissie. De specifiek welstandscriteria die worden vastgesteld zijn dan leidend*

*De gemeenteraad is verantwoordelijk voor de vaststelling van welstandsbeleid, de welstandscommissie is betrokken bij de totstandkoming van deze aanvullende criteria, en de toetsing aan deze criteria zal t.z.t na indiening van de aanvraag voor een Omgevingsvergunning plaatsvinden (zie ook het inspraakverslag met betrekking tot de Welstandscriteria)*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

- 1.i.** Reclamanten geven aan dat de Monumentencommissie in 2005 heeft laten weten dat de bouwplannen buiten het beschermde dorpsgezicht te massaal waren en afbreuk doen aan het karakter van het beschermde dorpsgezicht. Het college heeft deze kritiek terzijde geschoven. De Bond Heemschut gaf destijds aan dat de ontwikkelde bouwplannen niet primair gericht zijn op een harmonische stedenbouwkundige invulling van dit kwetsbare gebied, maar op bedrijfseconomische uitgangspunten. Reclamanten vrezen dat financieel economische uitgangspunten 11 jaar later nog steeds voorop staan. Het college van B&W kan vergunning verlenen in strijd met de Welstandsnota als daar economische redenen voor zijn. Reclamanten zijn van deze economische noodzaak niet overtuigd. Zij vragen zich af waarom het college van B&W de economische belangen laat prevaleren boven de cultuurhistorische belangen.

*Reactie*

*Anders dan reclamanten stellen heeft niet slechts het economisch belang geprevaleerd. Het college hecht er waarde aan om ook voor deze locatie eindelijk uitvoering te kunnen geven aan het ingezette gemeentelijke beleid om bedrijvigheid uit te plaatsen. Het saneren van de locatie om een einde aan de verrommelde en verouderde situatie te maken is hierbij het primaire doel. Hiermee wordt een*

*belangrijke bijdrage geleverd aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van de Hessenweg. Er is weloverwogen gekeken naar een woningbouwprogramma dat zowel stedenbouwkundig passend is als een programma dat financieel haalbaar is. Met de aanvullende welstandscriteria die voor deze locatie worden vastgesteld is het college er van overtuigd dat een passend en stedenbouwkundig verantwoorde herinrichting van de locatie mogelijk wordt gemaakt. Wel is het zo dat in zijn algemeenheid, maar zeker voor deze locatie, geldt dat het herontwikkelen van vrijkomende (bedrijfs)locaties in bestaand bebouwd gebied relatief duur is. Het woningbouwprogramma dient dan ook zodanig te zijn zodat dit opweegt tegen de kosten die gemaakt moeten worden om de locatie te saneren en economisch rendabel te kunnen herontwikkelen. Meerdere woningbouwplannen voor deze locatie zijn in het verleden niet (financieel) haalbaar gebleken. Het college is van mening dat met voorliggend initiatief een stedenbouwkundig passend bouwplan voorligt dat tevens financieel uitvoerbaar is. Met het bouwplan krijgt het ingezette gemeentelijke beleid om bedrijvigheid uit te plaatsen eindelijk een uitwerking op deze locatie.*

#### **Conclusie**

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **1.j. IV Kwaliteitsverbetering**

Reclamanten geven aan dat in 2005 het college van B&W al naar buiten kwam met plannen voor bedrijfsverplaatsing naar bedrijvenpark Larenstein in verband met milieuoverlast en/of aantasting van de ruimtelijke kwaliteit in een aantal woonkernen. Op de zgn. achterblijvende locaties Larenstein zou sprake zijn van kwaliteitsverbetering. Reclamanten hebben van omwonenden vernomen dat zij nooit geklaagd hebben over milieuoverlast. Het garagebedrijf was voor hen een gegeven. Als gevolg van de plannen mag de onzichtbare overlast dan gaan verminderen, de zichtbare overlast vanwege gebrek aan zon, licht, wolkenlucht en uitzicht verprutst voor omwonenden de woonomgeving en doet afbreuk aan het kleinschalige karakter van Het Oude Dorp. Reclamanten vragen zich af wat het college van B&W vindt van het verdwijnen van zon, licht, wolkenlucht (met andere woorden van het verdwijnen van woongenot) rondom het geplande wooncomplex.

#### **Reactie**

*Het is een gebruikelijke gang van zaken dat in het kader van milieuzonering en bedrijvigheid hinder veroorzakende en/of milieubelastende functies en gevoelige functies zoals wonen van elkaar worden gescheiden. De gemeente is van mening dat een bedrijfsfunctie als een bedrijvenlocatie en benzinstation op deze locatie niet langer paste in de huidige ideeën over bedrijven en milieuzonering. Hoewel reclamanten aangeven dat omwonenden geen overlast ervaren, heeft de gemeente toch concreet te maken met een bodemverontreiniging uit het verleden en een hoge parkeerdruk als gevolg van de functie. Daarnaast sluit het bestemmingsplan de mogelijkheid niet uit dat op deze plek een ander garagebedrijf zich zal vestigen, waardoor de hinder kan toenemen. Het college is van mening dat met het verdwijnen van de bedrijfslocatie en de komst van 11 woningen een passende functie op deze plek zal komen waarmee de verrommelde en verouderde situatie met de verschillende bedrijfspanden en de tankluifel wordt vervangen door twee blokken woningen die qua functie en uitstraling passend zijn in het straatbeeld. Naast het beperken van de milieuhinder die een autobedrijf kan hebben zal hiermee het woongenot worden versterkt. Uit de schaduwstudie komt naar voren dat het verdwijnen van zon en licht in de overliggende woningen niet onaanvaardbaar zal afnemen. De verschillende aspecten overwegende komt het college tot de conclusie dat de leefbaarheid en het woongenot niet negatief wordt beïnvloed door de nieuwe ontwikkeling en een belangrijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand komt.*

#### **Conclusie**

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **1.k. V Projectontwikkelaar**

Reclamanten geven aan dat projectontwikkelaar Aalberts Ontwikkeling BV de woningen van 3 bouwlagen met kap al op een andere locatie heeft gebouwd. Deze woningen staan in een totaal andere omgeving. Op 01-12-2015 heeft het college van B&W aan de projectontwikkelaar laten weten onder voorwaarde een positieve grondhouding aan te nemen. Eén van de voorwaarden was dat tijdens de planuitwerking aandacht moet worden besteed aan het grote verschil in massa/volume tussen de bestaande omgeving en de nieuwe woningen. Meer variatie en differentiatie in de beeldkwaliteit is gewenst, zoals verlaging/verspringing van bouw- en goothoogte waardoor beter aangesloten wordt op de omgeving. Reclamanten zien hier niets van terug in de bouwplannen.

Daarnaast lezen reclamanten dat tot 10% kan worden afgeweken van goot- en bouwhoogte



waardoor de bouwhoogte boven de 14 meter uit kan komen. Reclamanten vragen zich af waarom niet wordt uitgegaan van het nog steeds bestaande en herkenbare vierkante woonhuis van De Rooij met daar omheen passende nieuwbouw.

Reclamanten merken verder op in opdracht van de projectontwikkelaar een bezonningsstudie is verricht. Deze studie is niet door een onafhankelijk bureau gedaan en men is niet uitgegaan van de huidige situatie. Reclamanten vragen zich voorts af of het college van B&W bereid is de voorwaarden van 01-12-2015 consequent te handhaven zodat massa/volume, bouw- en goothoogte wel aansluiten bij de omgeving. Daarnaast vragen reclamanten zich af of het college van B&W bereid is de bouwhoogte tot op de decimeter nauwkeurig vast te stellen en te handhaven. Tot slot vragen reclamanten of het college bereid is de bezonningsstudie te laten verrichten door een onafhankelijk bureau.

#### *Reactie*

*De door reclamanten aangehaald voorwaarden uit het principe besluit van het college heeft er toe geleid dat het eerdere plan om 12 woningen in één blok te realiseren met drie lagen en een kap is verlaten. In plaats daarvan is er gekozen voor twee woonblokken die ten opzichte van elkaar verspringen in de rooilijn. Het college is van mening dat hiermee recht wordt gedaan aan de gestelde voorwaarde. Zoals eerder gesteld is het voornemen stedenbouwkundig passend bij het gedifferentieerde straatbeeld. De raad heeft in haar vergadering van 27 oktober 2016 alles overwegende het besluit genomen voor het gehele plan een bouwhoogte 10 meter en een goothoogte van 6 meter, te weten twee lagen plus kap, toe te staan.*

*De door reclamanten aangehaalde ontheffingsmogelijkheid is een standaard bepaling in de Biltse, (maar ook landelijke) bestemmingsplannen. De ontheffing is bedoeld om ondergeschikt overschrijdingen te kunnen vergunnen en zeker niet bedoeld om gebouwen in zijn geheel met tenminste een meter te verhogen. Het college gaat terughoudend om met het toepassen van deze bevoegdheid. Ten overvloede willen we melden dat het een bevoegdheid is en geen recht. Het college kan, maar hoeft de ontheffing niet te verlenen.*

*Hoewel de schaduwstudie is uitgevoerd in opdracht van de ontwikkelaar is, heeft het college geen reden te twifelen aan de onafhankelijkheid en correctheid van de studie. De studie is gedaan met de standaard bezonningsmodellen. Een ander bureau zal met dezelfde modellen tot een vergelijkbare uitkomst komen. Het college ziet dan ook geen aanleiding om de bezonningsstudie opnieuw te laten uitvoeren.*

#### *Conclusie*

*De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **1.I. VI Projectontwikkelaar en gemeente**

Reclamanten geven aan dat de relatie tussen projectontwikkelaar en gemeente voor buitenstaanders als zij onduidelijk is. Hiertoe dragen reclamanten een aantal voorbeelden aan. Er is volgens reclamanten een schijn van gezamenlijkheid en de in dit soort zaken noodzakelijk gepaste afstand ontbreekt. Reclamanten vragen zich af of de relatie tussen gemeente en burgers niet minstens zo belangrijk is als de relatie tussen gemeente en projectontwikkelaar.

#### *Reactie*

*Wij delen de mening van reclamanten dat de relatie tussen de gemeente en de ontwikkelaar minstens zo belangrijk is als de relatie tussen de gemeente en haar inwoners. Wij delen dan ook niet de suggestie van reclamanten dat er sprake is van een voorkeursbehandeling. Wel zijn wij van mening dat met het voornemen van het voornemen van ontwikkelaar een belangrijke stap wordt gezet om de ambitie van de gemeente om bedrijfslocaties in hoofdzakelijk woonmilieus uit te plaatsen. Met het voornemen wordt namelijk de volgende stap gezet in dit proces. Met het vaststellen van een bestemmingsplan dat wonen op deze locatie mogelijk maakt wordt het saneren van de vrijgekomen bebouwing en de aanwezige bodemverontreiniging, financieel haalbaar. Het voornemen is dan ook in lijn met het gemeenteraadsbesluit van 24 juni 2010. Dit besluit is onafhankelijk van de ontwikkelende partij genomen.*

#### *Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **1.m. VII Alternatief**

Reclamanten geven aan dat begin mei 2016 vanuit omwonenden een alternatief bouwplan is voorgesteld bestaande uit 18 appartementen in 3 bouwblokken van ieder 2 bouwlagen. Dit plan zou volgens reclamanten meer kunnen opleveren dan de geplande 11 eengezinswoningen. Wanneer de woningen van 3 bouwlagen met kap zouden worden verlaagd naar 2 bouwlagen met kap geeft dat een verschil van 2,5 á 3 ton op het totaal. Reclamanten vragen zich af waarom voor dit bedrag

het kleinschalige karakter van Het Oude Dorp wordt verkwanseld en de bewoners aan de Hessenweg en Essenkamp in de schaduw komen te zitten.

#### *Reactie*

*Het is aan de initiatiefnemer om een aanvaardbaar en haalbaar plan te maken binnen de gestelde ruimtelijke randvoorwaarden. De taak van de gemeente is om hierbij een afweging van de diverse belangen te maken en te bewaken dat de plannen voldoen aan de gestelde ruimtelijke kaders en een goede ruimtelijke ordening. Het bouwen van appartementen is hier niet aan de orde, initiatiefnemer acht dit ook niet wenselijk. Het voorliggende plan past binnen de gestelde randvoorwaarden, en is met twee relatief kleine bouwblokken passend in het huidige diverse beeld van de Hessenweg. De raad heeft in haar vergadering van 27 oktober 2016 alles overwegende het besluit genomen voor het gehele plan een bouwhoogte 10 meter en een goothoogte van 6 meter, te weten twee lagen plus kap, toe te staan.*

#### *Conclusie*

*De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

Reclamanten geven aan dat er in De Bilt eigenlijk geen betaalbare appartementen zijn. Er is volgens hen beslist meer vraag naar appartementen tot 3 ton dan naar grote eengezinswoningen. Volgens het ontwerpbestemmingsplan geeft Adviesbureau Stec aan dat er een vraag is naar grondgebonden woningen tot 3 ton. De conclusie moet dan ook zijn dat naar grondgebonden woningen van 3,5 tot 4 ton minder vraag is. Het ontwerpbestemmingsplan vermeldt verder dat de locatie Hessenweg 6-12 interessant is voor gezinnen die veelal uit Utrecht trekken. De gemeente heeft ook de plicht zorg te dragen voor de behuizing van eigen inwoners. Reclamanten vragen zich af of het niet de eerste verantwoordelijkheid van een gemeente is om te zorgen dat de eigen inwoners *en doelgroepen*.

#### *Reactie*

*Zoals in voorgaande reactie uiteengezet ligt voorliggend plan ter beoordeling voor. Uit de Woonvisie blijkt dat aan dit type woningen in De Bilt behoefte is. Op andere locaties in De Bilt worden eveneens grondgebonden woningen in andere prijsklassen gerealiseerd. Het college is van mening dat met de verschillende woningbouwlocaties een goed en gevarieerd aanbod wordt gerealiseerd, zodat in de woningbehoefte kan worden voorzien voor de verschillende woningzoekenden. Het college is van mening dat zij haar verantwoordelijkheid neemt om een passend woningbouwprogramma mogelijk te maken.*

#### *Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **1.n. VIII Communicatie**

Reclamanten geven aan niet op de hoogte te zijn geweest van de inloopavond op 09-12-2015, terwijl ze wel eerdere betrokkenheid hebben getoond bij de locatie. Vanuit de gemeente is meermalen toegezegd en herhaald dat gecommuniceerd zou worden met omwonenden, betrokkenen en reclamanten. Reclamanten moeten echter bij voortduring constateren dat het tijdstip waarop ze worden ingelicht of mochten meepraten zo laat werd gekozen dat geen ruimte meer was om feitelijk mee te denken met de nieuwe plannen. Toen op 09-12-2015 de inloopavond werd georganiseerd was er immers al een positieve grondhouding van het college van B&W met betrekking tot het bouwplan op de locatie De Rooij. Bij de eerdere beslissing van 24-06-2010 bleef de communicatie geheel achterwege. Reclamanten vragen zich af of op het gemeentehuis de communicatie met burgers niet zo serieus wordt genomen.

#### *Reactie*

*De gemeente dient altijd een eerste beoordeling te doen wanneer een plan wordt ingediend. De inloopbijeenkomst die vervolgens is gehouden is in december 2015 was door initiatiefnemer georganiseerd. Omwonenden zijn door de projectontwikkelaar uitgenodigd om te komen en op de plannen te reageren. Door belangstellenden zijn vragen gesteld en opmerkingen gemaakt ten aanzien van de toenmalige plannen. De opmerkingen hebben er toe geleid dat de plannen zijn gewijzigd. Reclamanten zijn daarna in de gelegenheid geweest te reageren tijdens de inloopavond op 5 april 2016 in het gemeentehuis en zijn op 4 maart en 10 juni 2016 (deze laatste samen met een vertegenwoordiger vanuit de Hessenweg) bij de wethouder op gesprek geweest. Op 10 juni 2016 heeft de wethouder tevens gesproken met een bewonersvertegenwoordiging van de Essenkamp. Tevens was op 28 juni 2016 een informatieavond over het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan.*

#### Conclusie

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

- 1.o. Reclamanten geven aan dat inmiddels duidelijk is dat alleen het zuidelijk blok 13 meter wordt: veel hoger dan de bouwhoogte van het ernaast gelegen pand op Hessenweg nr. 4 en bijna 2 maal zo hoog als die van de huizen aan de overzijde van de Hessenweg. Het complex van 5 woningen bestaande uit 2 bouwlagen met kap en het complex van 6 woningen bestaande uit 3 bouwlagen met kap vormen twee massieve blokken: zon, licht, wolkenlucht en de kleinschalige, dorpse sfeer zullen zo in één klap verdwijnen volgens reclamanten. Reclamanten willen een aantal in de dorpse omgeving passende woningen/ appartementen van maximaal 2 bouwlagen, in overeenstemming met het voorstel dat omwonenden deden aan de wethouder en gemeenteraad en in overeenstemming met de Welstandsnota 2013. Reclamanten vragen zich af of deze nieuwbouw het aanzien van het zuidelijk deel van de Hessenweg, toegang tot het Oude Dorp, 50-100 jaar gaat beheersen.

#### Reactie

*In de eerder punten van de zienswijze van reclamanten is al in gegaan op de genoemde punten. Wij verwijzen dan ook naar de eerdere reacties.*

#### Conclusie

*De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### 1.p. IX College van B&W

Reclamanten geven aan dat ze het de verantwoordelijke wethouder en de rest van het College van B&W kwalijk nemen dat op cruciale momenten het voorstel van de wethouder wordt gevolgd zonder nadere verdieping in de plaatselijke situatie van het Oude Dorp en zonder omwonenden, betrokkenen of reclamanten tijdig in kennis te stellen. De afspraken die eerder over dit onderwerp zijn gemaakt, te weten communicatie met burgers, zouden op deze manier met voeten worden getreden. Reclamanten geven aan dat dit op 24-06-2010 zo was toen de raad zonder debat, unaniem, instemde met het besluit van toenmalig wethouder om op de locatie van het garagebedrijf De Rooij 3 bouwlagen met kap te gaan bouwen. De communicatie werd vergeten en het voorstel was in tegenspraak met de Welstandsnota. Vanaf 24-06-2010 wordt een recht gecreëerd om 3 bouwlagen (13 meter) hoog te mogen bouwen. Reclamanten geven aan dat dit geen plicht is en vragen zich af of de toenmalige wethouder afspraken met De Rooij heeft gemaakt over de omvang van de nieuwe bouwplannen.

#### Reactie

*Anders dan reclamanten stellen heeft de gemeenteraad, niet de wethouder, bij het besluit van 24-juni 2010, aangegeven in beginsel positief te staan tegenover de uitgangspunten (maximaal 3 lagen en een kap) voor de nieuwe ontwikkeling op deze locatie. De destijds genomen besluiten staan in het bestemmingsplan niet weer ter discussie, naar mening van de gemeente is met het huidige plan een zorgvuldige afweging gemaakt tussen de belangen van omwonenden en initiatiefnemers, de omvang van het huidige plan is ruimschoots kleiner dan eerdere plannen. De raad heeft in haar vergadering van 27 oktober 2016 alles overwegende het besluit genomen voor het gehele plan een bouwhoogte 10 meter en een goothoogte van 6 meter, te weten twee lagen plus kap, toe te staan.*

#### Conclusie

*De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

- 1.q. Reclamanten geven aan dat wethouder Mieras in gesprekken heeft aangegeven dat de nieuwe plannen volgens de uitgangspunten van 2005 zijn geformuleerd en dat daarmee het plan van 2010 is verlaten. Reclamanten horen graag of ook de beslissing van 3 bouwlagen met kap definitief van tafel is. Reclamanten hebben hierover geen raadsbesluiten kunnen vinden. Voorts vragen reclamanten zich af of het college van B&W anno 2016 spijt heeft dat in juni 2010 het voorstel van de toenmalige wethouder met betrekking tot de 3 bouwlagen met kap is ondersteund door het toenmalige college. Daarnaast vragen reclamanten zich af of het college van B&W van mening is dat er niet of te laat werd gecommuniceerd met omwonenden en betrokkenen.

#### Reactie

*Zoals in eerder reacties al aangegeven is heeft de gemeenteraad in juni 2010 aangegeven wat de uitgangspunten voor de herontwikkeling van voorliggende locatie zijn. Voorliggend voornemen sluit*

*aan bij deze uitgangspunten. De gemeenteraad heeft haar eigen bevoegdheid om voorstellen van het college vast te stellen, het is dan ook niet aan het college om hierover (in retrospectief) een oordeel te vellen. Ook is het niet aan het huidige college om een oordeel te hebben over voorstellen van haar voorgangers. Zoals eerder aangegeven is het college van mening dat voorliggende ontwikkeling passend is op deze locatie en dat deze een bijdrage levert aan de uitvoering van het ingezette gemeentelijke beleid om bedrijven uit te plaatsen naar een daarvoor bestemd bedrijventerrein. De raad heeft in haar vergadering van 27 oktober 2016 alles overwegende het besluit genomen voor het gehele plan een bouwhoogte 10 meter en een goothoogte van 6 meter, te weten twee lagen plus kap, toe te staan.*

#### **Conclusie**

*De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **1.r. X Gemeenteraad**

Reclamanten geven aan dat de gemeenteraad op een aantal cruciale momenten het voorstel van de wethouder(s) heeft gevolgd zonder zich te verdiepen in de plaatselijke situatie en zonder omwonenden, betrokkenen en reclamanten ervan in kennis te stellen. Toen in december 2015 de nieuwe bouwplannen op het terrein van garagebedrijf De Rooij bekend werden zijn omwonenden en reclamanten achtereenvolgens in gesprek gegaan met leden van alle gemeenteraadsfracties op het adres Hessenweg 11, gelegen tegenover het voormalig autobedrijf van De Rooij. Uit de gesprekken kwam naar voren dat men in zijn maag zat met eerdere beslissingen. Vanuit de raadsfracties zijn reclamanten de afgelopen maanden attent gemaakt op geheime afspraken met De Rooij. Reclamanten vragen zich af of het college van B&W bereid is de gemeenteraad te adviseren het raadsbesluit van 24-06-2010 met betrekking tot de 3 bouwlagen met kap terug te draaien.

#### **Reactie**

*Zoals eerder meerdere malen aangegeven is het college van mening dat met voorliggend plan een passende herontwikkeling van deze locatie mogelijk wordt gemaakt. Het college ziet geen aanleiding de gemeenteraad anders te adviseren. De raad heeft in haar vergadering van 27 oktober 2016 alles overwegende het besluit genomen voor het gehele plan een bouwhoogte 10 meter en een goothoogte van 6 meter, te weten twee lagen plus kap, toe te staan.*

#### **Conclusie**

*De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **1.s. XI Geheime afspraken**

Reclamanten geven aan dat nu er afgelopen december een nieuw bouwplan werd gepresenteerd, duidelijk werd dat in de loop van de tijd meerdere afspraken tussen gemeente en De Rooij waren gemaakt over onder andere het verwijderen van opstallen. Op 20-04-2016 is een Wob-verzoek ingediend waarin wordt gevraagd naar alle schriftelijke en mondelinge overeenkomsten die in de loop van de jaren met de heer De Rooij zijn gesloten. Op deze manier kan de financiële onderbouwing van het bouwplan worden doorgerekend en inzicht worden verkregen in de mogelijke financiële noodzaak om zo hoog te bouwen. Reclamanten hebben bezwaar aangetekend tegen het besluit op het Wob-verzoek. De uitspraak is op dit moment nog niet bekend. Reclamanten vragen zich af of het college van B&W van mening is dat reclamanten een adequate zienswijze kunnen indienen zolang niet alle afspraken met De Rooij openbaar zijn. Voorts vragen reclamanten zich af waarom het college van B&W de Wob-procedure en het ontwerpbestemmingsplan tegelijkertijd en gedurende de zomervakantie in behandeling heeft genomen en ter inzage heeft gelegd.

#### **Reactie**

*De Wob-procedure betreft een separate procedure die niet wettelijk gekoppeld is aan de bestemmingsplanprocedure. Alle stukken die van belang zijn voor de beoordeling van het ontwerp bestemmingsplan maken deel uit van de stukken die ter inzage zijn gelegd. Het college ziet dan ook geen aanleiding waarom reclamanten niet een adequate zienswijze kunnen indienen.*

*De sanering van de forse bodemverontreiniging is afhankelijk van een provinciale subsidie. Aan de subsidie is een deadline gesteld. Het tijdig vaststellen van het bestemmingsplan is van belang om te kunnen voldoen aan de voorwaarden bij deze subsidie. Het na de zomer ter inzage leggen van de stukken zou een tijdige vaststelling kunnen bemoeilijken. Het niet verkrijgen van de subsidie zal leiden tot een financieel onuitvoerbaar plan. Een passende herontwikkeling van de locatie is zonder subsidie niet mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft daarom vanaf 23 juni 2016 ter inzage*

*gelegen en valt hiermee slechts gedeeltelijk in de periode van de schoolvakantie. De terinzagelegging is tijdig en voor de vakantieperiode bekend gemaakt zodat een ieder daarvan op de hoogte had kunnen zijn. Het is wettelijk bepaald dat een (ontwerp)bestemmingsplan 6 weken voor een ieder ter inzage moet worden gelegd. Het college is van mening dat iedereen ruim de tijd om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken.*

**Conclusie**

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**1.t. XII Financiële onderbouwing**

Reclamanten twifelen aan de financiële onderbouwing voor het bouwplan. Naar hun opvatting kunnen 2 bouwlagen met kap tegemoet komen aan de financiële wensen van de heer De Rooij en de projectontwikkelaar. Het ontbreekt reclamanten echter aan voldoende gegevens en de gemeente is niet bereid deze gegevens openbaar te maken. Reclamanten vragen zich af of het college van B&W bereid is het ontwerpbestemmingsplan in de gemeenteraad in behandeling te nemen en in stemming te brengen nadat reclamanten hebben kunnen reageren op de documenten die de Hoorcommissie Wob openbaar heeft verklaard.

**Reactie**

*Het college is van mening dat een inzicht in de financiële onderbouwing van het project niet zal leiden tot een andere conclusie. Er is dan ook geen aanleiding om in dit kader het bestemmingsplan op een later tijdstip aan de gemeenteraad voor te leggen. Daarnaast is een tijdige vaststelling van het bestemmingsplan cruciaal voor het verkrijgen van een provinciale subsidie voor de herontwikkeling van de locatie. Zonder de subsidie is een passende herontwikkeling niet mogelijk.*

**Conclusie**

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**1.u. XIII Provincie**

Reclamanten geven aan bericht te hebben ontvangen dat de subsidie van de provincie komt te vervallen indien er geen voortgang wordt geboekt. Reclamanten zijn van mening dat het college van B&W met deze tijdsdruk zowel de gemeenteraad als omwonenden, betrokkenen en reclamanten voor het blok zet wat niet nodig was geweest. Zij vragen zich af of het college van B&W van mening is dat de gemeente de tijdsdruk zelf heeft gecreëerd.

**Reactie**

*Zoals in voorgaande reacties is aangegeven betreft het een subsidie van de provincie voor een tegemoetkoming in de kosten van de herontwikkeling. De kosten voor de herontwikkeling zijn dusdanig hoog dat een financieel gezonde exploitatie van de herontwikkeling niet mogelijk is zonder deze subsidie. In de afgelopen jaren heeft het college en de gemeentelijke ambtelijke organisatie veel tijd en energie in de herontwikkeling van onderhavige locatie gestoken. Er zijn voor de locatie meerder initiatieven uitgewerkt, die om verschillende redenen niet haalbaar zijn gebleken. Er is dan ook veel tijd gaan zitten in het uitwerken van de juiste ontwikkeling. Het college kan zich dan ook niet vinden in de suggestie van reclamanten dat het college de tijdsdruk zelf zou hebben gecreëerd.*

**Conclusie**

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**1.v. XV Samenvatting knelpunten**

Uit het voorafgaande komt een groot aantal knelpunten naar voren m.b.t. het bouwplan, de besluitvorming, communicatie en financiële transparantie:

1. Wij, omwonenden en betrokken Biltenaren, die hechten aan de kleinschaligheid en dorpse sfeer van het Oude Dorp worden opgezaald met hoogbouw in Het Oude Dorp, dat wij met lede ogen teloor zien gaan.
2. Wij zijn niet gekend bij belangrijke raadsbesluiten, niet tijdig in kennis gesteld van de bouwplannen van De Rooij en er wordt niet serieus ingegaan op het alternatieve plan van omwonenden.
3. I.t.t. uitspraken van de wethouder(s) leidt de invulling van de achterblijvende locatie De Rooij niet tot kwalitatieve verbetering voor de omwonenden. Omwonenden krijgen in hun huis minder zon, licht en wolkenlucht te zien, waardoor het woongenot afneemt.
4. De financieel-economische onderbouwing is onduidelijk, want er zijn afspraken met De Rooij gemaakt, waarvan de bijbehorende documenten voor het grootste deel niet openbaar zijn. Wij

noemen dat achterkamertjespolitiek.

5. De belangrijkste voorwaarde die Burgemeester en Wethouders in hun brief van 1-12-2015 stelden t.a.v. het bouwplan van De Rooij is aandacht voor het grote verschil in massa/ volume en bouw- en goothoogte tussen de bestaande omgeving en de geplande woningen, waardoor beter wordt aangesloten bij de omgeving. Aan deze voorwaarde is in het Voorontwerp Bestemmingsplan Hessenweg 6-12 niet voldaan.
6. De Welstandsnota's zijn duidelijk: De Welstandsnota's van 2004 en 2013 zijn vastgesteld en vervolgens wordt er niets mee gedaan. Sterker nog: er worden voorstellen gedaan in strijd met de nota's. Immers: nieuwbouw moet met zorgvuldigheid worden vorm gegeven, passend in de stedenbouwkundige en historische context. De bebouwing in de omgeving dient als uitgangspunt. De panden bestaan uit 1 of 2 bouwlagen met kap; 3 bouwlagen met kap is dus in strijd met de Welstandsnota's. En afwijkingen van 10% bij de bouwhoogte zijn onaanvaardbaar.
7. Zowel het College van B&W als de gemeenteraad zien over het hoofd dat het gaat om het belang van één tegenover velen en verzaken hun zorgplicht tegenover haar burgers.
8. De kans is groot dat over een aantal jaren gesproken wordt van een historische blunder.
9. De bezonningsstudie is niet verricht door een onafhankelijke instelling en men is niet uitgegaan van de juiste (= huidige) situatie.
10. Het is de verantwoordelijkheid van het College van B&W dat naast statushouders en vluchtelingen, de eigen bewoners goed kunnen wonen en dat dan pas plaats is voor bewoners uit Utrecht. De gemeente Utrecht heeft een eigen verantwoordelijkheid t.a.v. zijn inwoners. Het kan niet de bedoeling zijn dat Hessenweg 6-12 vooral interessant is voor gezinnen die uit Utrecht trekken.

#### Reactie

*In voorgaande reactie 1a t/m 1v, is uitgebreid ingegaan op de genoemde punten. Voor een reactie verwijzen wij volledigheidshalve naar de daarin gegeven antwoorden. De raad heeft in haar vergadering van 27 oktober 2016 alles overwegende het besluit genomen voor het gehele plan een bouwhoogte 10 meter en een goothoogte van 6 meter, te weten twee lagen plus kap, toe te staan.*

#### Conclusie

*De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **2. G.W. van Kempen, S.J.M. Leeman en K.A.C. Woudstra-Hannink, namens comité HartvoorDeBilt, met betrekking tot de financiële onderbouwing (hierna reclamanten)**

Zienswijze ontvangen: 2 augustus 2016; ontvankelijk,  
Nader gronden ontvangen: 22 augustus 2016, ontvankelijk

- 2.a.** Reclamanten geven aan met betrekking tot de financiële onderbouwing een aanvullende zienswijze in te dienen zodra de Hoorcommissie in de Wob-procedure uitspraak heeft gedaan, de geheimhouding van documenten geheel of gedeeltelijk heeft opgeheven en reclamanten de bedoelde documenten van de gemeente hebben ontvangen. Reclamanten kunnen geen adequate zienswijze indienen zolang niet alle afspraken met De Rooij openbaar zijn.

#### Reactie

*Naar aanleiding van deze zienswijze zijn reclamanten bij brief van 9 augustus 2016 (kenmerk: 217783) op de hoogte gebracht van de jurisprudentie aangaande het nader indienen van een zienswijze buiten de daarvoor geldende periode grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht. Reclamanten hebben daarop de gelegenheid gekregen om binnen 2 weken na de verzending van de brief haar zienswijze te voorzien van nadere gronden. Reclamanten hebben hieraan gehoor gegeven. Op 22 augustus hebben wij de brief met nadere gronden zienswijzen ontvangen. De nadere gronden voor de zienswijze zijn navolgend (2b t/m 2g) samengevat en voorzien van een reactie.*

#### Conclusie

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

- 2.b.** Op grond van de beperkte financiële informatie die ons ter beschikking staat (na de hoorzitting d.d. 26-7-2016 hebben reclamanten nog geen uitspraak in de Wob-procedure ontvangen) ziet HartvoorDeBilt geen reden waarom niet kan worden afgezien van het door de gemeente voorgestelde bouwplan van Aalberts Ontwikkeling BV op de locatie Hessenweg 6-12. Volgens de voorhanden liggende financiële gegevens zijn andere bouwplannen mogelijk die beter passen bij de ambiance van Het Oude Dorp en de kleinschalige woningbouw aldaar.

#### Reactie

*Zoals aangegeven in de reactie op de zienswijze van reclamanten onder 1. is het college van mening dat het bouwplan passend is. Volledigheidshalve verwijzen wij dan ook naar de reactie hierop onder 1. Verschillende andere alternatieve ontwikkelingen op deze locatie bleken om verschillende redenen niet haalbaar. Het college is van mening dat een inzicht in de financiële onderbouwing van het project niet zal leiden tot een andere conclusie.*

#### Conclusie

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

- 2.c.** Er zijn suggesties gedaan voor alternatieve bouwplannen. Namelijk het plan dat omwonenden aan de gemeente hebben voorgesteld, bestaande uit 18 woningen in 2 bouwlagen en 3 bouwblokken. De gemeente is niet serieus op dit plan ingegaan. Daarnaast is door HartvoorDeBilt in hun zienswijze gesuggereerd om uit te gaan van het oude woonhuis van De Rooij en daar op passende wijze omheen te bouwen. Deze suggestie werd al gedaan door omwonenden in hun brief van 7-1-2016.

#### Reactie

*Zie in de eerste plaats naar onze reactie onder 1.m..*

*Met het bouwplan wordt (gedeeltelijk) aangesloten bij de suggestie om aan te sluiten bij het oude woonhuis, bestaande uit twee lagen en een kap. Echter door de nieuwe eisen in het Bouwbesluit, dienen woonlagen hoger te zijn dan de destijds gebouwde woning. Daarnaast is gebleken dat het behouden, c.q. herstellen van de woning niet haalbaar is. De raad heeft in haar vergadering van 27 oktober 2016 alles overwegende het besluit genomen voor het gehele plan een bouwhoogte 10 meter en een goothoogte van 6 meter, te weten twee lagen plus kap, toe te staan.*

#### Conclusie

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

- 2.d.** De voorwaarden en aandachtspunten waarmee Aalberts van de gemeente bij de verdere planuitwerking rekening moest houden komen voor een deel tegemoet aan de suggesties vanuit de omwonenden en HartvoorDeBilt. Zie prod. 3: brief van gemeente aan Aalberts d.d. 1-12-2015.

#### Reactie

*Naar aanleiding van de brief die namens het college is verstuurd op 1 december 2015 is het bouwplan en de inrichtingsschets van het voornemen aangepast. Het college is van mening dat hiermee een plan voor evenwichtige herontwikkeling tot stand is gekomen.*

#### Conclusie

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

- 2.e.** Merkwaardigerwijs is in het ontwerp Bestemmingsplan Hessenweg 6-12 dat B&W ter visie heeft gelegd het bouwplan in strijd met de bepalingen en beperkingen die B&W zelf stellen in genoemde brief van 1-12-2015 aan Aalberts. Zie ook onze Zienswijze, hoofdstuk V.

#### Reactie

*De door reclamanten aangehaald voorwaarden en beperkingen uit het principebesluit van het college heeft er toe geleid dat het eerdere plan om 12 woningen in één blok te realiseren met drie lagen en een kap is verlaten. In plaats daarvan is er gekozen voor twee woonblokken die ten opzichte van elkaar verspringen in de rooilijn. Het college is van mening dat hiermee recht wordt gedaan aan de gestelde voorwaarde. Wij achten hiermee het voornemen stedenbouwkundig passend bij het gedifferentieerde straatbeeld. De raad heeft in haar vergadering van 27 oktober 2016 alles overwegende het besluit genomen voor het gehele plan een bouwhoogte 10 meter en een goothoogte van 6 meter, te weten twee lagen plus kap, toe te staan.*

#### Conclusie

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

- 2.f.** Reclamanten zijn van mening dat als er bijtijds een professioneel communicatieplan was opgesteld, zoals toegezegd voorafgaand aan de vergadering van B&W d.d. 24-11-2015, er minder tijd verloren

gegaan was, omwonenden en HartvoorDeBilt constructiever met de gemeente hadden kunnen samenwerken en er nu een breed gedragen bouwplan gelegen had.

*Reactie*

*Wij nemen de reactie van reclamanten ter kennisgeving aan.*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

- 2.g.** Reclamanten zijn van mening dat er "foute haast" is. Het college wil het bouwplan met spoed door de gemeenteraad "jassen" vanwege een dreigend terugtrekken van Provinciale subsidiegelden. Dit druist in tegen de Beginselen van Behoorlijk Bestuur. Reclamanten zijn van mening dat dit niet in het belang is van het cultuurhistorisch waardevolle deel van onze gemeente, ook niet van de omwonenden en vele betrokkenen en niet in het belang van het vertrouwen in de gemeente.

*Reactie*

*Wij delen de mening van reclamanten niet. In de afgelopen jaren heeft het college en de gemeentelijke ambtelijke organisatie veel tijd en energie in de herontwikkeling van onderhavige locatie gestoken. Er zijn voor de locatie meerdere initiatieven uitgewerkt, die om verschillende redenen niet haalbaar zijn gebleken. Er is dan ook veel tijd gaan zitten in het uitwerken van de juiste ontwikkeling. Het college kan zich dan ook niet vinden in de suggestie van reclamanten dat het college niet zorgvuldig haar besluit heeft genomen..*

### **3. M.A. Struijk en E.G.C. de Jong (hierna reclamanten)**

Ontvangen: 28 juli 2016; ontvankelijk

- 3.a.** Reclamanten geven aan pas tijdens de inloopavond op het gemeentehuis (d.d. 9 december 2015) erachter te zijn gekomen dat op de locatie van het garagebedrijf tussen Hessenweg en Essenkamp woningen van 3 bouwlagen met kap zouden verrijzen. 3 bouwlagen met kap betekent een hoogte van 13 meter. Reclamanten vragen zich af of het college van B&W zich heeft gerealiseerd hoe hoog 13 meter is ten opzichte van de bestaande bebouwing op de Hessenweg.

*Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.a .De raad heeft in haar vergadering van 27 oktober 2016 alles overwegende het besluit genomen voor het gehele plan een bouwhoogte 10 meter en een goothoogte van 6 meter, te weten twee lagen plus kap, toe te staan.*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**3.b. Dorpse sfeer**

Reclamanten geven aan het onbegrijpelijk te vinden dat in juni 2010 is besloten tot 3 bouwlagen met kap. Dat is veel hoger dan de huizen eromheen. Vooral ten opzichte van de woningen aan de overkant van de bouwblokken. De 11 geplande woningen vormen twee grote massieve complexen. Er is veel minder ruimte dan nu tussen huizen en daken: zon, licht, wolkenlucht en de kleinschalige, dorpse sfeer zouden zo maar in één klap verdwijnen volgens reclamanten. Zij vragen zich af wat B&W vinden van de teloorgang van de kleinschaligheid en de dorpse sfeer. Daarnaast vragen reclamanten zich af wat B&W vindt van het feit dat er geen evenwicht is tussen het formaat van het bouwplan en de bestaande woningen op de Hessenweg rondom het bouwplan.

*Reactie*

*Het college is van mening dat het voorliggende voornemen passend is in het straatbeeld van de Hessenweg. Zoals in voorgaande de reactie aangegeven wordt het straatbeeld van de Hessenweg gekenmerkt door wisselende bouwhoogten. De gekozen opzet sluit hierbij aan. Het bouwplan omvat twee woonblokken met 5 of 6 woningen en heeft hiermee een beperkte omvang. Het college deelt de mening van reclamanten niet dat met een dergelijk bouwplan de kleinschaligheid en de dorpse sfeer verloren gaat.*

*Het college is van mening dat met het verdwijnen van de bedrijfslocatie en de komst van 11*



woningen een passende functie op deze plek zal komen waarmee de verrommelde en verouderde situatie met de verschillende bedrijfspanden en de tankluifel wordt vervangen door twee blokken woningen. Hiermee wordt een positieve bijdrage geleverd aan de leefbaarheid, het woongenot en de uitstraling van dit deel van de Hessenweg.

#### Conclusie

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **3.c. Bestemmingsplan Hessenweg 2010**

Reclamanten geven aan dat in het bestemmingsplan stond vermeld dat naar de randen van het plangebied toe de bebouwing bestaat uit twee bouwlagen en een kap. Onder de randen van het plangebied mag het zuidelijk en noordelijk deel van de Hessenweg worden verstaan. Over uitzonderingen, bijv. van het garagebedrijf van De Rooij, werd niet gerept. Uit de bijbehorende tekeningen kwam naar voren dat op de locatie van het garagebedrijf een goothoogte werd toegestaan van 7 en een nokhoogte van 10 meter, terwijl deze van de omringende gebouwen resp. 6 en 9 meter bedraagt. Reclamanten vinden het vreemd dat nergens in het bestemmingsplan en nadien ook niet bij de beoordeling van de zienswijzen werd gerept over 13 meter, de 3 bouwlagen met kap. Zij vragen zich af wat B&W vindt van het weglaten van deze informatie.

#### Reactie

*Het bestemmingsplan "Hessenweg 2010" heeft in hoofdzaak een zogeheten conserverend karakter. Er is destijds gekozen om alleen die ontwikkelingen in deze actualisatie mee te nemen die voldoende zeker en onderbouwd zijn op het moment van opstelling van het bestemmingsplan. In voorliggende kwestie was hiervan op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan "Hessenweg 2010" onzes inziens onvoldoende sprake. Van een voldoende concreet bouwplan was sprake. Gezien het conserverend karakter van het bestemmingsplan is er daarom voor gekozen de vigerende situatie opnieuw te bestemmen. Hiermee is vastgelegd dat voor een nieuwe ontwikkeling een nieuwe ruimtelijke procedure moet worden gevoerd, die specifiek gericht is op de nieuwe ontwikkeling. Dit is een gebruikelijk manier van bestemmen.*

#### Conclusie

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **3.d. Welstandsnota 2004**

Reclamanten geven aan dat tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan Hessenweg 2010 de Welstandsnota 2004 van kracht was. Deze nota typeert het zuidelijk deel van de Hessenweg als dwarslint met een gesloten kleinschalige structuur waar de locatie van het tankstation niet in harmonie is met de omringende lintbebouwing. Reclamanten sommen een aantal welstandscriteria op van pagina 105 en 106 van de Welstandsnota. Reclamanten zijn van mening dat drie bouwlagen met kap in strijd is met deze Welstandsnota en vragen zich af waarom B&W in juni 2010 dan toch 3 bouwlagen met kap hebben voorgesteld aan de gemeenteraad.

#### Reactie

*Zoals in het advies bij het besluit van de gemeente is aangegeven, waren in de Welstandsnota geen specifieke gebiedscriteria opgenomen voor de locatie Hessenweg. Hiermee was het toetsingskader ontoereikend en is een aanvulling van de Welstandsnota in formele zin noodzakelijk. Omdat de woningmarkt danig was gewijzigd werd het niet meer reëel geacht vast te houden aan het in 2005 neergezette streefbeeld. Zoals wij eerder aangaven heeft de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan besloten voor het gehele plan een bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 6 meter, te weten twee lagen plus kap, toe te staan. Deze gewijzigde bouw mogelijkheden zijn tevens overgenomen in de aanvullende welstandscriteria die voor onderhavige locatie zijn opgesteld, zodat dit punt geen verdere bespreking behoeft.*

#### **3.e. Welstandsnota 2013**

In december 2013 wordt een nieuwe Welstandsnota aangenomen. Het 'dwarslint' Hessenweg wordt weer genoemd vanwege het belang voor de structuur van De Bilt. Reclamanten noemen een aantal criteria waaruit zou blijken dat een bouwhoogte van 3 bouwlagen met kap in dit deel van De Bilt ook volgens de nieuwe Welstandsnota niet is geoorloofd. Reclamanten vragen zich af waarom het college van B&W de Welstandsnota van december 2013 aan de gemeenteraad heeft voorgelegd met alle daaruit voortvloeiende beperkingen, terwijl over de bouwhoogtes op 24-06-2010 anders was beslist.

#### *Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.g..*

#### *Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

### **3.f. Kwaliteitsverbetering**

Reclamanten geven aan dat in 2005 het college van B&W al naar buiten kwam met plannen voor bedrijfsverplaatsing naar bedrijvenpark Larenstein in verband met milieuoverlast en/of aantasting van de ruimtelijke kwaliteit in een aantal woonkernen. Op de zgn. achterblijvende locaties Larenstein zou sprake zijn van kwaliteitsverbetering. De onzichtbare overlast mag dan gaan verminderen, maar volgens reclamanten niet ten koste van de zichtbare overlast vanwege gebrek aan zon, licht, wolkenlucht, uitzicht en het verprutsen van de woonomgeving en tenietdoen van het kleinschalige karakter van Het Oude Dorp. Reclamanten vragen zich af wat B&W vinden van het verdwijnen van zon, licht, wolkenlucht, uitzicht rondom het wooncomplex. Reclamanten vragen zich verder af wat B&W vinden van het verprutsen van de woonomgeving rondom het wooncomplex en het verdwijnen van het kleinschalige karakter van Het Oude Dorp. Voorts vragen reclamanten hoe B&W de verhoudingen zien tussen de bestaande woningen en het bouwplan en hoe het bouwplan zich verhoudt tot het kleinschalige karakter van Het Oude Dorp.

#### *Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.j..*

#### *Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

### **3.g. Projectontwikkelaar**

Reclamanten geven aan dat B&W op 01-12-2015 aan de projectontwikkelaar heeft laten weten onder voorwaarde een positieve grondhouding aan te nemen. Eén van de voorwaarden was dat tijdens de planuitwerking aandacht moet worden besteed aan het grote verschil in massa/volume tussen de bestaande omgeving en de nieuwe woningen. Meer variatie en differentiatie in de beeldkwaliteit is gewenst, zoals verlaging/verspringing van bouw- en goothoogte waardoor beter aangesloten wordt op de omgeving. Reclamanten zien hier niets van terug in de bouwplannen. Daarnaast lezen reclamanten dat tot 10% kan worden afgeweken van goot- en bouwhoogte waardoor de bouwhoogte boven de 14 meter uit kan komen. Daarnaast geven reclamanten aan dat de bezonningsstudie niet door een onafhankelijk bureau is gedaan en dat er wordt vergeleken met een plan uit 2005 dat nooit is gerealiseerd. Reclamanten vragen zich af of B&W bereid zijn de voorwaarden van 01-12-2015 consequent te handhaven zodat massa/volume, bouw- en goothoogte wel aansluiten bij de omgeving. Daarnaast vragen reclamanten zich af of het college van B&W bereid is de bouwhoogte tot op de decimeter nauwkeurig vast te stellen en te handhaven. Reclamanten vragen zich verder af waarom B&W geen onafhankelijke bezonningsstudie heeft laten opstellen op basis van de huidige situatie. Tot slot vragen reclamanten of B&W bereid zijn de bezonningsstudie te laten verrichten door een onafhankelijk bureau op basis van de huidige, bestaande situatie.

#### *Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.k..*

#### *Conclusie*

*De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

### **3.h. Alternatief**

Reclamanten geven aan dat begin mei 2016 vanuit omwonenden een alternatief bouwplan is voorgesteld welke bestaat uit 18 appartementen in 3 bouwblokken van ieder 2 bouwlagen. Dit plan zou volgens reclamanten meer kunnen opleveren dan de geplande 11 eengezinswoningen. Wanneer de woningen van 3 bouwlagen met kap zouden worden verlaagd naar 2 bouwlagen met kap geeft dat een verschil van 2,5 á 3 ton op het totaal. Reclamanten vragen zich af waarom voor dit bedrag het kleinschalige karakter van Het Oude Dorp wordt verkwaanseld en de bewoners aan de Hessenweg en Essenkamp in de schaduw komen te zitten.

#### *Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.m..*

#### *Conclusie*

*De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

### **3.i. Communicatie**

Reclamanten geven aan dat in het burgerjaarverslag staat aangegeven dat de gemeente permanent werkt aan versterking van de relatie met de inwoners. Reclamanten geven aan pas tijdens de inloopavond op 09-12-2015 van de bouwplannen te hebben gehoord en concluderen dat communicatie met burgers in de praktijk kennelijk toch niet belangrijk wordt gevonden. Reclamanten vragen zich af of B&W vinden dat omwonenden, betrokkenen en HartvoorDeBilt te laat zijn betrokken bij het recente bouwplan op de locatie De Rooij.

#### *Reactie*

*Wij delen de mening van reclamanten niet dat de communicatie rondom voorliggende bouwplannen te laat is opgepakt. De inloopbijeenkomst die gehouden is in december 2015 was tijdig aangekondigd. Meerdere initiatieven voor deze locatie zijn om verschillende redenen niet haalbaar gebleken. Op het moment van de inloopbijeenkomst was er voor het eerst een voldoende concreet plan dat ook daadwerkelijk haalbaar lijkt. Het afstemmen van de plannen op een eerder moment zou te weinig concreet zijn om voor te leggen aan omwonenden en belangstellenden.*

#### *Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

### **3.j. Gemeenteraad**

Reclamanten geven aan dat ze het college van B&W kwalijk nemen dat zij op een cruciaal moment het voorstel van de wethouder heeft gevolgd zonder zich te verdiepen in de plaatselijke situatie en zonder omwonenden, betrokkenen of HartvoorDeBilt ervan in kennis te stellen. De afspraken die eerder over dit onderwerp zijn gemaakt, te weten communicatie met burgers, zouden op deze manier met voeten worden getreden. Reclamanten geven aan dat dit op 24-06-2010 zo was toen de raad zonder debat, unaniem, instemde met het besluit van de toenmalig wethouder om op de locatie van het garagebedrijf De Rooij 3 bouwlagen met kap te gaan bouwen. De communicatie werd vergeten en het voorstel was in tegenspraak met de Welstandsnota. Vanaf 24-06-2010 wordt een recht gecreëerd om zo hoog te mogen bouwen. Reclamanten geven aan dat dit geen plicht is en vragen zich af of het B&W spijt dat zij in 2010 het voorstel van de wethouder heeft ondersteund.

#### *Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.q..*

#### *Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

### **3.k. Geheime afspraken**

Reclamanten geven aan dat nu er afgelopen december een nieuw bouwplan werd gepresenteerd, duidelijk werd dat in de loop van de tijd meerdere afspraken tussen gemeente en De Rooij waren gemaakt over onder andere het verwijderen van opstallen. Op 20-04-2016 is een WOB-verzoek ingediend waarin wordt gevraagd naar alle schriftelijke en mondelinge overeenkomsten die in de loop van de jaren met de heer de Rooij zijn gesloten. Op deze manier kan de financiële onderbouwing van het bouwplan worden doorgerekend. Reclamanten hebben begrepen dat HartvoorDeBilt bezwaar heeft aangetekend tegen het besluit op het WOB-verzoek. Deze gang van zaken kost tijd. Reclamanten vragen zich af of B&W van mening zijn dat HartvoorDeBilt een adequate zienswijze kan indienen zolang niet alle afspraken met De Rooij openbaar zijn. Voorts vragen reclamanten zich af of B&W kan uitleggen waarom zoveel (20 van de 27) documenten geheim moeten zijn bij zo'n cruciaal publiekelijk belang.

#### *Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.t..*

**Conclusie**

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**3.l. Provincie**

Reclamanten geven aan gehoord te hebben dat de subsidie van de provincie komt te vervallen indien er geen voortgang wordt geboekt. Reclamanten zijn van mening dat B&W zowel de gemeenteraad als omwonenden, betrokkenen en HartvoorDeBilt voor het blok zet wat niet nodig was geweest. Zij vragen zich af of B&W van mening zijn dat de gemeente het zelf zover heeft laten komen.

**Reactie**

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.v..*

**Conclusie**

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**3.m. Conclusie**

Reclamanten geven aan dat uit het voorafgaande een groot aantal knelpunten naar voren komen met betrekking tot het bouwplan, de besluitvorming, communicatie en financiële transparantie. Er worden samenvattend 9 bezwaren genoemd. Reclamanten constateren dat de gemeente meer aandacht heeft voor de financiën dan voor de inhoud en betekenis van het bouwplan voor Het Oude Dorp en haar bewoners. Voor wat betreft de financiële onderbouwing sluiten reclamanten zich aan bij wat HartvoorDeBilt in haar zienswijze naar voren heeft gebracht. Reclamanten verzoeken het bestemmingsplan in de gemeenteraad niet in behandeling te nemen en in stemming te brengen.

**Reactie**

*In voorgaande reactie 3a t/m 3l en de reactie op de zienswijze van Comité HartvoorDeBilt , is uitgebreid ingegaan op de genoemde punten. Voor een reactie verwijzen wij volledigheidshalve naar de daarin gegeven antwoorden.*

**Conclusie**

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**4. Mr. G.W. Westerveld (hierna reclamant)**

Ontvangen: 29 juli 2016; ontvankelijk

- 4.a.** Reclamant geeft aan tijdens de inloopavond op het gemeentehuis (d.d. 9 december 2015) erachter te zijn gekomen dat op de locatie van het garagebedrijf tussen Hessenweg en Essenkamp woningen van 3 bouwlagen met kap zouden verrijzen. 3 bouwlagen met kap betekent een hoogte van 13 meter. Reclamant vraagt zich af of het college van B&W zich heeft gerealiseerd hoe hoog 13 meter is ten opzichte van de bestaande bebouwing op de Hessenweg.

**Reactie**

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.a..*

**Conclusie**

*De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**4.b. Dorpse sfeer**

Reclamant geeft aan het onbegrijpelijk te vinden dat in juni 2010 is besloten tot 3 bouwlagen met kap. Dat is veel hoger dan de huizen eromheen. De 11 geplande woningen vormen twee grote massieve complexen. Er is veel minder ruimte dan nu tussen huizen en daken: zon, licht, wolkenlucht en de kleinschalige, dorpse sfeer verdwijnen dan volgens reclamant. Hij vraagt zich af wat B&W vinden van de teloorgang van de kleinschaligheid en de dorpse sfeer.

**Reactie**

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door reclamant 3. Voor de*

*reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 3.b..*

**Conclusie**

*De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**4.c. Bestemmingsplan Hessenweg 2010**

Reclamant geeft aan dat in het bestemmingsplan stond vermeld dat naar de randen van het plangebied toe de bebouwing bestaat uit twee bouwlagen en een kap. Onder de randen van het plangebied mag het zuidelijk en noordelijk deel van de Hessenweg worden verstaan. Over uitzonderingen, bijv. van het garagebedrijf van De Rooij, werd niet gerept. Uit de bijbehorende tekeningen kwam naar voren dat op de locatie van het garagebedrijf een goothoogte werd toegestaan van 7 en een nokhoogte van 10 meter, terwijl deze van de omringende gebouwen resp. 6 en 9 meter bedraagt. Reclamant vindt het vreemd dat nergens in het bestemmingsplan en nadien ook niet bij de beoordeling van de zienswijzen werd gerept over 13 meter, de 3 bouwlagen met kap. Hij vraagt zich af wat B&W vindt van het weglaten van deze informatie.

**Reactie**

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door reclamant 3. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 3.c.*

**Conclusie**

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**4.d. Welstandsnota 2004**

Reclamant geeft aan dat tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan Hessenweg 2010 de Welstandsnota 2004 van kracht was. Deze nota typeert het zuidelijk deel van de Hessenweg als dwarslint met een gesloten kleinschalige structuur waar de locatie van het tankstation niet in harmonie is met de omringende lintbebouwing. Reclamant somt een aantal welstandscriteria op van pagina 105 en 106 van de Welstandsnota. Reclamant is van mening dat drie bouwlagen met kap in strijd is met deze Welstandsnota en vraagt zich af waarom B&W in juni 2010 dan toch 3 bouwlagen met kap hebben voorgesteld aan de gemeenteraad.

**Reactie**

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door reclamant 3. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 3.d..*

**4.e. Welstandsnota 2013**

In december 2013 wordt een nieuwe Welstandsnota aangenomen. Het 'dwarslint' Hessenweg wordt weer genoemd vanwege het belang voor de structuur van De Bilt. Reclamant noemt een aantal criteria waaruit zou blijken dat een bouwhoogte van 3 bouwlagen met kap in dit deel van De Bilt ook volgens de nieuwe Welstandsnota niet is geoorloofd. Reclamant vraagt zich af waarom het college van B&W de Welstandsnota van december 2013 aan de gemeenteraad heeft voorgelegd met alle daaruit voortvloeiende beperkingen, terwijl over de bouwhoogtes op 24-06-2010 anders was beslist.

**Reactie**

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door reclamant 1. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.g..*

**4.f. Kwaliteitsverbetering**

Reclamant geeft aan dat in 2005 het college van B&W reeds naar buiten kwam met plannen voor bedrijfsverplaatsing naar bedrijvenpark Larenstein in verband met milieuoverlast en/of aantasting van de ruimtelijke kwaliteit in een aantal woonkernen. Op de zgn. achterblijvende locaties Larenstein zou sprake zijn van kwaliteitsverbetering. Reclamant is overtuigd van het tegenovergestelde. Omwonenden hebben nooit geklaagd over milieuoverlast en ook als burger heeft reclamant geen last gehad van het garagebedrijf. De onzichtbare overlast mag dan gaan verminderen, maar volgens reclamant niet ten koste van de zichtbare overlast vanwege gebrek aan zon, licht, wolkenlucht, uitzicht en het verprutsen van de woonomgeving en tenietdoen van het kleinschalige karakter van Het Oude Dorp. Reclamant vraagt zich af wat B&W vindt van het verdwijnen van zon, licht en wolkenlucht rondom het wooncomplex.

#### Reactie

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door reclamant 1. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.g..*

#### Conclusie

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **4.g. Projectontwikkelaar**

Reclamant geeft aan dat B&W op 01-12-2015 aan de projectontwikkelaar heeft laten weten onder voorwaarde een positieve grondhouding aan te nemen. Eén van de voorwaarden was dat tijdens de planuitwerking aandacht moet worden besteed aan het grote verschil in massa/volume tussen de bestaande omgeving en de nieuwe woningen. Meer variatie en differentiatie in de beeldkwaliteit is gewenst, zoals verlaging/verspringing van bouw- en goothoogte waardoor beter aangesloten wordt op de omgeving. Reclamant ziet hier niets van terug in de bouwplannen. Daarnaast leest reclamant dat tot 10% kan worden afgeweken van goot- en bouwhoogte waardoor de bouwhoogte boven de 14 meter uit kan komen. Daarnaast geeft reclamant aan dat de bezonningsstudie niet door een onafhankelijk bureau is gedaan. Reclamant vraagt zich af of B&W bereid zijn de voorwaarden van 01-12-2015 consequent te handhaven zodat massa/volume, bouw- en goothoogte wel aansluiten bij de omgeving. Daarnaast vraagt reclamant zich af of het college van B&W bereid is de bouwhoogte tot op de decimeter nauwkeurig vast te stellen en te handhaven. Reclamant vraagt zich verder af of B&W bereid zijn de bezonningsstudie te laten verrichten door een onafhankelijk bureau.

#### Reactie

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.k.*

#### Conclusie

*De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **4.h. Alternatief**

Reclamant geeft aan dat begin mei 2016 vanuit omwonenden een alternatief bouwplan is voorgesteld welke bestaat uit 18 appartementen in 3 bouwblokken van ieder 2 bouwlagen. Dit plan zou volgens reclamanten meer kunnen opleveren dan de geplande 11 eengezinswoningen. Wanneer de woningen van 3 bouwlagen met kap zouden worden verlaagd naar 2 bouwlagen met kap geeft dat een verschil van 2,5 á 3 ton op het totaal. Reclamant vraagt zich af waarom voor dit bedrag het kleinschalige karakter van Het Oude Dorp wordt verkwanseld en de bewoners aan de Hessenweg en Essenkamp in de schaduw komen te zitten.

Voorts geeft reclamant aan dat er in De Bilt eigenlijk geen betaalbare appartementen zijn. Er is volgens hem veel meer vraag naar betaalbare appartementen dan naar grote eengezinswoningen. In hoofdstuk 4.1 sub 1 gaat het over stedelijke ontwikkeling. Daarin staat onder andere dat de locatie interessant is voor gezinnen die veelal uit Utrecht trekken. Reclamant vraagt zich af of het niet de eerste verantwoordelijkheid van een gemeente is om te zorgen dat de eigen inwoners goed kunnen wonen.

#### Reactie

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.m..*

#### Conclusie

*De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **4.i. Communicatie**

Reclamant geeft aan dat in het burgerjaarverslag staat aangegeven dat de gemeente permanent werkt aan versterking van de relatie met de inwoners. Reclamant geeft aan pas tijdens de inloopavond op 09-12-2015 van de bouwplannen te hebben gehoord en concludeert dat communicatie met burgers in de praktijk kennelijk toch niet belangrijk wordt gevonden. Reclamant vraagt zich af of B&W vinden dat omwonenden, betrokkenen en HartvoorDeBilt te laat zijn betrokken bij het recente bouwplan op de locatie De Rooij.

#### Reactie

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door reclamant 3. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 3.i..*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**4.j. Gemeenteraad**

Reclamant geeft aan dat hij het college van B&W kwalijk neemt dat zij op een cruciaal moment het voorstel van de wethouder heeft gevolgd zonder zich te verdiepen in de plaatselijke situatie en zonder omwonenden, betrokkenen of HartvoorDeBilt ervan in kennis te stellen. De afspraken die eerder over dit onderwerp zijn gemaakt, te weten communicatie met burgers, zouden op deze manier met voeten worden getreden. Reclamant geeft aan dat dit op 24-06-2010 zo was toen de raad zonder debat, unaniem, instemde met het besluit van toenmalig wethouder om op de locatie van het garagebedrijf De Rooij 3 bouwlagen met kap te gaan bouwen. De communicatie werd vergeten en het voorstel was in tegenspraak met de Welstandsnota. Vanaf 24-06-2010 wordt een recht gecreëerd om zo hoog te mogen bouwen. Reclamant geeft aan dat dit geen plicht is en vraagt zich af of het B&W spijt dat zij in 2010 het voorstel van de wethouder heeft ondersteund.

*Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.q..*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**4.k. Geheime afspraken**

Reclamant geeft aan dat nu er afgelopen december een nieuw bouwplan werd gepresenteerd, duidelijk werd dat in de loop van de tijd meerdere afspraken tussen gemeente en De Rooij waren gemaakt over onder andere het verwijderen van opstallen. Op 20-04-2016 is een WOB-verzoek ingediend waarin wordt gevraagd naar alle schriftelijke en mondelinge overeenkomsten die in de loop van de jaren met de heer de Rooij zijn gesloten. Op deze manier kan de financiële onderbouwing van het bouwplan worden doorgerekend. Reclamant heeft begrepen dat HartvoorDeBilt bezwaar heeft aangetekend tegen het besluit op het WOB-verzoek. Deze gang van zaken kost tijd. Reclamant vraagt zich af of B&W van mening zijn dat HartvoorDeBilt een adequate zienswijze kan indienen zolang niet alle afspraken met De Rooij openbaar zijn.

*Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.t..*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**4.l. Provincie**

Reclamant geeft aan gehoord te hebben dat de subsidie van de provincie komt te vervallen indien er geen voortgang wordt geboekt. Reclamant is van mening dat B&W zowel de gemeenteraad als omwonenden, betrokkenen en HartvoorDeBilt voor het blok zet wat niet nodig was geweest. Hij vraagt zich af of B&W van mening zijn dat de gemeente het zelf zover heeft laten komen.

*Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.v..*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**4.m. Conclusie**

Reclamant geeft aan dat uit het voorafgaande een groot aantal knelpunten naar voren komen met betrekking tot het bouwplan, de besluitvorming, communicatie en financiële transparantie. Er worden samenvattend 10 bezwaren genoemd. Reclamant constateert dat de gemeente meer aandacht heeft voor de financiën dan voor de inhoud en betekenis van het bouwplan voor Het Oude Dorp en haar bewoners. Voor wat betreft de financiële onderbouwing sluit reclamant zich aan bij hetgeen HartvoorDeBilt in haar zienswijze naar voren heeft gebracht. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan in de gemeenteraad niet in behandeling te nemen en in stemming te brengen.

*Reactie*

*In voorgaande reactie 4a t/m 4l en de reactie op de zienswijze van Comité HartvoorDeBilt, is uitgebreid ingegaan op de genoemde punten. Voor een reactie verwijzen wij volledigheidshalve naar de daarin gegeven antwoorden.*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**5. P.U. van der Laaken (hierna reclamant)**

Ontvangen: 29 juli 2016; ontvankelijk

- 5.a.** Reclamant geeft aan tijdens de inloopavond op het gemeentehuis (d.d. 9 december 2015) erachter te zijn gekomen dat op de locatie van het garagebedrijf tussen Hessenweg en Essenkamp woningen van 3 bouwlagen met kap zouden verrijzen. 3 bouwlagen met kap betekent een hoogte van 13 meter. Reclamant vraagt zich af of het college van B&W zich heeft gerealiseerd hoe hoog 13 meter is ten opzichte van de bestaande bebouwing op de Hessenweg.

*Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.a..*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**5.b. Kleinschaligheid**

Reclamant geeft aan het onbegrijpelijk te vinden dat in juni 2010 is besloten tot 3 bouwlagen met kap. Dat is veel hoger dan de huizen eromheen. De 11 geplande woningen vormen twee grote massieve complexen. Er is veel minder ruimte dan nu tussen huizen en daken: zon, licht, wolkenlucht en de kleinschalige, dorpse sfeer verdwijnen dan volgens reclamant. Hij vraagt zich af wat B&W vinden van de teloorgang van de kleinschaligheid en de dorpse sfeer.

*Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door reclamant 3. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 3.b..*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**5.c. Beleid**

In De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is één van de drie hoofddoelen: het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Om de 3 hoofddoelen te realiseren zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, waaronder ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische kwaliteiten. Verder is één van de nationale belangen die de SVIR benoemt, het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Reclamant vraagt zich af of het college van B&W van plan is om het beleid van de SVIR te volgen.

*Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.c..*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

- 5.d.** Reclamant geeft aan dat de provincie Utrecht zich in haar verstedelijkingsbeleid richt op een aantrekkelijk woon- en werkklimaat in vitale steden, dorpen en kernen. O.a. de combinatie van historische bebouwing en groen in de nabijheid dragen bij aan deze vitaliteit. In de nationale en provinciale plannen is het belang en de betekenis van cultuurhistorische waarden en kwaliteiten terug te zien. In de gemeentelijke plannen, Het Bilts Manifest, de Structuurvisie 2030 en de



Woonvisie 2013-2020, ontbreekt de cultuurhistorische component. In het ontwerpbestemmingsplan is bij de toetsing aan het gemeentelijk beleid derhalve volledig voorbij gegaan aan de cultuurhistorische context. Reclamant vraagt zich af of de gemeente de cultuurhistorische waarden van het Oude Dorp in het algemeen en van de entree van de Hessenweg in het bijzonder over het hoofd heeft gezien en waar de Welstandsnota eigenlijk voor dient.

*Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.d..*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**5.e. Welstandsnota 2004**

Reclamant geeft aan dat tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan Hessenweg 2010 de Welstandsnota 2004 van kracht was. Deze nota typeert het zuidelijk deel van de Hessenweg als dwarslint met een gesloten kleinschalige structuur waar de locatie van het tankstation niet in harmonie is met de omringende lintbebouwing. Reclamant somt een aantal welstandscriteria op van pagina 105 en 106 van de Welstandsnota. Reclamant is van mening dat drie bouwlagen met kap in strijd is met deze Welstandsnota en vraagt zich af waarom B&W in juni 2010 dan toch 3 bouwlagen met kap hebben voorgesteld aan de gemeenteraad.

*Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door reclamant 3. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 3.d..*

**5.f. Welstandsnota 2013**

In december 2013 wordt een nieuwe Welstandsnota aangenomen. Het 'dwarslint' Hessenweg wordt weer genoemd vanwege het belang voor de structuur van De Bilt. Reclamant noemt een aantal criteria waaruit zou blijken dat een bouwhoogte van 3 bouwlagen met kap in dit deel van De Bilt ook volgens de nieuwe Welstandsnota niet is geoorloofd. Reclamant vraagt zich af waarom het college van B&W de Welstandsnota van december 2013 aan de gemeenteraad heeft voorgelegd met alle daaruit voortvloeiende beperkingen, terwijl over de bouwhoogtes op 24-06-2010 anders was beslist.

*Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.d..*

**5.g. Alternatief**

Reclamant geeft aan dat begin mei 2016 vanuit omwonenden een alternatief bouwplan is voorgesteld welke bestaat uit 18 appartementen in 3 bouwblokken van ieder 2 bouwlagen. Dit plan zou volgens reclamanten meer kunnen opleveren dan de geplande 11 eengezinswoningen. Wanneer de woningen van 3 bouwlagen met kap zouden worden verlaagd naar 2 bouwlagen met kap geeft dat een verschil van 2,5 á 3 ton op het totaal. Reclamant vraagt zich af waarom voor dit bedrag het kleinschalige karakter van Het Oude Dorp wordt verkwanseld en de bewoners aan de Hessenweg en Essenkamp in de schaduw komen te zitten.

Voorts geeft reclamant aan dat er in De Bilt eigenlijk geen betaalbare appartementen zijn. Er is volgens hem veel meer vraag naar betaalbare appartementen dan naar grote eengezinswoningen. In hoofdstuk 4.1 sub 1 gaat het over stedelijke ontwikkeling. Daarin staat onder andere dat de locatie interessant is voor gezinnen die veelal uit Utrecht trekken. Reclamant vraagt zich af of het niet de eerste verantwoordelijkheid van een gemeente is om te zorgen dat de eigen inwoners goed kunnen wonen.

*Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.m..*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **5.h. Communicatie**

Reclamant geeft aan dat in het burgerjaarverslag staat aangegeven dat de gemeente permanent werkt aan versterking van de relatie met de inwoners. Reclamant geeft aan pas tijdens de inloopavond op 09-12-2015 van de bouwplannen te hebben gehoord en concludeert dat communicatie met burgers in de praktijk kennelijk toch niet belangrijk wordt gevonden. Reclamant vraagt zich af of B&W vinden dat omwonenden, betrokkenen en HartvoorDeBilt te laat zijn betrokken bij het recente bouwplan op de locatie De Rooij.

#### *Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door reclamant 3. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 3.i..*

#### *Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **5.i. Gemeenteraad**

Reclamant geeft aan dat hij het college van B&W kwalijk neemt dat zij op een cruciaal moment het voorstel van de wethouder heeft gevolgd zonder zich te verdiepen in de plaatselijke situatie en zonder omwonenden, betrokkenen of HartvoorDeBilt ervan in kennis te stellen. De afspraken die eerder over dit onderwerp zijn gemaakt, te weten communicatie met burgers, zouden op deze manier met voeten worden getreden. Reclamant geeft aan dat dit op 24-06-2010 zo was toen de raad zonder debat, unaniem, instemde met het besluit van toenmalig wethouder om op de locatie van het garagebedrijf De Rooij 3 bouwlagen met kap te gaan bouwen. De communicatie werd vergeten en het voorstel was in tegenspraak met de Welstandsnota. Vanaf 24-06-2010 wordt een recht gecreëerd om zo hoog te mogen bouwen. Reclamant geeft aan dat dit geen plicht is en vraagt zich af of het B&W spijt dat zij in 2010 het voorstel van de wethouder heeft ondersteund.

#### *Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.q..*

#### *Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **5.j. Geheime afspraken**

Reclamant geeft aan dat nu er afgelopen december een nieuw bouwplan werd gepresenteerd, duidelijk werd dat in de loop van de tijd meerdere afspraken tussen gemeente en De Rooij waren gemaakt over onder andere het verwijderen van opstallen. Op 20-04-2016 is een WOB-verzoek ingediend waarin wordt gevraagd naar alle schriftelijke en mondelinge overeenkomsten die in de loop van de jaren met de heer de Rooij zijn gesloten. Op deze manier kan de financiële onderbouwing van het bouwplan worden doorgerekend. Reclamant heeft begrepen dat HartvoorDeBilt bezwaar heeft aangetekend tegen het besluit op het WOB-verzoek. Reclamant vraagt zich af of het nu nodig was om de mensen van HartvoorDeBilt en de ambtenaren op het gemeentehuis hun vakantie te frustreren. Reclamant vraagt zich verder af of B&W van mening zijn dat HartvoorDeBilt een adequate zienswijze kan indienen zolang niet alle afspraken met De Rooij openbaar zijn.

#### *Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.t..*

#### *Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **5.k. Provincie**

Reclamant geeft aan gehoord te hebben dat de subsidie van de provincie komt te vervallen indien er geen voortgang wordt geboekt. Reclamant is van mening dat B&W zowel de gemeenteraad als omwonenden, betrokkenen en HartvoorDeBilt voor het blok zet wat niet nodig was geweest. Hij vraagt zich af of B&W van mening zijn dat de gemeente het zelf zover heeft laten komen.

#### *Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.v..*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**5.l. Conclusie**

Reclamant geeft aan dat uit het voorafgaande een groot aantal knelpunten naar voren komen met betrekking tot het bouwplan, de besluitvorming, communicatie en financiële transparantie. Er worden samenvattend 11 bezwaren genoemd. Reclamant constateert dat de gemeente meer aandacht heeft voor de financiën dan voor de inhoud en betekenis van het bouwplan voor Het Oude Dorp en haar bewoners. Voor wat betreft de financiële onderbouwing sluit reclamant zich aan bij hetgeen HartvoorDeBilt in haar zienswijze naar voren heeft gebracht. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan in de gemeenteraad niet in behandeling te nemen en in stemming te brengen.

*Reactie*

*In voorgaande reactie 5a t/m 5k en de reacties op de zienswijze van Comité HartvoorDeBilt , is uitgebreid ingegaan op de genoemde punten. Voor een reactie verwijzen wij volledigheidshalve naar de daarin gegeven antwoorden.*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**5.m.**

*Op grond van bovenstaande vragen en bezwaren moeten reclamanten helaas constateren dat de gemeente meer aandacht heeft voor zijn financiën, hoe ondoorzichtig de onderbouwing ook, dan voor de inhoud en betekenis van het bouwplan van De Rooij voor het Oude Dorp en zijn bewoners.*

*Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.i..*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan*

**5.n.**

*Wat betreft de financiële onderbouwing sluiten reclamanten zich aan bij hetgeen HartvoorDeBilt in haar zienswijze naar voren heeft gebracht of zal brengen. Tot zolang verzoek ik u het Bestemmingsplan Hessenweg 6-12 in de Gemeenteraad niet in behandeling te nemen en in stemming te brengen.*

*Reactie*

*Wij nemen de reactie ter kennisgeving aan. De zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt en de aanvulling hierop ten aanzien van de financiële onderbouwing zijn samengevat en voorzien van een reactie onder 1. respectievelijk 2.. Voor de reacties verwijzen wij volledigheidshalve naar de betreffende reacties.*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan*

**5.o.**

*Het moet reclamanten van het hart dat het College van Burgemeester en Wethouders een weinig democratische houding uitstralen door de zienswijze in de vakantieperiode ter inzage te leggen. Reclamanten zijn van mening dat mensen onder deze omstandigheden geen eerlijke gelegenheid hebben om zich ook nog te verdiepen in een zienswijze, om nog maar te zwijgen van de aanvullende welstandscriteria. Reclamanten zijn van mening dat B&W tenminste de schijn op zich laden ondemocratisch te handelen.*

*Reactie*

*Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 juni 2016 ter inzage gelegen en valt hiermee slechts gedeeltelijk in de periode van de schoolvakantie. De terinzagelegging is tijdig en voor de vakantieperiode bekend gemaakt zodat een ieder daarvan op de hoogte had kunnen zijn. Het is wettelijk bepaald dat een (ontwerp)bestemmingsplan 6 weken voor een ieder ter inzage moet worden gelegd. Het college is van mening dat iedereen ruim de tijd om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Het college kan zich dan ook niet vinden in de reactie van reclamanten dat de*

*procedure als ondemocratisch gezien kan worden.*

**Conclusie**

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan*

**6. P. Borra (hierna reclamant)**

Ontvangen: 29 juli 2016; ontvankelijk

- 6.a.** Reclamant geeft aan tijdens de inloopavond op het gemeentehuis (d.d. 9 december 2015) erachter te zijn gekomen dat op de locatie van het garagebedrijf tussen Hessenweg en Essenkamp 12 woningen van 3 bouwlagen met kap zouden verrijzen. 3 bouwlagen met kap betekent een hoogte van 13 meter. Reclamant vraagt zich af of het college van B&W zich heeft gerealiseerd hoe hoog 13 meter is ten opzichte van de bestaande bebouwing op de Hessenweg.

**Reactie**

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.a..*

**Conclusie**

*De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**6.b. Dorpse sfeer**

Reclamant geeft aan het onbegrijpelijk te vinden dat in juni 2010 is besloten tot 3 bouwlagen met kap. Dat is veel hoger dan de huizen eromheen. De 11 geplande woningen vormen twee grote massieve complexen. Er is veel minder ruimte dan nu tussen huizen en daken: zon, licht, wolkenlucht en de kleinschalige, dorpse sfeer verdwijnen dan volgens reclamant. Hij vraagt zich af wat B&W vinden van de teloorgang van de kleinschaligheid en de dorpse sfeer.

**Reactie**

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door reclamant 3. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 3.b..*

**Conclusie**

*De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**6.c. Bestemmingsplan Hessenweg 2010**

Reclamant geeft aan dat in het bestemmingsplan stond vermeld dat naar de randen van het plangebied toe de bebouwing bestaat uit twee bouwlagen en een kap. Onder de randen van het plangebied mag het zuidelijk en noordelijk deel van de Hessenweg worden verstaan. Over uitzonderingen, bijv. van het garagebedrijf van De Rooij, werd niet gerept. Uit de bijbehorende tekeningen kwam naar voren dat op de locatie van het garagebedrijf een goothoogte werd toegestaan van 7 en een nokhoogte van 10 meter, terwijl deze van de omringende gebouwen resp. 6 en 9 meter bedraagt. Reclamant vindt het vreemd dat nergens in het bestemmingsplan en nadien ook niet bij de beoordeling van de zienswijzen werd gerept over 13 meter, de 3 bouwlagen met kap. Hij vraagt zich af wat B&W vindt van het weglaten van deze informatie.

**Reactie**

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door reclamant 3. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 3.c.*

**Conclusie**

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**6.d. Welstandsnota 2004**

Reclamant geeft aan dat tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan Hessenweg 2010 de Welstandsnota 2004 van kracht was. Deze nota typeert het zuidelijk deel van de Hessenweg als dwarslint met een gesloten kleinschalige structuur waar de locatie van het tankstation niet in harmonie is met de omringende lintbebouwing. Reclamant somt een aantal welstandscriteria op van pagina 105 en 106 van de Welstandsnota. Reclamant is van mening dat drie bouwlagen met kap in strijd is met deze Welstandsnota en vraagt zich af waarom B&W in juni 2010 dan toch 3 bouwlagen

met kap hebben voorgesteld aan de gemeenteraad.

*Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door reclamant 3. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 3.d..*

**6.e. Welstandsnota 2013**

In december 2013 wordt een nieuwe Welstandsnota aangenomen. Het 'dwarslint' Hessenweg wordt weer genoemd vanwege het belang voor de structuur van De Bilt. Reclamant noemt een aantal criteria waaruit zou blijken dat een bouwhoogte van 3 bouwlagen met kap in dit deel van De Bilt ook volgens de nieuwe Welstandsnota niet is geoorloofd. Reclamant vraagt zich af waarom het college van B&W de Welstandsnota van december 2013 aan de gemeenteraad heeft voorgelegd met alle daaruit voortvloeiende beperkingen, terwijl over de bouwhoogtes op 24-06-2010 anders was beslist.

*Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.g..*

**6.f. Kwaliteitsverbetering**

Reclamant geeft aan dat in 2005 het college van B&W reeds naar buiten kwam met plannen voor bedrijfsverplaatsing naar bedrijvenpark Larenstein in verband met milieuoverlast en/of aantasting van de ruimtelijke kwaliteit in een aantal woonkernen. Op de zgn. achterblijvende locaties Larenstein zou sprake zijn van kwaliteitsverbetering. Reclamant is overtuigd van het tegenovergestelde. Reclamant heeft nooit last gehad van het garagebedrijf, terwijl hij al 15 jaar op de Essenkamp woont. De onzichtbare overlast mag dan gaan verminderen, maar volgens reclamant niet ten koste van de zichtbare overlast vanwege gebrek aan zon, licht, wolkenlucht, uitzicht en het verprutsen van de woonomgeving en tenietdoen van het kleinschalige karakter van Het Oude Dorp. Reclamant vraagt zich af wat B&W vindt van het verdwijnen van zon, licht en wolkenlucht rondom het wooncomplex.

*Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.j..*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**6.g. Projectontwikkelaar**

Reclamant geeft aan dat B&W op 01-12-2015 aan de projectontwikkelaar heeft laten weten onder voorwaarde een positieve grondhouding aan te nemen. Eén van de voorwaarden was dat tijdens de planuitwerking aandacht moet worden besteed aan het grote verschil in massa/volume tussen de bestaande omgeving en de nieuwe woningen. Meer variatie en differentiatie in de beeldkwaliteit is gewenst, zoals verlaging/verspringing van bouw- en goothoogte waardoor beter aangesloten wordt op de omgeving. Reclamant ziet hier niets van terug in de bouwplannen. Daarnaast leest reclamant dat tot 10% kan worden afgeweken van goot- en bouwhoogte waardoor de bouwhoogte boven de 14 meter uit kan komen. Daarnaast geeft reclamant aan dat de bezonningsstudie niet door een onafhankelijk bureau is gedaan. Reclamant vraagt zich af of B&W bereid zijn de voorwaarden van 01-12-2015 consequent te handhaven zodat massa/volume, bouw- en goothoogte wel aansluiten bij de omgeving. Daarnaast vraagt reclamant zich af of het college van B&W bereid is de bouwhoogte tot op de decimeter nauwkeurig vast te stellen en te handhaven. Reclamant vraagt zich verder af of B&W bereid zijn de bezonningsstudie te laten verrichten door een onafhankelijk bureau.

*Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.k..*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan*

**6.h. Alternatief**

Reclamant geeft aan dat begin mei 2016 vanuit omwonenden een alternatief bouwplan is voorgesteld welke bestaat uit 18 appartementen in 3 bouwblokken van ieder 2 bouwlagen. Dit plan zou volgens reclamanten meer kunnen opleveren dan de geplande 11 eengezinswoningen. Wanneer de woningen van 3 bouwlagen met kap zouden worden verlaagd naar 2 bouwlagen met kap geeft dat een verschil van 2,5 á 3 ton op het totaal. Reclamant vraagt zich af waarom voor dit bedrag het kleinschalige karakter van Het Oude Dorp wordt verkwanseld en de bewoners aan de Hessenweg en Essenkamp in de schaduw komen te zitten.

Voorts geeft reclamant aan dat er in De Bilt eigenlijk geen betaalbare appartementen zijn. Er is volgens hem veel meer vraag naar betaalbare appartementen dan naar grote eengezinswoningen. In hoofdstuk 4.1 sub 1 gaat het over stedelijke ontwikkeling. Daarin staat onder andere dat de locatie interessant is voor gezinnen die veelal uit Utrecht trekken. Reclamant vraagt zich af of het niet de eerste verantwoordelijkheid van een gemeente is om te zorgen dat de eigen inwoners goed kunnen wonen.

*Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.m..*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**6.i. Communicatie**

Reclamant geeft aan dat in het burgerjaarverslag staat aangegeven dat de gemeente permanent werkt aan versterking van de relatie met de inwoners. Reclamant geeft aan pas tijdens de inloopavond op 09-12-2015 van de bouwplannen te hebben gehoord en concludeert dat communicatie met burgers in de praktijk kennelijk toch niet belangrijk wordt gevonden. Reclamant vraagt zich af of B&W vinden dat omwonenden, betrokkenen en HartvoorDeBilt te laat zijn betrokken bij het recente bouwplan op de locatie De Rooij.

*Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door reclamant 3. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 3.i..*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**6.j. Gemeenteraad**

Reclamant geeft aan dat hij het college van B&W kwalijk neemt dat zij op een cruciaal moment het voorstel van de wethouder heeft gevolgd zonder zich te verdiepen in de plaatselijke situatie en zonder omwonenden, betrokkenen of HartvoorDeBilt ervan in kennis te stellen. De afspraken die eerder over dit onderwerp zijn gemaakt, te weten communicatie met burgers, zouden op deze manier met voeten worden getreden. Reclamant geeft aan dat dit op 24-06-2010 zo was toen de raad zonder debat, unaniem, instemde met het besluit van toenmalig wethouder om op de locatie van het garagebedrijf De Rooij 3 bouwlagen met kap te gaan bouwen. De communicatie werd vergeten en het voorstel was in tegenspraak met de Welstandsnota. Vanaf 24-06-2010 wordt een recht gecreëerd om zo hoog te mogen bouwen. Reclamant geeft aan dat dit geen plicht is en vraagt zich af of het B&W spijt dat zij in 2010 het voorstel van de wethouder heeft ondersteund.

*Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.q..*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**6.k. Geheime afspraken**

Reclamant geeft aan dat nu er afgelopen december een nieuw bouwplan werd gepresenteerd, duidelijk werd dat in de loop van de tijd meerdere afspraken tussen gemeente en De Rooij waren gemaakt over onder andere het verwijderen van opstallen. Op 20-04-2016 is een WOB-verzoek ingediend waarin wordt gevraagd naar alle schriftelijke en mondelinge overeenkomsten die in de loop van de jaren met de heer de Rooij zijn gesloten. Op deze manier kan de financiële onderbouwing van het bouwplan worden doorgerekend. Reclamant heeft begrepen dat

HartvoorDeBilt bezwaar heeft aangetekend tegen het besluit op het WOB-verzoek. Deze gang van zaken kost tijd. Reclamant vraagt zich af of B&W van mening zijn dat HartvoorDeBilt een adequate zienswijze kan indienen zolang niet alle afspraken met De Rooij openbaar zijn.

*Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.t..*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**6.l. Provincie**

Reclamant geeft aan gehoord te hebben dat de subsidie van de provincie komt te vervallen indien er geen voortgang wordt geboekt. Reclamant is van mening dat B&W zowel de gemeenteraad als omwonenden, betrokkenen en HartvoorDeBilt voor het blok zet wat niet nodig was geweest. Hij vraagt zich af of B&W van mening zijn dat de gemeente het zelf zover heeft laten komen.

*Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.v..*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**6.m. Conclusie**

Reclamant geeft aan dat uit het voorafgaande een groot aantal knelpunten naar voren komen met betrekking tot het bouwplan, de besluitvorming, communicatie en financiële transparantie. Er worden samenvattend 10 bezwaren genoemd. Reclamant constateert dat de gemeente meer aandacht heeft voor de financiën dan voor de inhoud en betekenis van het bouwplan voor Het Oude Dorp en haar bewoners. Voor wat betreft de financiële onderbouwing sluit reclamant zich aan bij hetgeen HartvoorDeBilt in haar zienswijze naar voren heeft gebracht. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan in de gemeenteraad niet in behandeling te nemen en in stemming te brengen.

*Reactie*

*In voorgaande reactie 6a t/m 6m en de reacties op de zienswijze van Comité HartvoorDeBilt , is uitgebreid ingegaan op de genoemde punten. Voor een reactie verwijzen wij volledigheidshalve naar de daarin gegeven antwoorden.*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**6.n.**

*Op grond van bovenstaande vragen en bezwaren moeten reclamanten helaas constateren dat de gemeente meer aandacht heeft voor zijn financiën, hoe ondoorzichtig de onderbouwing ook, dan voor de inhoud en betekenis van het bouwplan van De Rooij voor het Oude Dorp en zijn bewoners.*

*Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.i..*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan*

**6.o.**

*Wat betreft de financiële onderbouwing sluiten reclamanten zich aan bij hetgeen Hartvoor DeBilt in haar zienswijze naar voren heeft gebracht of zal brengen. Tot zolang verzoek ik u het Bestemmingsplan Hessenweg 6-12 in de Gemeenteraad niet in behandeling te nemen en in stemming te brengen.*

*Reactie*

*Wij nemen de reactie ter kennisgeving aan. De zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt en de aanvulling hierop ten aanzien van de financiële onderbouwing zijn samengevat*

en voorzien van een reactie onder 1. respectievelijk 2.. Voor de reacties verwijzen wij volledigheidshalve naar de betreffende reacties.

#### Conclusie

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan*

### **7. G.P. van Nek (hierna reclamant)**

Ontvangen: 1 augustus 2016; ontvankelijk

- 7.a.** Reclamant maakt bezwaar tegen het ontstaan van een tweede bestemmingsplan binnen hetzelfde bestemmingsplangebied. Reclamant is van mening dat het vigerende bestemmingsplan Hessenweg 2010 geldig is en gerespecteerd dient te worden. Het laten ontstaan van een mini bestemmingsplan binnen bestemmingsplan Hessenweg 2010 is volgens reclamant uiterst onwenselijk, paradoxaal en juridisch aanvechtbaar. De gemeente dient slechts in uiterst noodzakelijke urgentie over te gaan tot inbreuk op een vigerend bestemmingsplan. De uiterst noodzakelijke urgentie is bij Hessenweg 6-12 volgens reclamant niet aangetoond.

#### Reactie

*Het bestemmingsplan "Hessenweg 2010" heeft in hoofdzaak een zogeheten conserverend karakter. Er is destijds gekozen om alleen die ontwikkelingen in deze actualisatie mee te nemen die voldoende zeker en onderbouwd zijn op het moment van opstelling van het bestemmingsplan. In voorliggende kwestie was hiervan op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan "Hessenweg 2010" onzes inziens onvoldoende sprake. Van een voldoende concreet bouwplan was geen sprake. Gezien het conserverend karakter van het bestemmingsplan is er derhalve voor gekozen de geldende situatie opnieuw te bestemmen. Hiermee is vastgelegd dat voor een nieuwe ontwikkeling een nieuwe ruimtelijke procedure moet worden gevoerd, die specifiek gericht is op de nieuwe ontwikkeling. Dit is een gebruikelijk manier van bestemmen.*

*Anders dan reclamanten stellen is hiermee geen sprake van willekeur en onzekerheid. Een separate wijziging van het bestemmingsplan voor een specifieke (her)ontwikkeling draagt bij aan de rechtszekerheid van omwonenden en aan een heldere communicatie. Door niet te kiezen voor "verborgen" ontwikkelingen in de "grote" actualiserend bestemmingsplannen, krijgen de nieuwe ontwikkelingen de aandacht en de focus die zij verdienen. Het college is van mening dat indien voor een concrete (her)ontwikkeling een apart bestemmingsplan wordt opgesteld, dit plan minder complex is dan die voor een groot gebied met veel verschillende bestemmingen en functies. Hierdoor zijn belanghebbenden beter in staat de consequenties van de wijzigingen te doorgronden.*

#### Conclusie

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

### **8. J.A. Dijkman, C. van Basten, A. van Basten-de Roos, H.W.A. Heere, C.M. Bax-Klinkvis en P. Houthuis (hierna reclamanten)**

Ontvangen: 3 augustus 2016; ontvankelijk

#### **8.a. Bezonningsstudie**

Reclamanten geven aan vanaf de inloopavond op 09-12-2015 te hebben aangedrongen op een bezonningsstudie. De gemeente heeft aangegeven dat de ontwikkelaar dat zelf zou moeten doen. Reclamanten vragen zich af waarom, omdat de gemeente de uitslag van de studie toch mee had kunnen laten wegen bij de door haar te nemen beslissing over de gewenste hoogte van de nieuw te bouwen huizen.

Een ander aspect dat reclamanten bevreemd is, dat er een vergelijking is gemaakt tussen het nu te bouwen wooncomplex en het ingediende, maar nooit gerealiseerde, bouwplan uit 2010. Deze vergelijking bevreemdt reclamanten des te meer, omdat de gemeente zegt, dat het huidige bouwplan aansluit bij het, ook al niet gerealiseerde, bouwplan uit 2005. Daarmee is het niet vergeleken. Ook is het niet vergeleken met de situatie zoals die nu is. Een aantal los van elkaar staande panden, op verschillende afstand van de rooilijn en van ongelijke hoogte, maar nergens zo hoog als de nu te bouwen hoge huizen. Dat die vergelijking niet is gemaakt, lijkt reclamanten essentieel. Zij vragen zich af hoe er op deze manier is te beoordelen hoeveel het verschil in licht- en zoninval zal zijn en hoeveel zij er op achteruit zijn gegaan?

In de bezonningsstudie is verder uitgegaan van 13 meter. Er mag echter tot 10% afgeweken



worden. Ook is het mogelijk om dichterbij de rooilijn te bouwen dan getekend staat. Consequentie hiervan kan zijn dat de norm niet wordt gehaald. Reclamanten dringen aan op een gedegen bezonningsstudie, uitgevoerd door een onafhankelijk bureau, waarbij rekening wordt gehouden met de in het bestemmingsplan aangegeven afwijking in maatvoering van 10% en waarin reclamanten kunnen zien hoeveel zon-verlies er is ten opzichte van de bestaande situatie.

#### *Reactie*

*In overleg met de gemeente is er door ontwikkelaar voor gekozen om in de bezonningstudie een vergelijking te maken tussen het laatste concrete bouwplan dat de basis vormde voor het streefbeeld dat op 24 juni 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het plan bestond uit een ononderbroken gevel over vrijwel de gehele lengte van het perceel, drie volledige bouwlagen en een steile kap op de vierde bouwlaag. Naar aanleiding van dat plan zijn veel zorgen geuit over de hoogte van het toenmalige bouwplan. Hiermee heeft ontwikkelaar willen aangeven dat er met voorliggend bouwplan een forse verbetering is opgetreden ten opzichte van het eerdere plan.*

*Belangrijker is echter om te constateren dat op basis van de bezonningstudie kan worden geconcludeerd dat voorliggend voornemen om 11 woningen in twee blokken (met respectievelijk 3 bouwlagen en een kap en 2 bouwlagen en een kap) voldoet aan zowel de 'lichte norm' als de 'zware norm' voor bezonning zoals deze door TNO is geformuleerd. Op basis van jurisprudentie kan dan ook gesteld worden dat ten aanzien van de schaduwwerking van het voornemen voldaan kan worden aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.*

*De door reclamanten aangehaalde ontheffingsmogelijkheid is een standaard bepaling in de Biltse, (maar ook landelijke) bestemmingsplannen. De ontheffing is bedoeld om ondergeschikt overschrijdingen te kunnen vergunnen en zeker niet bedoeld om gebouwen in zijn geheel met tenminste een meter te verhogen. Het college gaat terughoudend om met het toepassen van deze bevoegdheid. Ten overvloede willen we melden dat het een bevoegdheid is en geen recht. Het college kan, maar hoeft de ontheffing niet te verlenen.*

*Anders dan reclamanten aangeven is in de bezonningstudie uitgegaan van de voorste grens van het bouwvlak. Dit betekent dat het voorliggende bestemmingsplan het niet mogelijk maakt om de gevels van de woningen verder naar voren te realiseren.*

*Hoewel de schaduwstudie is uitgevoerd in opdracht van de ontwikkelaar is, heeft het college geen reden te twifelen aan de onafhankelijkheid van de studie. De studie is gedaan met de standaard bezonningsmodellen. Een ander bureau zal met dezelfde modellen tot een vergelijkbare uitkomst komen. Het college ziet dan ook geen aanleiding om de bezonningsstudie opnieuw te laten uitvoeren.*

#### *Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **8.b. Akoestisch onderzoek**

Reclamanten geven aan dat door LPB Sight een akoestisch onderzoek is verricht waarbij veel aandacht is besteed aan eventuele geluidsoverlast voor de nieuw te bouwen woningen. Reclamanten lezen niets terug over eventuele vermeerdering van geluid voor de aan de overkant staande huizen vanwege een klankbord-effect van de te bouwen hoge, aaneengesloten rij woningen. Reclamanten vragen zich af waarom er bij het onderzoek geen rekening is gehouden met de bestaande bebouwing aan de overkant van de nieuw te bouwen huizen en waarom de gemeente zelf geen onderzoek heeft laten doen. Reclamanten vragen om dit onderzoek alsnog uit te voeren waarbij rekening wordt gehouden met de toegestane afwijking van 10% van de in het bestemmingsplan genoemde nokhoogte van 13 meter.

Daarnaast hebben reclamanten zelf de nokhoogte gemeten op de tekeningen van het bouwplan en komen tot de conclusie dat er nu al gebruik is gemaakt van de 10%-regeling nu beide blokken hoger zijn dan de toegestane 10 en 13 meter nokhoogte.

#### *Reactie*

*De Wet geluidhinder schrijft voor dat voor de nieuwe geluidgevoelige functie getoetst dient te worden of de geluidsbelasting kan voldoen aan de in de wet gestelde (voorkeurs)grenswaarden. Het akoestisch onderzoek is opgesteld met dit doel. Op basis van de Wet geluidhinder dient de geluidsbelasting op bestaande woningen alleen te worden bepaald in het geval wegen worden aangelegd, verlegd of indien door een verkeersbesluit het gebruik van wegen wijzigt. Er is in voorliggend geval dan ook geen wettelijke basis om het geluidseffect op omliggende woningen te onderzoeken. Het college is van mening dat het onderzoek voldoet aan de door de Wet gestelde eisen. Het college heeft geen reden te twifelen aan de onafhankelijkheid van de studie en ziet geen aanleiding om het onderzoek over te (laten) doen.*

*Verder is het niet noodzakelijk gemeente om alle onderzoeken in eigen beheer uit te (laten) voeren.*

*In de huidige praktijk van de ruimtelijke ordening is het zo dat de initiatiefnemer aantoont dat zijn voornemen voldoet aan alle wettelijke eisen, waarbij door de gemeente en Omgevingsdienst wordt getoetst.*

**Conclusie**

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**8.c. Vergelijking bouwplan 2016 met bouwplannen 2010 en 2005**

Reclamanten constateren dat als de gemeente aangeeft dat het plan van 2016 aansluit bij het plan van 2005, zij het dus heeft over de eerste twee blokken. Reclamanten zijn van mening dat, in tegenstelling tot wat er in het bestemmingsplan staat, het plan van 2005 voor de bewoners aan de overkant juist beter zou zijn uitgevallen dan het huidige plan. Dat komt onder andere omdat in het plan uit 2005 de hoogtes van alle drie de blokken lager zijn. Verder loopt in het tweede blok de nok al naar achteren vanaf bouwlaag 2. De drie blokken staan op vrij ruime afstand los van elkaar, waardoor er tussen de blokken in lichtinval is. In het huidige plan is het tweede blok, een hoger blok dan het derde en hoogste blok uit het plan uit 2005, vast gebouwd aan een paar bestaande huizen. Dat zijn de huizen, die in het plan van 2005 afgebroken zouden worden en daar het derde blok zouden worden. Reclamanten vinden het plan uit 2005 helemaal niet 'duidelijk minder massief dan het streefbeeld uit 2005', zoals op bladzijde 13 van het bestemmingsplan is te lezen.

Ook het volgens de gemeente massale plan van 2010 is niet zonder meer veel slechter dan het huidige plan. Reclamanten vinden het plan van 2010 wel te hoog en te massaal, maar niet erg veel massaler dan het plan uit 2016 en zeker niet slechter om tegen aan te kijken. Reclamanten vragen zich af waarom de gemeente vindt dat het plan van 2016 lijkt op het plan van 2005 en dus goed is. Voorts vragen reclamanten zich af waarom het plan van 2010 steeds gebruikt wordt om aan te tonen dat het plan van 2016 toch zoveel beter is. Beide plannen zijn immers nooit ten uitvoer gebracht en evenmin is er voor omwonenden ooit een inloop- en/of informatiebijeenkomst georganiseerd. Reclamanten vragen zich af waarom bij de vorige voorgestelde bouwplannen direct omwonenden niet zijn benaderd door de gemeente.

**Reactie**

*Het Streefbeeld dat in 2010 is vastgesteld, lag aan de basis van de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten voor de herontwikkeling van voorliggende locatie. Het hierin geschetste beeld was aanzienlijk volumineuzer dan het huidige. Het streefbeeld bestond uit een appartementencomplex met een gesloten wand met drie bouwlagen en een steile kap op de vierde. Naar aanleiding van deze plannen zijn bezwaren geuit waarmee in het voorliggende plan rekening is gehouden. Aangezien ook het plan uit 2010 past binnen de uitgangspunten zoals vastgesteld door de raad, is in de toelichting een terugblik gegeven op dit eerdere plan.*

**Conclusie**

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**8.d. Streefbeelden**

Reclamanten geven aan de streefbeelden alleen te kunnen toetsen aan de algemene uitgangspunten. Belangrijke uitgangspunten voor reclamanten daarbij hadden te maken met het behoud van het dorpse, groene en kleinschalige karakter van de gemeente De Bilt. Ook moet erop gelet worden, dat nieuwbouw past in de bestaande omgeving. Toch is het college diverse keren akkoord gegaan met een streefbeeld dat hier volgens reclamanten niet aan voldoet. Omdat in 2005 massaal protest vanuit de bevolking kwam tegen de geplande hoogbouw zijn de uitgewerkte bouwplannen (streefbeelden) niet doorgeslagen. Reclamanten vragen zich af waarom er dan in 2010 een ander streefbeeld, hoger en massaler dan het bouwplan uit 2005 is goedgekeurd. Vervolgens vragen reclamanten zich af waarom ook het plan uit 2010 uiteindelijk niet is gerealiseerd en waarom er in 2012 alweer een nieuw streefbeeld is opgesteld. Ook toen is er niet gebouwd. Reclamanten vragen zich af of er voor het nu voorliggende bouwplan 2016 opnieuw een marktonderzoek is gedaan waaruit een aangepast streefbeeld gemaakt moest worden. Als dit zo is vragen reclamanten zich af waarom dan vastgehouden is aan het plan van 2010 om 3-hoog met kap te mogen bouwen. Destijds ging het om een complex met 30 appartementen en nu om 11 grondgebonden woningen. Reclamanten geven aan dat deze toch minder opbrengen dan 30 appartementen en stellen dat lager bouwen met meer wooneenheden toch ook had gekund om er financieel uit te springen. Tot slot vragen reclamanten zich af waarom er bij het ontwerpen van streefbeelden alleen maar rekening is gehouden met financieel-economische belangen.

#### Reactie

*De afgelopen ruim tien jaar is de woningmarkt flink aan verandering onderhevig geweest. Dit heeft ertoe geleid dat de verschillende woningbouwprogramma's niet realistisch bleken te zijn. Daarnaast is heeft de economische crisis er voor gezorgd dat er meer dan voorheen gekeken wordt naar de behoefte aan het woningbouwprogramma, om te voorkomen dat er wordt gebouwd voor leegstand. Dit is een van de redenen waarom het streefbeeld voor voorliggende locatie door de jaren heen is gewijzigd.*

*Daarnaast is het in zijn algemeenheid zo, maar zeker voor deze locatie, geldt dat het herontwikkelen van vrijkomende (bedrijfs)locaties in bestaand bebouwd gebied relatief duur is. Het woningbouwprogramma dient dan ook zodanig te zijn zodat dit opweegt tegen de kosten die gemaakt moeten worden om de locatie te saneren en economisch rendabel te kunnen herontwikkelen. Meerdere woningbouwplannen voor deze locatie zijn in het verleden niet (financieel) haalbaar gebleken. Het college is van mening dat met voorliggend initiatief een stedenbouwkundig passend bouwplan voorligt dat tevens financieel uitvoerbaar is. Met het bouwplan krijgt het ingezette gemeentelijke beleid om bedrijvigheid uit te plaatsen eindelijk een uitwerking op deze locatie.*

#### Conclusie

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **8.e. Haastklus**

Reclamanten geven aan dat voor hen duidelijk is waarom er haast gezet wordt achter de bouw. Dat heeft volgens hen te maken met een door de provincie toegekende subsidie, waarvan de subsidietermijn is verlopen. Reclamanten geven aan die haast jammer te vinden nu zij de indruk hebben dat men daardoor geen tijd wil besteden aan een alternatief plan. Dit plan betreft drie los van elkaar te bouwen units van maar 2 bouwlagen met elk 6 appartementen. Deze appartementen kunnen ook wat verder naar achteren worden gebouwd zodat het door B&W gewenste straatbeeld gemakkelijk gerealiseerd kan worden. Reclamanten zouden graag inzicht krijgen in de werkelijke reden van het niet serieus onderhandelen over een alternatief plan. Reclamanten veronderstellen dat met wat minder haast het toch mogelijk moet zijn om iets te ontwerpen dat een voorbeeld is voor het aanzien en de uitstraling van de gemeente.

#### Reactie

*Reclamanten doelen waarschijnlijk op de provinciale subsidie voor de herontwikkeling van deze voormalige milieuhinderlijke bedrijfslocatie. Een tijdig vaststellen van het bestemmingsplan is van belang om te kunnen voldoen aan de voorwaarden bij deze subsidie. De kosten voor de sanering zijn dusdanig hoog dat een financieel gezonde exploitatie van de herontwikkeling niet mogelijk is zonder deze subsidie. Nu er een passend bouwplan op tafel ligt, is het college dan ook van mening het niet wenselijk is om de procedure onnodig te vertragen waardoor het binnen halen van de subsidie mislukt, en daarmee de volledige herontwikkeling van de locatie niet door zou kunnen gaan. Het college deelt de mening van reclamanten niet dat er om die redenen sprake is van een haastklus en dat er niet gekeken is naar alternatieven. In de afgelopen jaren heeft het college en de gemeentelijke ambtelijke organisatie veel tijd en energie in de herontwikkeling van onderhavige locatie gestoken. Er zijn voor de locatie meerdere initiatieven uitgewerkt, die om verschillende redenen niet haalbaar zijn gebleken. Er is dan ook veel tijd gaan zitten in het uitwerken van de juiste ontwikkeling. Het college is van mening dat die met voorliggend plan is gevonden.*

#### Conclusie

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **8.f. Geschrokken van door de ontwikkelaar al elders gebouwde huizen**

Reclamanten geven aan dat de aan de overkant geplande huizen door de ontwikkelaar al elders zijn gebouwd en dat dit niet meevalt. Volgens reclamanten zie je in het echt pas hoe hoog en massaal de door de ontwikkelaar te bouwen huizen zijn en absoluut niet geschikt op deze plek van de Hessenweg. Reclamanten zien hierin geen maatwerk. Een term waar wel over wordt gesproken in de nota 'Algemene Uitgangspunten Herinvulling Achterblijvende Locaties.

#### Reactie

*Het college kan geen uitspraken doen over de door ontwikkelaar elders gebouwde woningen. Door de gemeenteraad zullen voor de betreffende locatie aanvullende welstandcriteria worden vastgesteld. De aanvullende welstandcriteria zijn in samenspraak met de (onafhankelijke) Welstandscommissie opgesteld. De aanvraag omgevingsvergunning zal dan ook aan de Welstandscommissie worden voorgelegd waarbij de aanvullende criteria als toetsingskader zullen dienen. Het college is van mening dat hiermee voldoende is gewaarborgd dat op onderhavige locatie*

*stedenbouwkundig verantwoord zal worden gebouwd.*

#### *Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **8.g. Door het college van B&W gestelde voorwaarden aan ontwikkelaar**

Reclamanten geven aan het vreemd te vinden dat de gemeente de kritiek van omwonenden heeft gebruikt om een aanleiding te hebben voor overleg met de ontwikkelaar en eigenaar. Al op 01-12-2015 had het college in een brief aan ontwikkelaar Aalberts laten weten wat haar voorwaarden waren voor het aannemen van een positieve grondhouding ten opzichte van een door de ontwikkelaar gevraagde principe-uitspraak over het ingediende bouwplan. Tot verbazing van reclamanten sluit het college aan bij de door omwonenden benoemde kritiekpunten. Nu reclamanten kennis hebben genomen van alle voorwaarden, die al bedacht waren voordat omwonenden betrokken zijn geweest, vinden zij het eindresultaat van de veranderingen in het bouwplan een erg magere resultaat. Reclamanten zien hier bovendien geen tegemoetkoming in naar omwonenden, maar een gevolg van de eigen voorwaarden van het college.

Reclamanten vragen zich af hoe het komt dat, hoewel het college van tevoren echt wel scherpe en redelijke voorwaarden aan de ontwikkelaar had gesteld, zij daar niet aan heeft willen of kunnen vasthouden. Of vindt het college, dat met een verdieping lager maken van het blok van vijf woningen, de massaliteit is verdwenen en er nu sprake is van de door haar gewenste differentiatie, variatie en verspringsing waardoor het plan prima aansluit bij de omgeving, zo vragen reclamanten zich af.

#### *Reactie*

*De door reclamanten aangehaalde voorwaarden en beperkingen uit het principebesluit van het college heeft er toe geleid dat het eerdere plan om 12 woningen in één blok te realiseren met drie lagen en een kap is verlaten. In plaats daarvan is er gekozen voor twee woonblokken die ten opzichte van elkaar verspringen in de rooilijn en waarvan er een blok bestaat uit twee lagen en een kap. Het college is van mening dat hiermee recht wordt gedaan aan de gestelde voorwaarde. Wij achten hiermee het voornemen stedenbouwkundig passend bij het gedifferentieerde straatbeeld. De raad heeft in haar vergadering van 27 oktober 2016 alles overwegende het besluit genomen voor het gehele plan een bouwhoogte 10 meter en een goothoogte van 6 meter, te weten twee lagen plus kap, toe te staan.*

#### *Conclusie*

*De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **8.h. Slotwoord**

Reclamanten geven aan dat het bouwplan Hessenweg 6-12 voor hen veel zal veranderen ten aanzien van uitzicht, privacy en licht- en zoninval. Daarnaast zal er dag en nacht bedrijvigheid en geluiden zijn. Reclamanten vinden het plan geen verbetering, maar een verslechtering. Er is geen rekening gehouden met eventuele gevolgen voor de bewoners van de huizen aan de overkant. Reclamanten hopen dat B&W en de gemeenteraad bereid zijn om alsnog serieus te zoeken naar een alternatieve invulling van het terrein aan de overkant.

#### *Reactie*

*Het is een gebruikelijke gang van zaken dat in het kader van milieuzonering en bedrijvigheid hinder veroorzakende en/of milieubelastende functies en gevoelige functies zoals wonen van elkaar worden gescheiden. De gemeente is van mening dat een bedrijfsfunctie als een bedrijvenlocatie en benzinstation op deze locatie niet past in de huidige ideeën over bedrijven en milieuzonering. Het beleid van de gemeente is er de afgelopen jaren daarom op gericht om bedrijvigheid in woonomgevingen uit te plaatsen naar de daarvoor meer geschikte bedrijventerreinen. Onderhavige ontwikkeling is onderdeel van dit beleid.*

*Het college is van mening dat met het verdwijnen van de bedrijfslocatie en de komst van 11 woningen een passende functie op deze plek zal komen waarmee de verrommelde en verouderde situatie met de verschillende bedrijfspanden en de tankluifel wordt vervangen door twee blokken woningen die qua functie en uitstraling passend zijn in het straatbeeld. Naast het beperken van de milieuhinder die een autobedrijf kan hebben zal hiermee het woongenot worden versterkt. Uit de schaduwstudie komt naar voren dat het verdwijnen van zon en licht in de tegenoverliggende woningen niet onaanvaardbaar zal afnemen. De verschillende aspecten overwegende komt het*

*college tot de conclusie dat de leefbaarheid en het woongenot niet negatief wordt beïnvloed door de nieuwe ontwikkeling en een belangrijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand komt.*

**Conclusie**

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**9. P.W. Boothby en M.E.I. Boothby-Philippa (hierna reclamanten)**

Ontvangen: 3 augustus 2016; ontvankelijk

- 9.a.** Reclamanten geven aan sinds afgelopen december erachter te zijn gekomen dat op de locatie van het garagebedrijf tussen Hessenweg en Essenkamp woningen van 3 bouwlagen met kap zouden verrijzen. 3 bouwlagen met kap betekent een hoogte van 13 meter. Reclamanten vragen zich af of het college van B&W zich heeft gerealiseerd hoe hoog 13 meter is ten opzichte van de bestaande bebouwing op de Hessenweg.

**Reactie**

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.a..*

**Conclusie**

*De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**9.b. Dorpse sfeer**

Reclamanten geven aan het onbegrijpelijk te vinden dat in juni 2010 is besloten tot 3 bouwlagen met kap. Dat is veel hoger dan de huizen eromheen. De 11 geplande woningen vormen twee grote massieve complexen. Er is veel minder ruimte dan nu tussen huizen en daken: zon, licht, wolkenlucht en de kleinschalige, dorpse sfeer verdwijnen dan volgens reclamanten. Zij vragen zich af wat B&W vinden van de teloorgang van de kleinschaligheid en de dorpse sfeer.

**Reactie**

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door reclamant 3. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 3.b..*

**Conclusie**

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**9.c. Bestemmingsplan Hessenweg 2010**

Reclamanten geven aan dat in het bestemmingsplan stond vermeld dat naar de randen van het plangebied toe de bebouwing bestaat uit twee bouwlagen en een kap. Onder de randen van het plangebied mag het zuidelijk en noordelijk deel van de Hessenweg worden verstaan. Over uitzonderingen, bijv. van het garagebedrijf van De Rooij, werd niet gerept. Uit de bijbehorende tekeningen kwam naar voren dat op de locatie van het garagebedrijf een goothoogte werd toegestaan van 7 en een nokhoogte van 10 meter, terwijl deze van de omringende gebouwen resp. 6 en 9 meter bedraagt. Reclamanten vinden het vreemd dat nergens in het bestemmingsplan en nadien ook niet bij de beoordeling van de zienswijzen werd gerept over 13 meter, de 3 bouwlagen met kap. Zij vragen zich af wat B&W vindt van het weglaten van deze informatie.

**Reactie**

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door reclamant 3. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 3.c.*

**Conclusie**

*De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**9.d. Welstandsnota 2004**

Reclamanten geven aan dat tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan Hessenweg 2010 de Welstandsnota 2004 van kracht was. Deze nota typeert het zuidelijk deel van de Hessenweg als dwarslint met een gesloten kleinschalige structuur waar de locatie van het tankstation niet in harmonie is met de omringende lintbebouwing. Reclamanten sommen een aantal welstandscriteria op van pagina 105 en 106 van de Welstandsnota. Reclamanten zijn van mening dat drie bouwlagen met kap in strijd is met deze Welstandsnota en vragen zich af waarom B&W in juni 2010 dan toch 3 bouwlagen met kap hebben voorgesteld aan de gemeenteraad.

*Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door reclamant 3. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 3.d..*

**9.e. Welstandsnota 2013**

In december 2013 wordt een nieuwe Welstandsnota aangenomen. Het 'dwarslint' Hessenweg wordt weer genoemd vanwege het belang voor de structuur van De Bilt. Reclamanten noemen een aantal criteria waaruit zou blijken dat een bouwhoogte van 3 bouwlagen met kap in dit deel van De Bilt ook volgens de nieuwe Welstandsnota niet is geoorloofd. Reclamanten vragen zich af waarom het college van B&W de Welstandsnota van december 2013 aan de gemeenteraad heeft voorgelegd met alle daaruit voortvloeiende beperkingen, terwijl over de bouwhoogtes op 24-06-2010 anders was beslist.

*Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.g..*

**9.f. Kwaliteitsverbetering**

Reclamanten geven aan dat in 2005 het college van B&W reeds naar buiten kwam met plannen voor bedrijfsverplaatsing naar bedrijvenpark Larenstein in verband met milieuoverlast en/of aantasting van de ruimtelijke kwaliteit in een aantal woonkernen. Op de zgn. achterblijvende locaties Larenstein zou sprake zijn van kwaliteitsverbetering. Reclamanten zijn overtuigd van het tegenovergestelde. De onzichtbare overlast mag dan gaan verminderen, maar volgens reclamant niet ten koste van de zichtbare overlast vanwege gebrek aan zon, licht, wolkenlucht, uitzicht en het verprutsen van de woonomgeving en tenietdoen van het kleinschalige karakter van Het Oude Dorp. Reclamanten vragen zich af wat B&W vindt van het verdwijnen van zon, licht en wolkenlucht rondom het wooncomplex.

*Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.j..*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**9.g. Projectontwikkelaar**

Reclamanten geven aan dat B&W op 01-12-2015 aan de projectontwikkelaar heeft laten weten onder voorwaarde een positieve grondhouding aan te nemen. Eén van de voorwaarden was dat tijdens de planuitwerking aandacht moet worden besteed aan het grote verschil in massa/volume tussen de bestaande omgeving en de nieuwe woningen. Meer variatie en differentiatie in de beeldkwaliteit is gewenst, zoals verlaging/verspringsing van bouw- en goothoogte waardoor beter aangesloten wordt op de omgeving. Reclamanten zien hier niets van terug in de bouwplannen. Daarnaast lezen reclamanten dat tot 10% kan worden afgeweken van goot- en bouwhoogte waardoor de bouwhoogte boven de 14 meter uit kan komen. Daarnaast geven reclamanten aan dat de bezonningsstudie niet door een onafhankelijk bureau is gedaan. Reclamanten vragen zich af of B&W bereid zijn de voorwaarden van 01-12-2015 consequent te handhaven zodat massa/volume, bouw- en goothoogte wel aansluiten bij de omgeving. Daarnaast vragen reclamant zich af of het college van B&W bereid is de bouwhoogte tot op de decimeter nauwkeurig vast te stellen en te handhaven. Reclamanten vragen zich verder af of B&W bereid zijn de bezonningsstudie te laten verrichten door een onafhankelijk bureau.

*Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.k..*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**9.h. Alternatief**

Reclamanten geven aan dat begin mei 2016 vanuit omwonenden een alternatief bouwplan is voorgesteld welke bestaat uit 18 appartementen in 3 bouwblokken van ieder 2 bouwlagen. Dit plan zou volgens reclamanten meer kunnen opleveren dan de geplande 11 eengezinswoningen.

Wanneer de woningen van 3 bouwlagen met kap zouden worden verlaagd naar 2 bouwlagen met kap geeft dat een verschil van 2,5 á 3 ton op het totaal. Reclamanten vragen zich af waarom voor dit bedrag het kleinschalige karakter van Het Oude Dorp wordt verkwaanseld en de bewoners aan de Hessenweg en Essenkamp in de schaduw komen te zitten.

Voorts geven reclamanten aan dat er in De Bilt eigenlijk geen betaalbare appartementen zijn. Er is volgens hen veel meer vraag naar betaalbare appartementen dan naar grote eengezinswoningen. In hoofdstuk 4.1 sub 1 gaat het over stedelijke ontwikkeling. Daarin staat onder andere dat de locatie interessant is voor gezinnen die veelal uit Utrecht trekken. Reclamanten vragen zich af of het niet de eerste verantwoordelijkheid van een gemeente is om te zorgen dat de eigen inwoners goed kunnen wonen.

*Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.m..*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**9.i. Communicatie**

Reclamanten geven aan dat in het burgerjaarverslag staat aangegeven dat de gemeente permanent werkt aan versterking van de relatie met de inwoners. Reclamanten geven aan pas na de inloopavond op 09-12-2015 van de bouwplannen te hebben gehoord en concludeert dat communicatie met burgers in de praktijk kennelijk toch niet belangrijk wordt gevonden. Reclamanten vragen zich af of B&W vinden dat omwonenden, betrokkenen en HartvoorDeBilt te laat zijn betrokken bij het recente bouwplan op de locatie De Rooij.

*Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door reclamant 3. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 3.i..*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**9.j. Gemeenteraad**

Reclamanten geven aan dat zij het college van B&W kwalijk nemen dat zij op een cruciaal moment het voorstel van de wethouder heeft gevolgd zonder zich te verdiepen in de plaatselijke situatie en zonder omwonenden, betrokkenen of HartvoorDeBilt ervan in kennis te stellen. De afspraken die eerder over dit onderwerp zijn gemaakt, te weten communicatie met burgers, zouden op deze manier met voeten worden getreden. Reclamanten geven aan dat dit op 24-06-2010 zo was toen de raad zonder debat, unaniem, instemde met het besluit van de toenmalige wethouder om op de locatie van het garagebedrijf De Rooij 3 bouwlagen met kap te gaan bouwen. De communicatie werd vergeten en het voorstel was in tegenspraak met de Welstandsnota. Vanaf 24-06-2010 wordt een recht gecreëerd om zo hoog te mogen bouwen. Reclamanten geven aan dat dit geen plicht is en vragen zich af of het B&W spijt dat zij in 2010 het voorstel van de wethouder heeft ondersteund.

*Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.q..*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**9.k. Geheime afspraken**

Reclamanten geven aan dat nu er afgelopen december een nieuw bouwplan werd gepresenteerd, duidelijk werd dat in de loop van de tijd meerdere afspraken tussen gemeente en De Rooij waren gemaakt over onder andere het verwijderen van opstallen. Op 20-04-2016 is een WOB-verzoek ingediend waarin wordt gevraagd naar alle schriftelijke en mondelinge overeenkomsten die in de loop van de jaren met de heer de Rooij zijn gesloten. Op deze manier kan de financiële onderbouwing van het bouwplan worden doorgerekend. Reclamanten hebben begrepen dat HartvoorDeBilt bezwaar heeft aangetekend tegen het besluit op het WOB-verzoek. Deze gang van zaken kost tijd. Reclamanten vragen zich af of B&W van mening zijn dat HartvoorDeBilt een adequate zienswijze kan indienen zolang niet alle afspraken met De Rooij openbaar zijn.

*Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.t..*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**9.l. Provincie**

Reclamanten geven aan gehoord te hebben dat de subsidie van de provincie komt te vervallen indien er geen voortgang wordt geboekt. Reclamanten zijn van mening dat B&W zowel de gemeenteraad als omwonenden, betrokkenen en HartvoorDeBilt voor het blok zet wat niet nodig was geweest. Zij vragen zich af of B&W van mening zijn dat de gemeente het zelf zover heeft laten komen.

*Reactie*

*De zienswijze van reclamant is gelijk aan de zienswijze zoals ingediend door het Comité HartvoorDeBilt. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar de reactie onder 1.v..*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**9.m. Conclusie**

Reclamanten geven aan dat uit het voorafgaande een groot aantal knelpunten naar voren komen met betrekking tot het bouwplan, de besluitvorming, communicatie en financiële transparantie. Er worden samenvattend 10 bezwaren genoemd. Reclamanten constateren dat de gemeente meer aandacht heeft voor de financiën dan voor de inhoud en betekenis van het bouwplan voor Het Oude Dorp en haar bewoners. Voor wat betreft de financiële onderbouwing sluiten reclamanten zich aan bij hetgeen HartvoorDeBilt in haar zienswijze naar voren heeft gebracht. Reclamanten verzoeken het bestemmingsplan in de gemeenteraad niet in behandeling te nemen en in stemming te brengen.

*Reactie*

*In voorgaande reactie 9a t/m 9m en de reacties op de zienswijze van Comité HartvoorDeBilt , is uitgebreid ingegaan op de genoemde punten. Voor een reactie verwijzen wij volledigheidshalve naar de daarin gegeven antwoorden.*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**10. Mw. A. van der Wel (hierna reclamanten)**

Ontvangen: 17 augustus 2016; niet ontvankelijk

**10.a.** Reclamanten geven aan wegens vakantie niet tijdig te hebben kunnen reageren.

*Reactie*

*Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 juni 2016 ter inzage gelegen en valt hiermee slechts gedeeltelijk in de periode van de schoolvakantie. De terinzagelegging is tijdig en voor de vakantieperiode bekend gemaakt zodat een ieder daarvan op de hoogte had kunnen zijn. Het is wettelijk bepaald dat een (ontwerp)bestemmingsplan 6 weken voor een ieder ter inzage moet worden gelegd. Het college is van mening dat iedereen ruim de tijd had om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. De reactie moet dan ook als niet ontvankelijk worden aangemerkt. Niettemin is het college bereid een reactie te geven op de zienswijze. De zienswijze is in navolgende alinea's samengevat en voorzien van een reactie.*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

**10.b.** Reclamanten geven aan dat huurders van hun woning aan de Hessenweg 29 mogelijk sneller verhuizen door de te drukke straat, soms teveel contactgeluiden, het uitzicht op een gehavende benzinepomp die er ooit was. Deze aspecten uitnodigen volgens reclamant niet om hier fijn te kunnen wonen. Sinds 1996/1998 tot 2012 hebben reclamanten uitgekeken naar de dag dat



garage/benzinepomp en autobedrijf De Rooij zou vertrekken naar het bedrijvenpark Larenstein. We hoopten dat daarna de leefbaarheid dan zou gaan toenemen, ook wanneer er gewone hulzen In oude stijl aan de overkant zouden komen.

Reclamanten verbazen zich er over dat er weliswaar een rijtje huizen gepland staat, nu met twee verdiepingen en een dak, maar dat ernaast een groot kolos met drie woonlagen en een dak gebouwd gaan worden. Uit wat andere bewoners verzameld hebben aan informatie hebben reclamanten begrepen dat aan beide uiteinden van de Hessenweg er geen hogere bouw mag komen dan van drie lagen In totaal!

#### *Reactie*

*De gemeente deelt de mening van reclamanten dat het uitplaatsen van de bedrijvigheid op onderhavige locatie de leefbaarheid van dit deel van de Hessenweg zal verbeteren. Het gemeentelijk beleid is er dan ook op gericht om hinder veroorzakende bedrijvigheid uit woonomgevingen uit te plaatsen naar daarvoor bestemde bedrijventerreinen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de volgende stap gezet om dit beleid uit te voeren.*

*Het college is van mening dat met het verdwijnen van de bedrijfslocatie en de komst van 11 woningen een passende invulling op deze plek zal komen waarmee de verrommelde en verouderde situatie met de verschillende bedrijfspanden en de tankluifel wordt vervangen door twee blokken woningen die qua functie en uitstraling passend zijn in het straatbeeld van de Hessenweg. Anders dan reclamanten is het college van mening dat de leefbaarheid en het woongenot hiermee worden versterkt. De raad heeft in haar vergadering van 27 oktober 2016 alles overwegende het besluit genomen voor het gehele plan een bouwhoogte 10 meter en een goothoogte van 6 meter, te weten twee lagen plus kap, toe te staan.*

#### *Conclusie*

*De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

- 10.c.** Reclamanten vragen zich af waarom de gemeente, die gaat over hoe en wat er In De Bilt gebouwd wordt, niet kiest voor een bouwprogramma met twee rijtjes met woonhuizen van twee woonlagen en een dak? De nieuwe woningen steken dan nog een laag uit boven de lage huisjes ernaast, maar dat is volgens reclamanten te overzien. Dit is de wens van reclamanten en naar zij denken ook de wens van iedereen, die wel of niet in de directe omgeving van de Hessenweg/ Van Boetzelaarpark woont.

#### *Reactie:*

*In zijn algemeenheid, maar zeker voor deze locatie, geldt dat het herontwikkelen van vrijkomende (bedrijfs)locaties in bestaand bebouwd gebied relatief duur is. Meerdere plannen voor deze locatie zijn in het verleden niet (financieel) haalbaar gebleken. De ontwikkelende partij heeft aangegeven met het voorliggende bouwplan een financieel haalbare herontwikkeling van de locatie te kunnen realiseren. Het college is van mening dat met voorliggend initiatief een stedenbouwkundig passend plan voorligt dat tevens financieel uitvoerbaar is. Met het bouwplan krijgt het ingezette gemeentelijke beleid om bedrijvigheid uit te plaatsen eindelijk een uitwerking op deze locatie.*

#### *Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

- 10.d.** Reclamanten geven aan dat het woonblok Albert Hein/Hema een voorbeeld is waar het niet goed is gegaan. Boven de Albert Hein is de hoogte in goede overeenstemming met de omgeving. Echter aan de kant van de Hema is er nog een laag bovenop gezet. Reclamanten zijn van mening dat dit zorgt voor een heel benauwd gevoel en dat het dorpse karakter hierdoor erg aangetast is. Reclamanten zijn van mening dat dit koste wat kost moet worden voorkomen op dit deel van de Hessenweg.

#### *Reactie:*

*Het straatbeeld van de Hessenweg wordt gekenmerkt door wisselende bouwhoogten. Het college is van mening dat de gekozen opzet hierbij aansluit. Op verzoek van het college heeft de ontwikkelende partij het eerdere bouwplan aangepast. De raad heeft in haar vergadering van 27 oktober 2016 alles overwegende het besluit genomen voor het gehele plan een bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 6 meter, te weten twee lagen plus kap, toe te staan.*

#### *Conclusie*

*De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

- 10.e.** Reclamanten hopen dat het college de wensen van de mensen die er wonen en de mensen in het dorp die het dorpse karakter van De Bilt willen behouden, gaat respecteren, en samen met ontwikkelende partij, zal kiezen voor twee normaal passende rijtjes huizen, dus van twee verdiepingen met een dak.

*Reactie*

*Het college respecteert de visie van haar inwoners en neemt deze ook zeker serieus. Mede naar aanleiding van de inloopbijeenkomst heeft het college de ontwikkelende partij verzocht het bouwplan aan te passen. Dit heeft ertoe geleid dat het eerdere plan om 12 woningen in één blok te realiseren met drie lagen en een kap is verlaten. In plaats daarvan is er gekozen voor twee woonblokken die ten opzichte van elkaar verspringen in de rooilijn en waarvan er één blok bestaat uit twee lagen en een kap. Het straatbeeld van de Hessenweg wordt gekenmerkt door wisselende bouwhoogten. De gekozen opzet sluit hierbij aan. De raad heeft in haar vergadering van 27 oktober 2016 alles overwegende het besluit genomen voor het gehele plan een bouwhoogte 10 meter en een goothoogte van 6 meter, te weten twee lagen plus kap, toe te staan.*

*Conclusie*

*De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

# Hoofdstuk 3: Ambtshalve aanpassingen

- In de toelichting zijn diverse tekstuele aanpassingen gedaan om geconstateerde typ- en spelfouten te herstellen.
- Aanpassing hfdst.9, Maatschappelijke betrokkenheid:

## Toevoegen:

- “Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 juni 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen waarop eenieder zijn of haar zienswijze heeft kunnen indienen, tevens heeft op 29 juni 2016 een inloopavond plaatsgevonden in het gemeentehuis.”

## Aanpassen

- “Mede naar aanleiding van de reacties is het bouwplan aangepast waarbij is afgestapt van het idee om voor alle woningen 3 bouwlagen met een kap toe te staan. In plaats daarvan zullen de woningen in twee blokken worden gerealiseerd waarbij het noordelijke blok gerealiseerd zal worden met twee bouwlagen en een kap. Het zuidelijke blok zal bestaan uit maximaal 6 woningen met 3 bouwlagen met een kap. Hiermee ontstaat meer variatie en differentiatie in het bebouwingsbeeld en sluit het bouwprogramma beter aan bij de schaal van de omliggende bebouwing.”