

Vergadering Commissie Openbare Ruimte gemeente De Bilt d.d. 17 maart 2011,
agendapunt Van Hugten

Inspreektekst Wijkvereniging Vogelzang (G. Bloothoofd, voorzitter)

Geachte commissieleden,

Vanavond ligt bij u voor het raadsvoorstel voor de vaststelling van een zogenoemde uitgangspuntenkaart ter zake de invulling van de locatie Leijenseweg/Middellaan na het vertrek van autobedrijf Van Hugten.

Deze locatie ligt in Deelgebied I - Vogelzang - van het toepasselijke bestemmingsplan Bilthoven Zuid 2009 en het zal u daarom niet verbazen dat de Wijkvereniging Vogelzang over dit onderwerp graag enige opmerkingen wil maken.

Het bestuur van de Wijkvereniging Vogelzang is verheugd over het vertrek van autobedrijf Van Hugten. Daarmee kan in de wijk opnieuw een locatie worden herbestemd voor de functie “wonen”.

Tegelijkertijd baart het ons zorgen dat de gemeente bij de koopovereenkomst, die recent getekend is, zich reeds heeft vastgelegd om een bestemmingsplan in procedure te brengen overeenkomstig een door de gemeenteraad nog vast te stellen uitgangspuntenkaart, waarin uitgangspunten staan vermeld die ernstig in strijd zijn met het huidige Bestemmingsplan Bilthoven Zuid 2009.

In de toelichting op het raadsvoorstel wordt in punt 2.1 verwezen naar de “Algemene uitgangspunten herinvulling achterblijvende locaties”, zoals door de raad vastgesteld op 28 juni 2005. Het vasthouden aan het in 2005 neergezette streefbeeld zou betekenen dat de gewenste uitplaatsing niet kan worden gerealiseerd, aldus de toelichting. Hier lijkt gesuggereerd te worden dat de raad na 2005 niet meer heeft nagedacht de uitgangspunten voor de eventuele herinvulling van de locatie Van Hugten. De raad heeft dat namelijk wel degelijk gedaan, en wel bij de totstandkoming van het Bestemmingsplan Bilthoven Zuid 2009.

Blijkens de plankaart bij het Bestemmingsplan Bilthoven Zuid 2009 is op het onderhavige gebied (de percelen Leijenseweg 16/18 en 20) de (dubbel)bestemming “wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 1” van toepassing (zie bijgevoegd kaartfragment).

In artikel 24, lid 1, van de planregels van het Bestemmingsplan is bepaald dat burgemeester en wethouders ter plaatse van deze aanduiding bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van woningbouw met inachtneming van onder andere de volgende regels:

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 3;
- b. de goothoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de breedte van de woningen mag niet meer bedragen dan 10 m;
- d. de diepte van de woningen mag niet meer bedragen dan 15 m;
- e. op basis van een stedenbouwkundige beoordeling moet blijken dat het plan passend is binnen de karakteristiek van de omgeving;

Deze bepalingen komen niet uit de lucht vallen. Oorspronkelijk stond hier ter plekke ook drie woningen (zie de bijgaande oude foto's van de percelen). De bepalingen zijn dus in

overeenstemming met het algemene uitgangspunt van het bestemmingsplan dat in deelgebied Vogelzang niet meer woningen gerealiseerd mogen worden dan er al staan.

Op grond van de thans voorgestelde uitgangspuntenkaart en de bijbehorende toelichting zouden op beide percelen naast de bestaande privéwoning op nr 20 nog eens 7 woningen gerealiseerd kunnen worden, namelijk 6 geschakelde woningen op perceel Leijenseweg 16/18 en 1 extra woning op perceel Leijenseweg 20, al wordt in de agenda gesproken van 1 woning op het privé-kavel (DV(w), nr 20). Het voorstel is op dit punt dus niet duidelijk: gaat het nu om 1 of 2 vrijstaande woningen op perceel Leijenseweg 20?

Het aantal woningen in deze wro-zone zou - afgaande op de toelichting - bij aanname van de nieuwe uitgangspuntenkaart in plaats van 3 maar liefst 7 of 8 bedragen. Meer dan een verdubbeling dus ten opzichte van de regels zoals vastgelegd in artikel 24 lid 1 van het Bestemmingsplan Bilthoven Zuid 2009.

Het realiseren van 6 geschakelde eensgezinswoningen van twee hoog met een kap op perceel Leijenseweg 16/18, zonder dit perceel volledig dicht te bouwen, lijkt overigens een onhaalbare opgave. Ik ga er dan wel vanuit dat een bebouwingspercentage van 90% geen streefbeeld is.

De noodzaak van de bouw van 6 woningen wordt in de toelichting onvoldoende duidelijk gemaakt. Naar ons idee zou de met 6 woningen beoogde opbrengst evenzo goed behaald kunnen worden met minder woningen in een hogere prijsklasse. Daarmee zou de raad dichter bij het bestemmingsplan blijven.

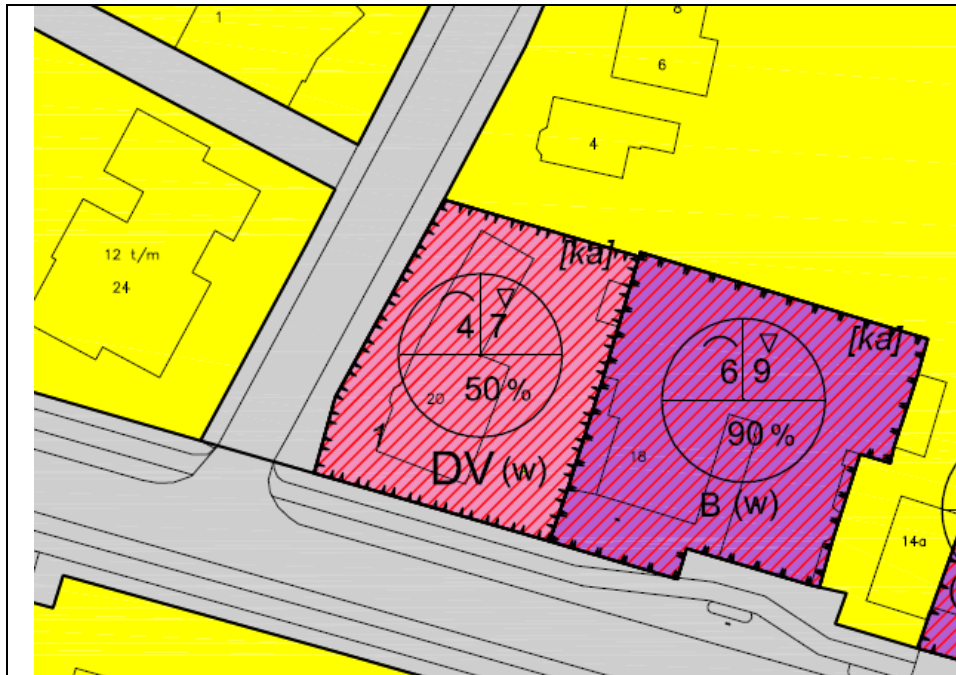
Als we ons concentreren op het perceel Leijenseweg 20 dan is het voorstel niet duidelijk wanneer wordt gesteld dat de bestaande privéwoning "in stand blijft". Op dit perceel lijkt geen ruimte te zijn voor een extra vrijstaande woning, zoals de toelichting aangeeft. De bestaande woning bestaat bovendien uit 1,5 bouwlagen met kap. Op grond van de voorgestelde uitgangspuntenkaart zou hier gebouwd mogen worden met maximaal 3 (bouw)lagen met kap. Dat zou kunnen neerkomen op een goothoogte van circa 9 meter met een kap van maximaal 4 meter, derhalve een totale bouwhoogte van 13 meter, een verdubbeling van de bestaande hoogte. Dat zou in strijd zijn met het hiervoor genoemde artikel 24, lid 1, sub b. En waarom kan op dit perceel dan niet hetzelfde uitgangspunt gelden dat voor het perceel Leijenseweg 16/18 wordt voorgesteld: maximaal twee bouwlagen met kap? Dat zou immers ook beter in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan.

Het Bestemmingsplan Bilthoven Zuid 2009 is in werking getreden op 22 april 2010, nog geen jaar geleden. Uw commissie herinnert zich ongetwijfeld dat juist om de bescherming van het cultuurhistorische karakter van de wijk Vogelzang naar voren te halen reeds op 25 september 2008 voor deze wijk een voorbereidingsbesluit is genomen.

Het ligt dus geenszins voor de hand om nu al een uitgangspuntenkaart door de raad te doen vaststellen die ernstig afwijkt van de toen heel bewust vastgestelde regels voor wro-gebied wijzigingsbevoegdheid 1. Daardoor zou ernstig afbreuk worden gedaan aan dat te beschermen cultuurhistorisch karakter. Ook gelet op het nog zeer jonge bestemmingsplan Bilthoven Zuid 2009 ligt afwijking van de daar vastgelegde uitgangspunten niet voor de hand.

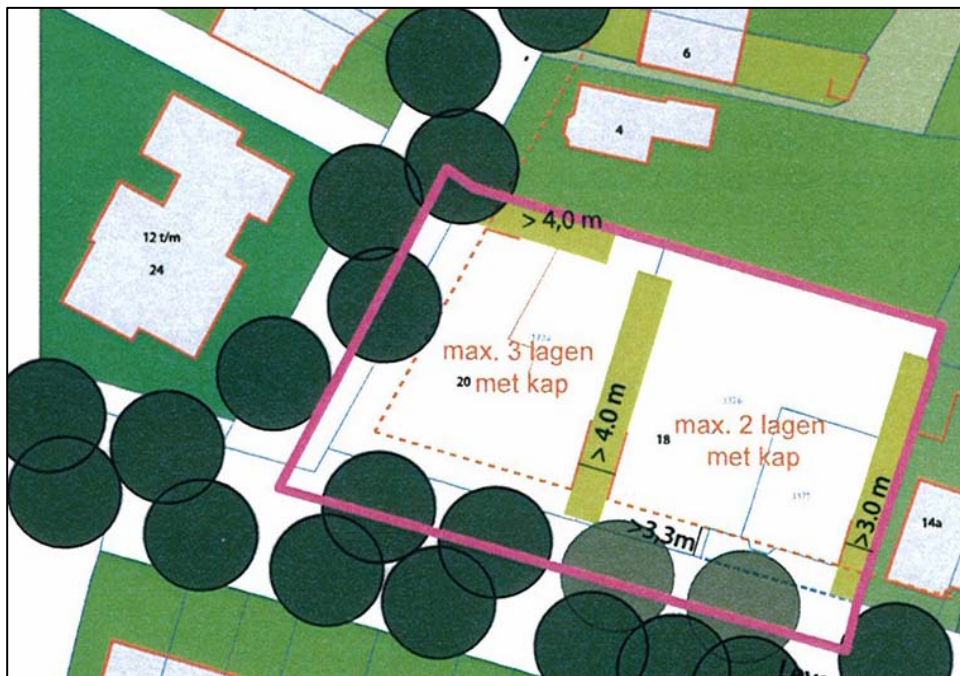
Het bestuur van de wijkvereniging Vogelzang zou er bij u daarom voor willen pleiten om de uitgangspuntenkaart - voor zover die al nodig is - zodanig aan te passen, dat op de percelen Leijenseweg 16/18 en 20 slechts een bouw wordt toegestaan die in overeenstemming is met

artikel 24, lid 1, van de planregels van Bestemmingsplan Bilthoven Zuid 2009. Eigenlijk is er geen nieuwe uitgangspuntenkaart nodig: de raad heeft immers het Bestemmingsplan Bilthoven Zuid 2009!



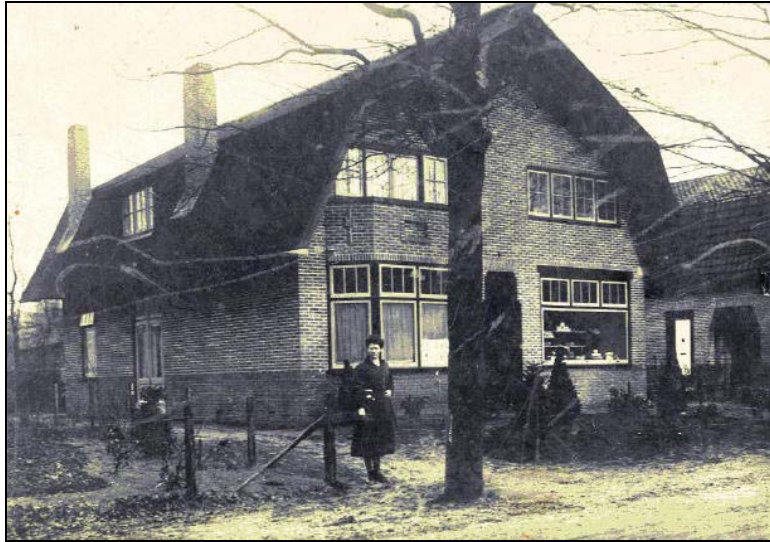
Bestemmingsplan Bilthoven Zuid 2009, fragment plankaart

”3 woningen, ieder met grondoppervlak 10x15 m en maximale goothoogte 6 m”



Kaart met planologische uitgangspunten

Raadsvoorstel: “6 grondgebonden geschakelde laagbouwwoonungen (met ieder een inhoud van 450 m³, *brief Nap*) op het bedrijfskavel (B(w), nr16/18) en 1 woning op het privé-kavel (DV(w),nr 20)”



Leijenseweg 16, vlak na de bouw in 1922



Leijenseweg 18 en 16, vlak voor de sloop van nr 18 in 1972



Leijenseweg 20, huidige situatie