

Notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ontwerpwijzigingsplan 'Hessenweg 109-115 te De Bilt'

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Zienswijze en ontvankelijkheid	3
1.3 Leeswijzer	3
2. Reactie op de zienswijze	4
2.1 Reclamant A	4
3. Ambtshalve wijzigingen	6
3.1 Aanvulling op dataset van wijzigingsplan	6
3.2 De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' komt te vervallen	6
4. Conclusie en advies	7

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de mogelijkheid tot realisatie van 12 appartementen op de verdiepingen aan de Hessenweg 109-115 (kadastraal bekend als BIL01 D 6248, BIL01 D 6249, BIL01 D 5507 en BIL01 D 5506) te De Bilt. De percelen zijn op dit moment bebouwd en het betreft hier dus sloop-nieuwbouw. Het bestemmingsplan "Hessenweg 2010" bevat een wijzigingsbevoegdheid om binnen de grenzen van het plangebied/de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' tot een maximum van 12 woningen op de verdiepingen mogelijk te maken. Op deze wijzigingsbevoegdheid is een beroep gedaan met voorliggend plan. Het plan geeft hiermee invulling aan de in 2010 door de gemeenteraad voorgenomen mogelijkheid tot ontwikkeling van een woningbouwplan op deze locatie. Het college van B&W van gemeente De Bilt heeft op 11 mei 2021 besloten de wijzigingsplanprocedure te starten om het aantal toegestane woningen aan de Hessenweg 109-115 op te hogen naar 12 woningen in plaats van 4. De rest van de bouwregels blijft in voorliggend plan ongewijzigd.

Het ontwerp wijzigingsplan 'Hessenweg 109-115 te De Bilt' is op 30 maart 2022 gepubliceerd in de Biltsche Courant, De Vierklank, en het Gemeenteblad. Daarnaast is het ontwerp digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. In de periode 31 maart 2022 tot en met 11 mei 2022 heeft het ontwerp wijzigingsplan 'Hessenweg 109-115 te De Bilt' ter voldoening aan artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden belanghebbenden naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan kenbaar maken aan burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt. Tevens is voorafgaand aan het ter inzage leggen een inloopavond georganiseerd, die door diverse belangstellenden werd bezocht. Een verslag van de inloopavond is als bijlage bij de toelichting van het wijzigingsplan gevoegd. Ten aanzien van het ontwerp wijzigingsplan 'Hessenweg 109-115 te De Bilt' is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze wordt in deze nota gezamenlijk met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen behandeld.

1.2 Zienswijze en ontvankelijkheid

De volgende zienswijze is ingediend tegen het ontwerp wijzigingsplan:

1. Reclamant A, per brief van 9 mei 2022, ingekomen op 10 mei 2022.

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 daarom ontvankelijk.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze Nota zienswijzen is de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Indien de zienswijze leidt tot aanpassing van het wijzigingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerp wijzigingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In hoofdstuk 3 van deze notitie staan de ambtshalve wijzigingen. In hoofdstuk 4 is een overzicht gegeven van eventuele voorgestelde wijzigingen op het ontwerp wijzigingsplan.

2 Reactie op de zienswijze

In dit hoofdstuk wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijze. De zienswijze is samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Als de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan worden de wijzigingen onder het kopje conclusie aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen.

2.1 Reclamant A

Samenvatting

- a. **Het buurpand wordt constructief afgesneden en het contrast wordt vergroot.** Reclamant A stelt dat het buurpand aan de Hessenweg 107 constructief wordt afgesneden van de panden binnen het voorliggend ontwerpwijzigingsplan, en dat dit veel schade en overlast veroorzaakt. Hessenweg 107 vormt op dit moment een blok met de huidige panden in het plangebied en na realisatie zal de nokhoogte toenemen tot ca. 12 meter, waardoor het contrast tussen oud en nieuw groter wordt. Reclamant A vermeldt tevens dat het wenselijk is om de vrijstelling voor meerdere wooneenheden ook toe te staan voor het gehele blok (dus inclusief nr. 107), zodat het mogelijk wordt om een gelijke nokhoogte te realiseren t.o.v. het voorliggende plan.
- b. **Hessenweg 105 en 107 krijgen verminderde zichtbaarheid bij publiek.** De panden aan de Hessenweg 105 en 107 hebben een bestemming horeca en hebben baat bij een winkelgebied en/of grensgebied van woningen en winkels. Na voorliggend wijzigingsplan worden de horecagelegenheden omsloten door woningen, wat volgens reclamant A niet wenselijk is, omdat dit de zichtbaarheid bij het winkelend publiek drastisch vermindert.
- c. **Meer ervaren overlast door toekomstige bewoners.** Reclamant A verwacht dat er in de toekomst relatief meer overlast ervaren zal gaan worden door bewoners, omdat de nieuwe woningen worden gerealiseerd grenzend aan het pand van de horeca gelegenheid in het zelfde blok. Het verschil in nokhoogte bevordert de eventuele overlast.
- d. **Meer overlast voor buurpand Hessenweg 107.** 'Tegenovergesteld overlast geldt ook in het ingediende ontwerp', zo stelt reclamant A. De realisatie van de doorgang naar achterliggende parkeerplaats grenst direct tegen de gevel aan van nr. 107 met daarbij kans op trillingen en overlast door in – en uitrijden van bestemmingsverkeer.

Beantwoording

- a. Binnen het huidige vigerende bestemmingsplan 'Hessenweg 2010' is in het plangebied reeds een goot – en nokhoogte van respectievelijk 10 en 14 meter toegestaan. In voorliggende ontwerpwijzigingsplan is volledig aangesloten bij deze bouwregels. De planologisch toegestane goot – en nokhoogte verandert met voorliggend ontwerpwijzigingsplan dus niet. Het voorliggende plan is mede tot stand gekomen na intensief overleg met stedenbouw en welstand. Het plan voldoet dan ook aan de redelijke eisen van welstand. Binnen de royale mogelijkheden die het bestemmingsplan voor deze plek biedt, is het plan stedenbouwkundig zo goed mogelijk ingepast binnen de karakteristiek van de omgeving. Tot slot dient vermeld te worden dat de wijzigingsbevoegdheid, waar met voorliggend wijzigingsplan gebruik van wordt gemaakt, niet geldt voor naastgelegen panden maar zich beperkt tot het plangebied van voorliggend wijzigingsplan. Een vrijstelling voor meerdere wooneenheden voor andere percelen/panden in hetzelfde blok is dus niet aan de orde.
- b. In voorliggend wijzigingsplan blijft de bestemming 'centrum' bestaan. Het wijzigingsplan beperkt zich slechts tot het wijzigen van het toegestane aantal woningen op de verdiepingen, conform de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Hessenweg 2010'. Het voorliggende ontwerpwijzigingsplan maakt planologisch een situatie van detailhandel op de begane grond en maximaal 12 wooneenheden op de verdiepingen mogelijk. Er wordt met voorliggende procedure dus geen functie weg bestemd waardoor er in de toekomst alleen nog maar woningen mogelijk zijn aan de Hessenweg 109-115.

Wel is het voornemen van ontwikkelende partij om na het doorlopen van de wijzigingsplan procedure de begane grond om te vormen naar wonen middels een functiewijziging via een artikel 2.12 procedure, de bestemming 'centrum' blijft dan echter ook nog steeds bestaan.

- c. Het betreft hier voornamelijk de aspecten bedrijven – en milieuzonering, geluid en geur. In het kader van voorliggend ontwerpwijzigingsplan zijn alle relevante omgevingsaspecten door de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) getoetst aan wettelijke regelgeving en vigerend ruimtelijk beleid. Voor een horeca functie in een gemengd gebied, waar sprake van is op de locatie aan de Hessenweg, geldt een richtafstand van 0 meter. Hieraan wordt met voorliggend plan vanzelfsprekend voldaan. Voor de toekomstige woningen kan een goed woon – en leefklimaat worden geborgd voor wat betreft overlast uit naastgelegen bedrijvigheid.
- d. Voertuigbewegingen via de doorgang naar de achterliggende parkeerplaatsen zijn beperkt tot personenwagens van toekomstige bewoners. Het zal dan vrijwel altijd gaan om (zeer) langzaam rijdende voertuigen rijdend op een vlak wegdek. Op basis van de ervaring van de ODRU kan gesteld worden dat langzaam rijdende personenwagens op een vlak wegdek niet zullen leiden tot overschrijding van de grenswaarden (die van toepassing zijn voor trillinghinder voor personen) in direct naast de rijlijn gelegen bebouwing. Er is dus geen aanleiding voor nader onderzoek of borging hiervan in de planfase.

Conclusie

De zienswijze van reclamant A is ongegrond. Het wijzigingsplan behoeft geen aanpassing.

3 Ambtshalve wijzigingen

3.1 Aanvulling op dataset van wijzigingsplan

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan is gebleken dat de bijlagen bij de regels (staat van bedrijfsactiviteiten en staat van horeca-activiteiten) niet waren opgenomen in de gedigitaliseerde versie zoals deze op ruimtelijke plannen zichtbaar was.

De (technische) voorgestelde ambtshalve wijziging houdt in dat deze twee bijlagen aan de regels worden toegevoegd voorafgaand aan de vaststelling. Omdat dit stukken zijn die reeds al bekend zijn vanuit het vigerende bestemmingsplan 'Hessenweg 2010' en als functies toegestaan zijn binnen de bestemming 'Centrum' wordt dit als een zeer beperkte (technische) ambtshalve wijziging beschouwd.

3.2 Bestemming 'Waarde – Archeologie 3' komt te vervallen

In de regels van het ontwerp wijzigingsplan is opgenomen dat het college van B&W bevoegd is om de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, ter plaatse geen archeologische waarden zijn vastgesteld. Een dergelijk archeologisch onderzoek is uitgevoerd en op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' kan worden verwijderd uit de planregels. De omgevingsdienst onderschrijft deze conclusie. De voorgestelde ambtshalve wijziging is dan ook om de conclusie uit het archeologisch onderzoek op te volgen.

4 Conclusie en advies

De ingediende zienswijze geeft geen concrete aanleiding om het wijzigingsplan te wijzigen. Wel wordt er een (technische) ambtshalve wijziging doorgevoerd in de vorm van het toevoegen van een tweetal stukken aan de dataset die als bijlagen bij de regels van het wijzigingsplan fungeren. Tevens wordt, n.a.v. conclusies uit het uitgevoerde archeologisch onderzoek, de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' verwijderd uit de planregels.