

NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Ontwerpbestemmingsplan “Tuinstraat 3 te De Bilt”

d.d. februari 2021

College B&W 9 maart 2021

Gemeenteraad 22 april 2021

Inhoud

1. Inleiding	3
2. De procedure.....	3
3. Zienswijzen	3
4. De ontvankelijkheid	4
5. Leeswijzer	4
6. Reactie op de zienswijzen	5
7. Ambtshalve wijzigingen	6
8. Conclusie en advies	6

1. Inleiding

Op het perceel van Tuinstraat 3 te De Bilt was voorheen kinderdagverblijf Vriendjes gevestigd. Onder andere vanwege klachten uit de buurt (met betrekking tot verkeer – en parkeeroverlast) is in juni 2018 door het college het besluit genomen om de onderhandelingen te starten met kinderdagverblijf Vriendjes. Deze onderhandelingen hebben geleid tot overeenstemming op basis van een marktconforme waarde. Hiermee kon kinderdagverblijf Vriendjes op een andere locatie dan Tuinstraat 3 gecontinueerd worden.

In het kader van deze verhuizing zijn afspraken gemaakt met KDV Vriendjes, welke ook de gronden van het perceel Tuinstraat 3 te De Bilt in eigendom heeft behouden. Onderdeel van deze afspraken, zoals ook opgenomen in de gesloten koopovereenkomst, is het wijzigen van de bestemming van het perceel Tuinstraat 3 te De Bilt van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen'. Verleden jaar is middels een omgevingsvergunning, welke is verleend op 21 januari 2020, het gebruik al gewijzigd naar wonen. Deze omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk. Om de woonfunctie op het perceel planologisch te verankeren, en daarmee in de toekomst een maatschappelijke functie op dit perceel uit te sluiten, is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 27 augustus 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 'Tuinstraat 3 te De Bilt' is 1 zienswijze ingediend. Desbetreffende zienswijze is ingediend door reclamant A die ook al eerder een bezwaarschrift heeft ingediend tegen de reeds verleende omgevingsvergunning voor het transformeren van een kinderdagverblijf naar twee wooneenheden op het perceel Tuinstraat 3 in De Bilt. Inhoudelijk is het bezwaarschrift gelijk aan de zienswijze die recentelijk is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. In de zienswijze wordt voor de onderbouwing zelfs verwezen naar de inhoud van het bezwaarschrift. De beantwoording van de zienswijze zal dus inhoudelijk dezelfde lijn kennen als de genomen beslissing op bezwaar naar aanleiding van het bezwaarschrift tegen de reeds verleende omgevingsvergunning. De genomen beslissing op bezwaar verklaarde het bezwaar ongegrond en de omgevingsvergunning is inmiddels al onherroepelijk. De zienswijze wordt in deze nota gezamenlijk met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen behandeld.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Tuinstraat 3 te De Bilt" is op 26 augustus 2020 gepubliceerd in de Biltsche Courant, De Vierklank en de Staatscourant. In de periode 27 augustus 2020 tot en met 7 oktober 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Tuinstraat 3 te De Bilt" ter voldoening aan artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerp digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt.

3. Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan:

1. DAS Rechtsbijstand namens Reclamant A, wonende Tuinstraat 1 te De Bilt, per brief van 30 september 2020, ingekomen op 1 oktober 2020;

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht). De zienswijze is binnen deze periode ingekomen en is daarom ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijze.

Indien de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan eventuele ambtshalve wijzigingen. Tenslotte wordt in onderdeel 8 een overzicht gegeven van eventuele voorgestelde wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan.

6. Reactie op de zienswijze

Zienswijze 1: Dakterras leidt tot geluidhinder en beperkte privacy (DAS namens reclamant A)

DAS merkt namens reclamant A op dat vooropgesteld moet worden dat er op zichzelf geen bezwaar is tegen de functiewijziging, voor zover dit niet gepaard zou gaan met een dakterras aan de achterzijde. Er wordt gevreesd dat het dakterras leidt tot zowel geluidshinder als een beperking van privacy in de woning en tuin van reclamant A.

Het dakterras wordt namelijk geplaatst voorbij de achtergevel van de eerste verdieping, waardoor de bewoners vanaf boven makkelijk in de tuin van reclamant A kunnen kijken. Dit geldt ook voor de kamers aan de achterzijde. Reclamant A acht dit onwenselijk.

De verwachte geluidsoverlast is nog een groter punt van zorg, merkt DAS namens reclamant A op. Gebruik van het dakterras (eten, drinken, praten) zal onmiskenbaar een beperking van de rust in de tuin en woning met zich meebrengen. Tevens vormt het deel van het dakterras voorbij de achtergevel in bouwkundige zin een geheel met het dak van de hobbykamer van reclamant A. De bewoners van Tuinstraat 3 delen dezelfde dragende dakplaten en balkonplaten. Als op dat deel van het dak gelopen wordt trilt het dus door.

Het college dient te beoordelen of een goed woon – en leefklimaat ook voor reclamant A gewaarborgd blijft. Dit lijkt niet te zijn gebeurd. DAS merkt namens reclamant A op dat, gezien het voorgaande, dit plan het aangename woon – en leefklimaat onevenredig zou raken en daarmee in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Afgesloten wordt met de opmerking dat een oplossing voor de bezwaren eenvoudig te bereiken lijkt. Als het dakterras niet langer voorbij de achtergevel, maar enkel achter de achtergevel van de woning zou worden gerealiseerd, dan zouden de grootste problemen zijn weggenomen.

Beantwoording

De zienswijze richt zich uitsluitend op het dakterras en niet op de functiewijziging van 'maatschappelijk' naar 'wonen' an sich. Het (ontwerp)bestemmingsplan maakt inderdaad op basis van de planregels een dakterras mogelijk. Met de planregels omtrent dakterrassen is aangesloten bij de planregels van het bestemmingsplan 'De Akker 2008', die ook gelden voor de woning van reclamant A. De planologische mogelijkheid tot het realiseren van een dakterras an sich is in die zin dus geen bijzonderheid en geldt voor veel omliggende woonpercelen al.

In het kader van een goed woon – en leefklimaat is getoetst aan een goede ruimtelijke ordening. Voor wat betreft het dakterras geldt dat deze op tenminste twee meter van de dakranden is voorzien, daarmee conform de planregels is en niet leidt tot onevenredige aantasting van de privacy. Zie afbeelding 1.1 voor een beter overzicht van de situatie. Op desbetreffende afbeelding zijn het dakterras (rood omlijnd), de tuin van reclamant A (geel omlijnd) en het plangebied (groen omlijnd) weergegeven.

Voor wat betreft de gevreesde geluidsoverlast kan worden gesteld dat het bouwplan dient te voldoen aan het Bouwbesluit. De vrees voor geluidsoverlast is daarom niet aannemelijk. Bovendien betreft het een dakterras met een beperkt vloeroppervlakte ten behoeve van een woning. Het gebruik daarvan zal niet zodanig geluidsoverlast veroorzaken dat geen sprake is van een acceptabel woon – en leefklimaat.



Afbeelding 1.1: Overzicht van de situatie dakterras Tuinstraat 3

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

7. Ambtshalve wijzigingen

Er worden geen ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

8. Conclusie en advies

De ingediende zienswijze geeft geen concrete aanleiding om het bestemmingsplan zelf aan te passen. In het kader van het (ontwerp) bestemmingsplan is getoetst aan een goede ruimtelijke ordening. Er kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon – en leefklimaat en dat de mogelijkheid van een dakterras geen onevenredige gevolgen heeft voor de privacy van reclamant A, evenals dat de vrees voor geluidsoverlast niet aannemelijk is.

Op basis van bovenstaande luidt het advies dan ook om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.