

## Zienswijze van Wijkvereniging Vogelzang op het ontwerp-bestemmingsplan Bilthoven-Zuid 2009

Het ontwerp-bestemmingsplan Bilthoven-Zuid, zoals dat op 1 oktober 2009 ter inzage is gelegd, geeft ons aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijze.

Vogelzang is de oudste wijk van Bilthoven, en is qua stratenplan en architectuur een voorbeeld van een vroege forensengemeente. De toelichting op het bestemmingsplan beschrijft dat uitgebreid, en verbindt daar de conclusie aan dat in deelgebied I Vogelzang (wijk Vogelzang, Overbosch en het beschermde dorpsgezicht Villa Bandoeng e.o.) “het beeld van villa’s op ruime kavels in een groene buitenruimte dient te worden gehandhaafd” (p.29). Alhoewel het bestemmingsplan een algemeen conserverend karakter heeft, wordt buiten het beschermd dorpsgezicht geen nadere bescherming geboden aan de rest van deelgebied I Vogelzang. Onze bezwaren spitsen zich vooral toe op de voorgestelde maatvoering waar die geen recht doet aan het open en groene karakter, en de cultuurhistorische waarde van het deelgebied.

### 1. Maatvoering

Wij maken bezwaar tegen de bouwmogelijkheden aan zijgevels, die zelfs ruimer zijn dan in het oude plan (Bilthoven Zuid 1981) dat in het grootste gedeelte van het plangebied van toepassing was en waarin een afstand tot de zijdelingse perceelgrens van 2.5 m werd aangehouden. In tegenstelling tot wat in de beoordeling van onze inspraakreactie op dit punt wordt gezegd, voldoen in deelgebied I Vogelzang de meeste woningen aan deze eis van 2,5 m. Waar dit niet het geval is, was dat vaak al zo voor de inwerkingtreding van bestemmingsplan Bilthoven Zuid 1981 en wordt dit in de regel ruimschoots goed gemaakt door een veel grotere afstand van de betreffende woning tot de zijdelingse perceelgrens aan de andere zijde. Wij willen daarom dat deze afstand voor deelgebied I Vogelzang gehandhaafd blijft, en verzoeken om de volgende aanpassingen:

- art. 18.2 sub h, onder 2 (uitbreidingen aan de zijgevel): “de afstand van de aan- en uitbouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, met uitzondering van deelgebied I Vogelzang waarvoor de afstand niet minder dan 2.5 m mag bedragen”.
- art. 18.2 sub f (uitbreidingen aan de voorgevel), onder 2: “de afstand van de aan- en uitbouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens(-zen) dient minimaal 2.5 meter te bedragen,..”. Hier staat in het ontwerp 2 meter; wij stellen voor dit uniform te bepalen op 2.5 meter, danwel deze grotere afstand alleen voor deelgebied I Vogelzang van toepassing te verklaren.
- art. 18.2 sub o (dakterrassen), onder 1: analoog aan wat hierboven is gesteld, de afstand op 2.5 m te bepalen.
- art. 18.4, sub c (ontheffing van de bouwregels tav maximale goothoogte): In deze bepaling staat een verwijzing naar lid 18.2 sub g onder 7 (over goothoogte bij uitbreidingen aan de achtergevel). In art. 18.4 sub c wordt echter gesproken over aan- en uitbouwen aan de zijgevel, met daarin de implicatie dat de afstand van de gevel tot de zijdelingse bouwperceelgrens 0 m mag bedragen wanneer bij de aangrenzende woning of hoofdgebouw een gelijke aan- of uitbouw aanwezig is of wordt gerealiseerd. Afgezien van de

- nodige verduidelijking, willen wij niet dat de mogelijkheid wordt geschapen om in deelgebied I Vogelzang de zijgevels tot een gesloten front uit te breiden.
- art. 2.3 (dakoverstekken): Een dakoverstek leidt tot een kleinere visuele afstand tot de bouwperceelgrens. In plaats van een arbitraire grens van 70 cm zouden wij in alle gevallen de buitenste goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of daaraan gelijk te stellen constructiedeel als buitenwerks gevelvlak willen aanmerken. De in het bestemmingsplan daaraan gerelateerde maten zouden op een standaardgootbreedte van 30 cm kunnen worden afgestemd. Dat betekent dat een extra definitie van buitenwerks gevelvlak gewenst is:

*buitenwerks gevelvlak*: de grens die gegeven wordt door de buitenste goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of daaraan gelijk te stellen constructiedeel als buitenwerks gevelvlak.

art. 2.1 sub d en sub f: *de buitenzijde van de gevels* vervangen door *het buitenwerks gevelvlak*  
art. 2.3 kan vervallen

- art. 25.1 sub a (algemene wijzigingsregels): wij achten een maximale overschrijding van 5 meter veel te ruim, en verzoeken om dit tot 2 meter te reduceren.

Een bouwkenmerk van deelgebied I Vogelzang is dat de voorgevel van veel hoekwoningen op de hoek gericht is. Wij verzoeken opname van een extra artikel naast art. 18.2 sub d:

- indien de voorgevel van een hoekwoning naar de hoek gericht is, dan dient deze richting gehandhaafd te blijven.

In artikel 2.1 sub c wordt de wijze van meten met betrekking tot de goothoogte van een bouwwerk omschreven. In art. 18.2 sub b en sub c wordt gesproken van de *hoogste* goothoogte. Dit schept verwarring. Goothoogte moet eenduidig betrekking hebben op een betrokken dak. Een goot aan een dakkapel mag bijvoorbeeld in 18.2 sub b en sub c niet bepalend zijn voor hoogste goothoogte.

Er zijn in het ontwerp-bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor locaties in het plangebied die nu voor bedrijven bestemd zijn. Drie van de vier locaties liggen in deelgebied I Vogelzang. Het betreft hier bedrijven die in voormalige woonhuizen gevestigd zijn. In deze wijzigingsbevoegdheden worden hogere goothoogten toegestaan dan die van de huidige woningen op en rond deze percelen. Wij verzoeken om ook bij deze locaties voor nieuwe woningen uit te gaan van dezelfde regels zoals die gelden in de rest van het plangebied, waarbij de huidige goot- en bouwhoogte van de aanwezige of omringende woningen maatgevend zijn.

## **2. Andere bestemming dan wonen**

In deelgebied I Vogelzang zijn gebouwen met een andere bestemming dan wonen, oorspronkelijk vaak als woning of in combinatie met een woning gebouwd; ze hebben geen afwijkende vorm, en hebben meestal een relatie met de omringende bebouwing. Daarom zouden de bouwregels die voor wonen gelden ook voor de andere bestemmingen gehanteerd moeten worden. Nu worden deze slechts beperkt tot een op

de plankaart aangeduid bebouwingspercentage en maximale goot – en bouwhoogte. Wij verzoeken om artikel 18.2 voor deelgebied I Vogelzang onverkort van toepassing te verklaren voor de bestemmingen die omschreven worden in de artikelen 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13 en 16.

Volgens art. 3.4 (bedrijf, ontheffing van de bouwregels) zijn B&W bevoegd om een hoger bebouwingspercentage toe te staan dan aangegeven, tot 80%. De benodigde motivatie daarvoor wordt alleen bepaald door verkeerstechnische aspecten. Dat is naar onze mening niet in overeenstemming met het conserverend karakter van het bestemmingsplan. Wij verzoeken dit artikel te schrappen.

### **3. Specifieke gebruiksregels**

art. 18.5 (specifieke gebruiksregels). Wij hebben geen bezwaar wanneer ook een bijgebouw gebruikt kan worden voor een aan-huis-gebonden beroep volgens de definitie zoals die in art. 1.1 sub f wordt gegeven.

art. 18.5 sub b. De eerste zin is akkoord, maar in de bijzin wordt verwezen naar bedrijfsactiviteiten in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. In de aanhef van art 18.5 is echter al via de voornoemde definitie van aan-huis-verbonden beroep voldoende helder gemaakt om welke (dienstverlenende) activiteiten het gaat. De bijzin kan daarom beter achterwege blijven omdat de (productie) activiteiten in categorie 1 in bijna alle gevallen niet toepasbaar zijn, en in ieder geval ongewenst. Wij verzoeken daarom deze bijzin te schrappen.

### **4. Overige opmerkingen**

art. 1 (begrippen): bouwwerk wordt tweemaal - sub t en sub v - genoemd.

art 3.7 (bedrijf, wijzigingsbevoegdheid). Moet deze wijzigingsbevoegdheid niet ook voor bedrijven tot en met categorie 4.1 gelden?

art. 17.1 (water). Vallen vijvers onder een van deze bestemmingen?

### **Ten slotte**

Wij verzoeken het bestemmingsplan op bovenstaande punten gewijzigd vast te stellen en zijn uiteraard bereid onze zienswijze mondeling toe te lichten.