

# **Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen**

Bestemmingsplan Utrechtseweg 340, De Bilt







## Inhoudsopgave

Inhoudsopgave		5
1	Inleiding	7
2	De procedure	8
3	Algemene beantwoording	9
3.1	Proces	9
4	Zienswijzen	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
	N.v.t.	
5	Vooroverleg	10
5.1	Provincie Utrecht	10
5.2	Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden	10
6	Wijzigingen	11
6.1	Wijzigingen n.a.v de zienswijzen	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
6.2	Ambtshalve wijzigingen	11



# 1 Inleiding

In 2016 is door de firma Beryllus Gamma Holding BV een verzoek tot een principe-uitspraak ingediend. Het betreft de herontwikkeling van de bestaande verouderde kantoorlocatie tot woonlocatie met in totaal twaalf woningen.

Het plan is binnen de rode contour gelegen aan de rand van de kern van De Bilt, tegen het coulisselandschap aan. Het plan sluit zoveel mogelijk aan bij de omliggende woonbebouwing. Door de tuinen op het landschap te richten is ook nadrukkelijk de aansluiting gezocht bij het coulisselandschap dat in de structuurvisie aangeduid wordt als kwaliteit die De Bilt aantrekkelijk maakt.

De ruimtelijke randvoorwaarden zijn op 25 januari 2018 vastgesteld door uw gemeenteraad. Deze ruimtelijke randvoorwaarden dienen als basis voor het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 november 2018 gedurende zes weken voor het inbrengen van zienswijzen ter inzage gelegen.

Gedurende de inzagetermijn hebben wij geen zienswijzen ontvangen. In deze 'Nota ambtelijke wijzigingen Utrechtseweg 340, De Bilt' zijn de ambtelijke opmerkingen opgenomen en voorzien van commentaar.

De ambtshalve correctie heeft geleid tot een kleine aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan "Utrechtseweg 340, De Bilt" is nu klaar voor vaststelling.

## 2 De procedure

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn twee overlegreacties ontvangen.

Nr.	Organisatie	Datum ontvangst
1	Provincie Utrecht	20 februari 2019
2	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	20 december 2018

De overlegreacties zijn positief ten aanzien van het initiatief maar bevatten geen inhoudelijke opmerkingen over het plan.

Op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken vanaf donderdag 22 november 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

De volgende stap in de procedure is een besluit over eventuele zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan. In dit document worden de tegen het plan ingebrachte zienswijzen behandeld en wordt aangegeven op welke onderdelen aanpassing - inclusief ambtshalve wijzigingen - van het bestemmingsplan plaatsvindt.

Er zijn géén zienswijzen ingediend.

Nr.	Naam	Datum ontvangst
1	N.v.t.	N.v.t.
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		

De overlegreactie van de Provincie is niet binnen de termijn ontvangen maar men heeft geen opmerkingen over voorliggend bestemmingsplan (zie 4.1).



## 3 Algemene beantwoording

### 3.1 Proces

Door de firma Beryllus Gamma Holding BV een verzoek tot een principe-uitspraak ingediend, het college heeft hierop onder voorwaarden een positief besluit genomen. Op basis hiervan zijn ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld, en deze randvoorwaarden zijn op 25 januari 2018 door uw gemeenteraad vastgesteld.

Deze ruimtelijke randvoorwaarden dienden als basis voor het op te stellen bestemmingsplan. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 22 november 2018 gedurende zes weken voor het inbrengen van zienswijzen ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzageperiode hebben wij geen zienswijzen ontvangen.

In de bijgevoegde 'Nota ambtelijke wijzigingen Utrechtseweg 340, De Bilt' is een met het Waterschap afgestemde wijziging verwerkt. De ambtshalve correctie heeft geleid tot een kleine aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan "Utrechtseweg 340, De Bilt" is nu klaar voor vaststelling.

Voorafgaande aan het starten van de officiële procedure van het bestemmingsplan heeft initiatiefnemer een informatieavond op locatie gehouden. De gemeente was aanwezig bij deze informatieavond waarbij vooral direct omwonenden aanwezig waren.

In het kader van het ontwerp bestemmingsplan heeft de gemeente op 4 december 2018 een inloopavond georganiseerd. Hier zijn enkele omwonenden uit Park Arenberg geweest, er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend, en ook geen schriftelijke zienswijzen nadien.

## 4 Vooroverleg

### 4.1 Provincie Utrecht

#### **Samenvatting**

Het voorliggende bestemmingsplan geeft geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016).

#### **Commentaar**

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp wijzigingsplan aan te passen.

### 4.2 Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

#### **Samenvatting**

In het bestemmingsplan is er een afname zijn aan verhard oppervlak wat gunstig is voor het watersysteem. Dit is goed verwoord in de waterparagraaf en het waterschap heeft verder geen opmerkingen op dit plan.

#### **Commentaar**

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp wijzigingsplan aan te passen.

## 5 Wijzigingen

### 5.1 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd:

#### **Artikel 1.16 bijbehorend bouwwerk**

Bij dit artikel is de volgende omschrijving gehanteerd:

*"uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;"*

#### Wijziging:

Deze omschrijving wijkt af van de wettelijke uitleg en wordt om daar bij aan te sluiten vervangen door:

*"uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.*

#### **Artikel 7 Wonen**

Bij dit artikel is de volgende omschrijving gehanteerd:

##### 7.1 Bestemmingsomschrijving

*e. ter plaatse van de bouwaanduiding bijgebouwen, bijbehorende bouwwerken.*

#### Wijziging:

Deze omschrijving wekt mogelijk verwarring en wordt gewijzigd in:

*e. ter plaatse van de bouwaanduiding bijgebouwen, bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken.*

#### **Artikel 11 Algemene bouwregels**

##### 11.1 Bebouwingsvrije zone

a. Binnen een *afstand van 5 m* gemeten vanaf de bestemmingsgrens van de bestemming Water mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van bestaande bouwwerken;

#### Wijziging:

De regel onder 11.1.a blijkt niet correct, na overleg met HDSR is aangegeven dat deze tertiaire watergang een beschermingszone van slechts 2 meter heeft, dit wordt in het vast te stellen plan gecorrigeerd