

Zienswijzennota Bestemmingsplan
Emmaplein en Vinkenplein Bilthoven



BügelHajema

Plek voor ideeën

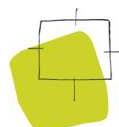
Zienswijzennota Bestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein Bilthoven

Inhoud

Nota en bijlagen

18 mei 2011

Projectnummer 024.00.03.14.01



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Formele vereisten	5
1.2	Ingediende zienswijzen	5
2	Beantwoording Zienswijzen	35
2.1	Individuele beantwoording zienswijzen	35
3	Aanpassingen van het bestemmingsplan	109

1.1

Formele vereisten

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein Bilthoven vanaf donderdag 27 januari jl. gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant en in de Biltse en Bilthovense Courant. Tijdens deze termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden. De datum van het poststempel is hierbij bepalend. De termijn liep tot en met woensdag 9 maart 2011.

1.2

Ingediende zienswijzen

Van de volgende personen is een zienswijze binnen de zienswijzenperiode ontvangen:

<i>Nummer</i>	<i>Reg. nr gemeente</i>	<i>Datum ontvangst</i>	<i>Kenmerk</i>	<i>Identiek aan</i>
1.	37497	11 februari 2011	Schriftelijk	x
2.	37652	14 februari 2011	Mail	x
3.	37656	11 februari 2011	Schriftelijk	x
4.	37657	14 februari 2011	Schriftelijk	1
5.	37659	14 februari 2011	Schriftelijk	1
6.	37661	14 februari 2011	Schriftelijk	1
7.	37662	14 februari 2011	Schriftelijk	1
8.	37781	15 februari 2011	Schriftelijk	1
9.	37782	15 februari 2011	Schriftelijk	1
10.	37786	15 februari 2011	Schriftelijk	1
11.	37787	15 februari 2011	Schriftelijk	1

Nummer	Reg. nr gemeente	Datum ontvangst	Kenmerk	Identiek aan
12.	37788	15 februari 2011	Schriftelijk	1
13.	37790	15 februari 2011	Schriftelijk	1
14.	37791	15 februari 2011	Schriftelijk	1
15.	37792	14 februari 2011	Schriftelijk	1
16.	37793	15 februari 2011	Schriftelijk	1
17.	37794	15 februari 2011	Schriftelijk	1
18.	37795	15 februari 2011	Schriftelijk	1
19.	37796	15 februari 2011	Schriftelijk	1
20.	37797	14 februari 2011	Schriftelijk	1
21.	37799	14 februari 2011	Schriftelijk	1
22.	37801	14 februari 2011	Schriftelijk	1
23.	37802	14 februari 2011	Schriftelijk	1
24.	37803	14 februari 2011	Schriftelijk	1
25.	37804	14 februari 2011	Schriftelijk	1
26.	37806	14 februari 2011	Schriftelijk	1
27.	37842	15 februari 2011	Schriftelijk	Wordt afgehandeld door Milieudienst Zuid-Oost Utrecht in kader van Hogere grenswaarden procedure.
28.	37981	16 februari 2011	Schriftelijk	1

Nummer	Reg. nr gemeente	Datum ontvangst	Kenmerk	Identiek aan
29.	37985	16 februari 2011	Schriftelijk	1
30.	38017	16 februari 2011	Schriftelijk	1
31.	38095	15 februari 2011	Schriftelijk	1
32.	38099	15 februari 2011	Schriftelijk	1
33.	38103	15 februari 2011	Schriftelijk	1
34.	38104	15 februari 2011	Schriftelijk	1
35.	38106	15 februari 2011	Schriftelijk	1
36.	38108	18 februari 2011	Schriftelijk	1
37.	38109	15 februari 2011	Schriftelijk	1
38.	38112	15 februari 2011	Schriftelijk	1
39.	38115	15 februari 2011	Schriftelijk	1
40.	38116	15 februari 2011	Schriftelijk	1
41.	38118	15 februari 2011	Schriftelijk	1
42.	38126	15 februari 2011	Schriftelijk	1
43.	38127	15 februari 2011	Schriftelijk	1
44.	38131	15 februari 2011	Schriftelijk	1
45.	38133	15 februari 2011	Schriftelijk	1
46.	38136	15 februari 2011	Schriftelijk	1
47.	38137	15 februari 2011	Schriftelijk	1
48.	38138	15 februari 2011	Schriftelijk	1
49.	38139	15 februari 2011	Schriftelijk	1
50.	38141	15 februari 2011	Schriftelijk	1

<i>Nummer</i>	<i>Reg. nr gemeente</i>	<i>Datum ontvangst</i>	<i>Kenmerk</i>	<i>Identiek aan</i>
51.	38143	15 februari 2011	Schriftelijk	1
52.	38144	15 februari 2011	Schriftelijk	1
53.	38183	17 februari 2011	Schriftelijk	1
54.	38186	17 februari 2011	Schriftelijk	1
55.	38278	18 februari 2011	Schriftelijk	1
56.	38281	18 februari 2011	Schriftelijk	1
57.	38282	18 februari 2011	Schriftelijk	1
58.	38283	18 februari 2011	Schriftelijk	1
59.	38290	18 februari 2011	Schriftelijk	1
60.	38291	21 februari 2011	Schriftelijk	1
61.	38302	21 februari 2011	Schriftelijk	1
62.	38303	18 februari 2011	Schriftelijk	1
63.	38304	18 februari 2011	Schriftelijk	1
64.	38308	18 februari 2011	Schriftelijk	1
65.	38309	18 februari 2011	Schriftelijk	1
66.	38311	21 februari 2011	Schriftelijk	1
67.	38312	21 februari 2011	Schriftelijk	1
68.	38313	21 februari 2011	Schriftelijk	1
69.	38314	21 februari 2011	Schriftelijk	1
70.	38396	21 februari 2011	Schriftelijk	1
71.	38397	21 februari 2011	Schriftelijk	1

<i>Nummer</i>	<i>Reg. nr gemeente</i>	<i>Datum ontvangst</i>	<i>Kenmerk</i>	<i>Identiek aan</i>
72.	38398	21 februari 2011	Schriftelijk	1
73.	38406	21 februari 2011	Schriftelijk	1
74.	38407	21 februari 2011	Schriftelijk	1
75.	38408	21 februari 2011	Schriftelijk	1
76.	38409	21 februari 2011	Schriftelijk	1
77.	38410	22 februari 2011	Schriftelijk	1
78.	38412	22 februari 2011	Schriftelijk	1
79.	38413	22 februari 2011	Schriftelijk	1
80.	38414	22 februari 2011	Schriftelijk	1
81.	38415	22 februari 2011	Schriftelijk	1
82.	38417	22 februari 2011	Schriftelijk	1
83.	38419	22 februari 2011	Schriftelijk	1
84.	38421	22 februari 2011	Schriftelijk	1
85.	38424	22 februari 2011	Schriftelijk	1
86.	38425	22 februari 2011	Schriftelijk	1
87.	38426	22 februari 2011	Schriftelijk	1
88.	38427	22 februari 2011	Schriftelijk	x
89.	38428	22 februari 2011	Schriftelijk	1
90.	38430	22 februari 2011	Schriftelijk	1
91.	38431	22 februari 2011	Schriftelijk	1
92.	38432	22 februari 2011	Schriftelijk	1
93.	38434	22 februari 2011	Schriftelijk	1

<i>Nummer</i>	<i>Reg. nr gemeente</i>	<i>Datum ontvangst</i>	<i>Kenmerk</i>	<i>Identiek aan</i>
94.	38435	22 februari 2011	Schriftelijk	1
95.	38437	22 februari 2011	Schriftelijk	1
96.	38438	22 februari 2011	Schriftelijk	1
97.	38439	22 februari 2011	Schriftelijk	1
98.	38440	22 februari 2011	Schriftelijk	1
99.	38441	22 februari 2011	Schriftelijk	1
100.	38442	22 februari 2011	Schriftelijk	1
101.	38444	22 februari 2011	Schriftelijk	1
102.	38536	22 februari 2011	Schriftelijk	1
103.	38538	22 februari 2011	Schriftelijk	1
104.	38539	22 februari 2011	Schriftelijk	1
105.	38540	22 februari 2011	Schriftelijk	1
106.	38541	22 februari 2011	Schriftelijk	1
107.	38542	22 februari 2011	Schriftelijk	1
108.	38543	22 februari 2011	Schriftelijk	1
109.	38544	22 februari 2011	Schriftelijk	1
110.	38545	22 februari 2011	Schriftelijk	1
111.	38548	23 februari 2011	Schriftelijk	1
112.	38549	23 februari 2011	Schriftelijk	1
113.	38551	23 februari 2011	Schriftelijk	1
114.	38554	23 februari 2011	Schriftelijk	1
115.	38555	23 februari 2011	Schriftelijk	1

Nummer	Reg. nr gemeente	Datum ontvangst	Kenmerk	Identiek aan
116.	38556	23 februari 2011	Schriftelijk	1
117.	38557	23 februari 2011	Schriftelijk	1
118.	38558	23 februari 2011	Schriftelijk	1
119.	38559	23 februari 2011	Schriftelijk	1
120.	38560	23 februari 2011	Schriftelijk	1
121.	38561	23 februari 2011	Schriftelijk	1
122.	38562	23 februari 2011	Schriftelijk	1
123.	38563	23 februari 2011	Schriftelijk	1
124.	38564	23 februari 2011	Schriftelijk	1
125.	38565	23 februari 2011	Schriftelijk	1
126.	38566	23 februari 2011	Schriftelijk	1
127.	38567	23 februari 2011	Schriftelijk	1
128.	38568	23 februari 2011	Schriftelijk	1
129.	38569	23 februari 2011	Schriftelijk	1
130.	38570	23 februari 2011	Schriftelijk	1
131.	38571	23 februari 2011	Schriftelijk	1
132.	38572	23 februari 2011	Schriftelijk	1
133.	38573	23 februari 2011	Schriftelijk	1
134.	38574	23 februari 2011	Schriftelijk	1
135.	38575	23 februari 2011	Schriftelijk	1
136.	38576	23 februari 2011	Schriftelijk	1
137.	38577	23 februari 2011	Schriftelijk	1

<i>Nummer</i>	<i>Reg. nr gemeente</i>	<i>Datum ontvangst</i>	<i>Kenmerk</i>	<i>Identiek aan</i>
138.	38578	23 februari 2011	Schriftelijk	1
139.	38579	23 februari 2011	Schriftelijk	1
140.	38580	23 februari 2011	Schriftelijk	1
141.	38581	23 februari 2011	Schriftelijk	1
142.	38582	23 februari 2011	Schriftelijk	1
143.	38696	24 februari 2011	Schriftelijk	1
144.	38697	24 februari 2011	Schriftelijk	1
145.	38698	24 februari 2011	Schriftelijk	1
146.	38699	24 februari 2011	Schriftelijk	1
147.	38700	24 februari 2011	Schriftelijk	1
148.	38701	24 februari 2011	Schriftelijk	1
149.	38702	24 februari 2011	Schriftelijk	1
150.	38703	24 februari 2011	Schriftelijk	1
151.	38704	24 februari 2011	Schriftelijk	1
152.	38705	24 februari 2011	Schriftelijk	1
153.	38706	24 februari 2011	Schriftelijk	1
154.	38707	24 februari 2011	Schriftelijk	1
155.	38708	24 februari 2011	Schriftelijk	1
156.	38709	24 februari 2011	Schriftelijk	1
157.	38710	24 februari 2011	Schriftelijk	1
158.	38711	24 februari 2011	Schriftelijk	1
159.	38712	24 februari 2011	Schriftelijk	1

<i>Nummer</i>	<i>Reg. nr gemeente</i>	<i>Datum ontvangst</i>	<i>Kenmerk</i>	<i>Identiek aan</i>
160.	38713	21 februari 2011	Schriftelijk	1
161.	38714	21 februari 2011	Schriftelijk	1
162.	38715	23 februari 2011	Schriftelijk	1
163.	38716	24 februari 2011	Schriftelijk	1
164.	38717	24 februari 2011	Schriftelijk	1
165.	38718	24 februari 2011	Schriftelijk	1
166.	38809	25 februari 2011	Schriftelijk	1
167.	38811	25 februari 2011	Schriftelijk	1
168.	38812	25 februari 2011	Schriftelijk	1
169.	38813	25 februari 2011	Schriftelijk	1
170.	38814	25 februari 2011	Schriftelijk	1
171.	38815	25 februari 2011	Schriftelijk	1
172.	38816	25 februari 2011	Schriftelijk	1
173.	38817	25 februari 2011	Schriftelijk	1
174.	38818	25 februari 2011	Schriftelijk	1
175.	38819	25 februari 2011	Schriftelijk	1
176.	38820	25 februari 2011	Schriftelijk	1
177.	38821	25 februari 2011	Schriftelijk	1
178.	38822	25 februari 2011	Schriftelijk	x
179.	38823	25 februari 2011	Schriftelijk	1
180.	38824	25 februari 2011	Schriftelijk	1
181.	38825	25 februari 2011	Schriftelijk	1

<i>Nummer</i>	<i>Reg. nr gemeente</i>	<i>Datum ontvangst</i>	<i>Kenmerk</i>	<i>Identiek aan</i>
182.	38826	25 februari 2011	Schriftelijk	1
183.	38827	24 februari 2011	Schriftelijk	1
184.	38828	24 februari 2011	Schriftelijk	1
185.	38829	24 februari 2011	Schriftelijk	1
186.	38965	25 februari 2011	Schriftelijk	x
187.	38972	24 februari 2011	Schriftelijk	1
188.	38974	27 februari 2011	Schriftelijk	1
189.	38977	27 februari 2011	Schriftelijk	1
190.	38980	27 februari 2011	Schriftelijk	1
191.	38982	28 februari 2011	Schriftelijk	1
192.	38984	27 februari 2011	Schriftelijk	1
193.	38990	28 februari 2011	Schriftelijk	1
194.	38991	28 februari 2011	Schriftelijk	1
195.	38999	28 februari 2011	Schriftelijk	1
196.	39002	28 februari 2011	Schriftelijk	1
197.	39004	28 februari 2011	Schriftelijk	1
198.	39008	28 februari 2011	Schriftelijk	1
199.	39009	28 februari 2011	Schriftelijk	1
200.	39010	28 februari 2011	Schriftelijk	1
201.	39016	28 februari 2011	Schriftelijk	1
202.	39017	28 februari 2011	Schriftelijk	1

Nummer	Reg. nr gemeente	Datum ontvangst	Kenmerk	Identiek aan
203.	39019	28 februari 2011	Schriftelijk	1
204.	39020	23 februari 2011	Schriftelijk	x
205.	39023	28 februari 2011	Schriftelijk	1
206.	39026	28 februari 2011	Schriftelijk	1
207.	39027	28 februari 2011	Schriftelijk	1
208.	39028	28 februari 2011	Schriftelijk	1
209.	39030	28 februari 2011	Schriftelijk	1
210.	39034	28 februari 2011	Schriftelijk	1
211.	39036	28 februari 2011	Schriftelijk	1
212.	39038	28 februari 2011	Schriftelijk	1
213.	39045	28 februari 2011	Schriftelijk	1
214.	39046	28 februari 2011	Schriftelijk	1
215.	39048	28 februari 2011	Schriftelijk	1
216.	39049	28 februari 2011	Schriftelijk	x
217.	39050	28 februari 2011	Schriftelijk	x
218.	39052	28 februari 2011	Schriftelijk	1
219.	39109	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
220.	39111	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
221.	39114	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
222.	39117	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
223.	39120	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
224.	39121	1 Maart 2011	Schriftelijk	1

Nummer	Reg. nr gemeente	Datum ontvangst	Kenmerk	Identiek aan
225.	39122	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
226.	39123	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
227.	39124	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
228.	39127	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
229.	39128	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
230.	39129	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
231.	39132	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
232.	39135	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
233.	39138	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
234.	39139	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
235.	39141	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
236.	39142	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
237.	39146	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
238.	39147	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
239.	39149	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
240.	39151	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
241.	39152	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
242.	39153	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
243.	39156	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
244.	39159	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
245.	39161	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
246.	39170	1 Maart 2011	Schriftelijk	1

Nummer	Reg. nr gemeente	Datum ontvangst	Kenmerk	Identiek aan
247.	39171	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
248.	39172	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
249.	39173	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
250.	39176	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
251.	39177	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
252.	39179	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
253.	39182	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
254.	39184	28 februari 2011	Schriftelijk	1
255.	39185	28 februari 2011	Schriftelijk	1
256.	39187	28 februari 2011	Schriftelijk	1
257.	39189	28 februari 2011	Schriftelijk	1
258.	39416	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
259.	39419	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
260.	39421	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
261.	39423	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
262.	39424	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
263.	39425	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
264.	39427	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
265.	39429	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
266.	39431	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
267.	39433	2 Maart 2011	Schriftelijk	1

Nummer	Reg. nr gemeente	Datum ontvangst	Kenmerk	Identiek aan
268.	39436	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
269.	39437	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
270.	39438	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
271.	39439	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
272.	39441	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
273.	39442	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
274.	39462	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
275.	39464	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
276.	39466	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
277.	39469	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
278.	39471	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
279.	39474	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
280.	39475	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
281.	39478	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
282.	39480	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
283.	39483	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
284.	39486	2 Maart 2011	Schriftelijk	x
285.	39489	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
286.	39490	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
287.	39491	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
288.	39493	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
289.	39494	2 Maart 2011	Schriftelijk	1

Nummer	Reg. nr gemeente	Datum ontvangst	Kenmerk	Identiek aan
290.	39496	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
291.	39498	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
292.	39502	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
293.	39503	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
294.	39505	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
295.	39507	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
296.	39509	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
297.	39511	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
298.	39516	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
299.	39520	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
300.	39522	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
301.	39523	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
302.	39524	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
303.	39525	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
304.	39527	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
305.	39528	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
306.	39529	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
307.	39531	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
308.	39532	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
309.	39534	1 Maart 2011	Schriftelijk	1
310.	39554	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
311.	39555	3 Maart 2011	Schriftelijk	x

Nummer	Reg. nr gemeente	Datum ontvangst	Kenmerk	Identiek aan
312.	39559	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
313.	39560	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
314.	39561	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
315.	39563	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
316.	39565	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
317.	39566	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
318.	39567	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
319.	39569	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
320.	39571	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
321.	39574	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
322.	39577	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
323.	39579	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
324.	39581	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
325.	39582	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
326.	39583	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
327.	39584	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
328.	39586	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
329.	39588	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
330.	39589	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
331.	39591	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
332.	39594	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
333.	39597	3 Maart 2011	Schriftelijk	1

<i>Nummer</i>	<i>Reg. nr gemeente</i>	<i>Datum ontvangst</i>	<i>Kenmerk</i>	<i>Identiek aan</i>
334.	39599	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
335.	39601	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
336.	39603	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
337.	39606	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
338.	39608	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
339.	39611	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
340.	39612	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
341.	39613	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
342.	39617	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
343.	39618	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
344.	39621	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
345.	39622	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
346.	39623	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
347.	39625	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
348.	39626	2 Maart 2011	Schriftelijk	1
349.	39637	3 Maart 2011	Schriftelijk	x
350.	39639	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
351.	39640	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
352.	39641	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
353.	39642	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
354.	39644	3 Maart 2011	Schriftelijk	1

<i>Nummer</i>	<i>Reg. nr gemeente</i>	<i>Datum ontvangst</i>	<i>Kenmerk</i>	<i>Identiek aan</i>
355.	39645	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
356.	39646	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
357.	39648	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
358.	39650	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
359.	39657	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
360.	39742	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
361.	39750	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
362.	39751	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
363.	39754	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
364.	39755	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
365.	39756	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
366.	39757	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
367.	39758	3 Maart 2011	Schriftelijk	x
368.	39759	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
369.	39760	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
370.	39762	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
371.	39763	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
372.	39764	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
373.	39765	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
374.	39766	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
375.	39767	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
376.	39768	4 Maart 2011	Schriftelijk	1

<i>Nummer</i>	<i>Reg. nr gemeente</i>	<i>Datum ontvangst</i>	<i>Kenmerk</i>	<i>Identiek aan</i>
377.	39769	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
378.	39770	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
379.	39771	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
380.	39772	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
381.	39773	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
382.	39774	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
383.	39775	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
384.	Vervallen			
385.	Vervallen			
386.	39778	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
387.	39779	3 Maart 2011	Schriftelijk	1
388.	39780	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
389.	39781	4 Maart 2011	Schriftelijk	x
390.	39873	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
391.	39874	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
392.	39876	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
393.	39877	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
394.	39878	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
395.	39880	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
396.	39881	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
397.	39882	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
398.	39884	4 Maart 2011	Schriftelijk	x

<i>Nummer</i>	<i>Reg. nr gemeente</i>	<i>Datum ontvangst</i>	<i>Kenmerk</i>	<i>Identiek aan</i>
399.	39885	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
400.	39886	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
401.	39887	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
402.	39888	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
403.	39889	4 Maart 2011	Schriftelijk	x
404.	39890	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
405.	39891	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
406.	39893	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
407.	39894	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
408.	39895	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
409.	39896	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
410.	39897	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
411.	39898	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
412.	39900	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
413.	39901	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
414.	39903	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
415.	39904	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
416.	39905	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
417.	39908	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
418.	39909	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
419.	39911	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
420.	39912	7 Maart 2011	Schriftelijk	1

<i>Nummer</i>	<i>Reg. nr gemeente</i>	<i>Datum ontvangst</i>	<i>Kenmerk</i>	<i>Identiek aan</i>
421.	39913	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
422.	39914	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
423.	39916	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
424.	39917	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
425.	39918	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
426.	39920	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
427.	39921	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
428.	39922	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
429.	39923	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
430.	39926	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
431.	39928	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
432.	39929	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
433.	39932	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
434.	39933	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
435.	39934	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
436.	39936	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
437.	39937	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
438.	39940	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
439.	39942	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
440.	40024	8 Maart 2011	Schriftelijk	x
441.	40037	7 Maart 2011	Schriftelijk	x
442.	40039	7 Maart 2011	Schriftelijk	1

<i>Nummer</i>	<i>Reg. nr gemeente</i>	<i>Datum ontvangst</i>	<i>Kenmerk</i>	<i>Identiek aan</i>
443.	40040	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
444.	40041	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
445.	40044	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
446.	40047	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
447.	40049	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
448.	40050	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
449.	40051	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
450.	40053	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
451.	40054	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
452.	40056	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
453.	40058	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
454.	40059	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
455.	40060	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
456.	40061	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
457.	40062	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
458.	40063	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
459.	40064	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
460.	40065	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
461.	40066	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
462.	40067	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
463.	40068	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
464.	40069	7 Maart 2011	Schriftelijk	1

Nummer	Reg. nr gemeente	Datum ontvangst	Kenmerk	Identiek aan
465.	40070	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
466.	40072	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
467.	40073	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
468.	40074	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
469.	40075	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
470.	40076	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
471.	40077	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
472.	40078	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
473.	40079	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
474.	40080	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
475.	40081	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
476.	40082	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
477.	40086	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
478.	40089	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
479.	40090	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
480.	40092	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
481.	40093	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
482.	40094	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
483.	40096	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
484.	40097	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
485.	40098	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
486.	40099	8 Maart 2011	Schriftelijk	1

<i>Nummer</i>	<i>Reg. nr gemeente</i>	<i>Datum ontvangst</i>	<i>Kenmerk</i>	<i>Identiek aan</i>
487.	40101	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
488.	40102	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
489.	40105	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
490.	40107	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
491.	40109	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
492.	40111	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
493.	40113	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
494.	40116	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
495.	40118	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
496.	40120	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
497.	40122	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
498.	40126	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
499.	40127	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
500.	40132	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
501.	40133	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
502.	40139	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
503.	40140	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
504.	40142	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
505.	40144	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
506.	40145	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
507.	40148	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
508.	40151	8 Maart 2011	Schriftelijk	1

<i>Nummer</i>	<i>Reg. nr gemeente</i>	<i>Datum ontvangst</i>	<i>Kenmerk</i>	<i>Identiek aan</i>
509.	40152	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
510.	40155	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
511.	40160	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
512.	40161	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
513.	40163	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
514.	40164	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
515.	40166	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
516.	40167	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
517.	40170	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
518.	40171	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
519.	40172	8 Maart 2011	Schriftelijk	x
520.	40192	4 Maart 2011	Schriftelijk	x
521.	40196	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
522.	40199	4 Maart 2011	Schriftelijk	x
523.	40255	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
524.	40259	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
525.	40268	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
526.	40271	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
527.	40274	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
528.	40275	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
529.	40277	8 Maart 2011	Schriftelijk	1

<i>Nummer</i>	<i>Reg. nr gemeente</i>	<i>Datum ontvangst</i>	<i>Kenmerk</i>	<i>Identiek aan</i>
530.	40279	9 Maart 2011	Schriftelijk	Zie ook 42369 x
531.	40280	9 Maart 2011	Schriftelijk	1
532.	40282	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
533.	40284	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
534.	40286	9 Maart 2011	Schriftelijk	1
535.	40288	9 Maart 2011	Schriftelijk	1
536.	40290	9 Maart 2011	Schriftelijk	1
537.	40293	9 Maart 2011	Schriftelijk	1
538.	40294	9 Maart 2011	Schriftelijk	1
539.	40296	9 Maart 2011	Schriftelijk	1
540.	40299	9 Maart 2011	Schriftelijk	1
541.	40300	9 Maart 2011	Schriftelijk	1
542.	40301	9 Maart 2011	Schriftelijk	1
543.	40303	9 Maart 2011	Schriftelijk	x
544.	40310	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
545.	40311	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
546.	40314	7 Maart 2011	Schriftelijk	x
547.	40317	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
548.	40319	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
549.	40322	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
550.	40324	7 Maart 2011	Schriftelijk	1

Nummer	Reg. nr gemeente	Datum ontvangst	Kenmerk	Identiek aan
551.	40325	7 Maart 2011	Schriftelijk	x
552.	40326	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
553.	40329	7 Maart 2011	Schriftelijk	x
554.	40331	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
555.	40333	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
556.	40336	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
557.	40338	7 Maart 2011	Schriftelijk	1
558.	40339	7 Maart 2011	Schriftelijk	x
559.	40341	9 Maart 2011	Schriftelijk	1
560.	40344	7 Maart 2011	Schriftelijk	x
561.	40345	8 Maart 2011	Schriftelijk	x
562.	40395	8 Maart 2011	Schriftelijk	1
563.	40479	9 Maart 2011	Schriftelijk	1
564.	40481	9 Maart 2011	Schriftelijk	x
565.	40484	9 Maart 2011	Schriftelijk	x
566.	40488	9 Maart 2011	Schriftelijk	x
567.	40491	9 Maart 2011	Schriftelijk	x
568.	40497	9 Maart 2011	Schriftelijk	x
569.	40500	9 Maart 2011	Schriftelijk	x
570.	40509	10 Maart 2011	Schriftelijk	1
571.	40511	10 Maart 2011	Schriftelijk	1
572.	40513	10 Maart 2011	Schriftelijk	1
573.	40518	10 Maart 2011	Schriftelijk	1
574.	40529	10 Maart 2011	Schriftelijk	1
575.	40530	10 Maart 2011	Schriftelijk	1

<i>Nummer</i>	<i>Reg. nr gemeente</i>	<i>Datum ontvangst</i>	<i>Kenmerk</i>	<i>Identiek aan</i>
576.	40532	9 Maart 2011	Schriftelijk	1
577.	40790	10 Maart 2011	Schriftelijk	1
578.	40793	10 Maart 2011	Schriftelijk	x
579.	40886	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
580.	40889	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
581.	40889	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
582.	40891	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
583.	40892	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
584.	40894	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
585.	40897	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
586.	40899	4 Maart 2011	Schriftelijk	x
587.	40900	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
588.	40905	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
589.	40908	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
590.	40909	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
591.	40911	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
592.	40912	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
593.	40913	4 Maart 2011	Schriftelijk	1
594.	Vervallen			
595.	41125	4 Maart 2011	Schriftelijk	x
596.	41164	8 Maart 2011	Schriftelijk	x
597.	41762	5 Maart 2011	E-mail	1

<i>Nummer</i>	<i>Reg. nr gemeente</i>	<i>Datum ontvangst</i>	<i>Kenmerk</i>	<i>Identiek aan</i>
598.	41799	8 Maart 2011	E-mail	1
599.	43563	28 februari 2011	E-mail	1

Van de volgende personen is een zienswijze buiten de zienswijzenperiode ontvangen:

<i>Nummer</i>	<i>Reg. nr gemeente</i>	<i>Datum ontvangst</i>	<i>Kenmerk</i>	<i>Identiek aan</i>
600.	40324	14 Maart 2011	Schriftelijk	1
601.	40795	11 Maart 2011	Schriftelijk	1
602.	40916	11 Maart 2011	Schriftelijk	1
603.	40957	14 Maart 2011	Schriftelijk	1
604.	40958	14 Maart 2011	Schriftelijk	1
605.	40959	14 Maart 2011	Schriftelijk	1
606.	40960	14 Maart 2011	Schriftelijk	1
607.	40961	14 Maart 2011	Schriftelijk	1
608.	41117	15 Maart 2011	Schriftelijk	1
609.	41120	15 Maart 2011	Schriftelijk	1
610.	41342	16 Maart 2011	Schriftelijk	1
611.	41344	16 Maart 2011	Schriftelijk	1
612.	42369	16 Maart 2011	Schriftelijk	(zie ook 40279) x
613.	43591	1 April 2011	Schriftelijk	1
614.	43747	5 April 2011	Schriftelijk	1
615.	44012	6 April 2011	Schriftelijk	1
616.	44015	6 April 2011	Schriftelijk	1

B e a n t w o o r d i n g

Z i e n s w i j z e n



2.1

Individuele beantwoording zienswijzen

In deze paragraaf worden de ingekomen zienswijzen naar aard en inhoud samengevat weergegeven. Het commentaar waartoe zij aanleiding geven, is direct na de desbetreffende zienswijze opgenomen.

Zienswijze 1

Samenvatting

- a. Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan niet voldoet aan het eerder door de gemeenteraad vastgesteld Masterplan Centrum Bilthoven 2009 en het Bilthoven Centrum Beeldkwaliteitsplan 2009. De in het Masterplan en het Beeldkwaliteitsplan genoemde bouwlagen zijn veel minder hoog dan de bouwhoogten welke in het bestemmingsplan zijn opgenomen.
- b. De 6 (maar ook de 5) bouwlagen voor de Poortgebouwen passen niet in een dorps karakter met de kleinschaligheid die daarbij vanzelfsprekend is. Reclamant citeert van p. 48 van het bestemmingsplan de volgende zinsnede: 'De kwaliteit van het centrum, de dorpse informele sfeer met zijn diverse karakter en prettige schaal zijn uitgangspunt voor de beeldkwaliteit'. Op dezelfde pagina staat ook: 'Het is van belang dat de eventuele nieuwe bebouwing past in de schaal van de plek'. Het centrum van Bilthoven bestaat nu uit bebouwing van twee à drie bouwlagen.
Reclamant maakt bezwaar tegen de 6, maar ook 5, bouwlagen voor de beide poortgebouwen. Maar ook tegen de bouwhoogte van 16 m op het Emmaplein en de bouwhoogte van 17 m op het Vinkenplein.
- c. Reclamant wil de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders herinneren aan de door de VVD, D66 en GroenLinks/PvdA op 31 maart 2010 gesloten coalitieakkoord op hoofdlijnen waarin de volgende afspraak is opgenomen: 'Het landelijke en dorpse karakter van de gemeente moet behouden blijven'.

Gemeentelijke beoordeling

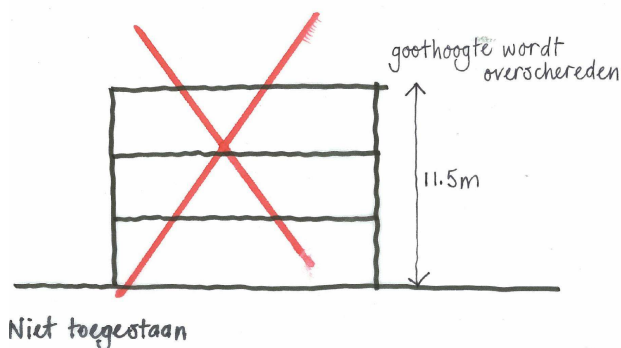
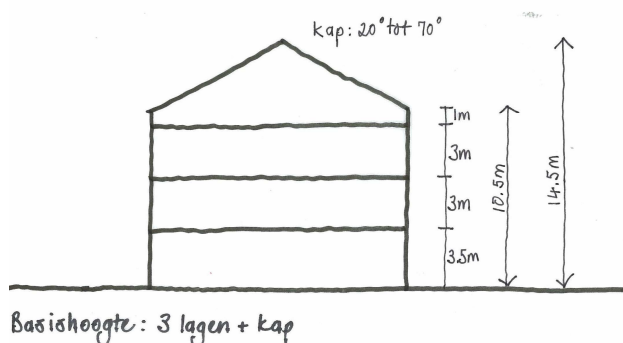
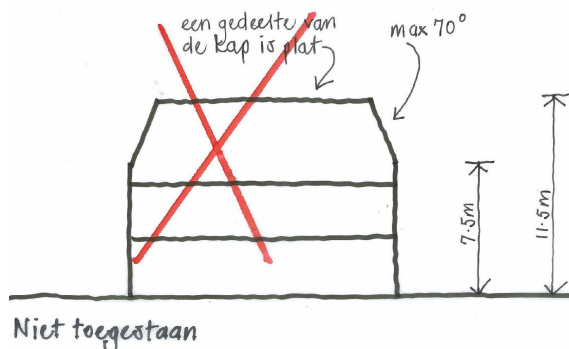
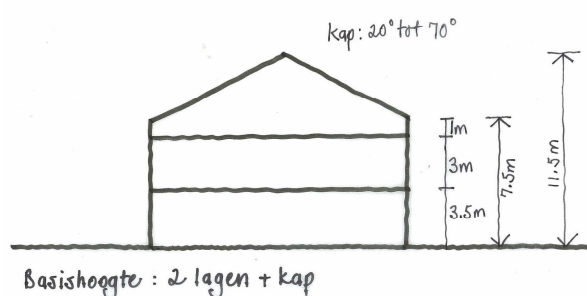
- a. Het grootste deel van de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein Bilthoven is identiek aan deze zienswijze. Deze zienswijzen hebben vooral betrekking op de bouwhoogtes in het plan. In de zienswijzen worden deze ontwikkelingen in het centrum gezien als 'een aantasting van het dorpse karakter met de kleinschaligheid die daarbij vanzelfsprekend is'.

Reclamant stelt vrij absoluut dat 'de in het Masterplan en het Beeldkwaliteitplan genoemde bouwlagen veel minder hoog zijn dan de bouwhoogten die in het bestemmingsplan zijn opgenomen'. Helaas onderbouwt reclamant zijn stelling niet.

Uit het grote aantal zienswijzen blijkt bezorgdheid bij de inwoners over de bouwhoogtes in het centrumgebied. Om deze reden is hierna nader uitleg gegeven over de keuze voor de bouwhoogtes.

In het Masterplan Centrum Bilthoven, welke in februari 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad, zijn de bouwhoogtes niet in meters uitgedrukt, maar in het aantal bouwlagen. In het Masterplan wordt over het algemeen een bouwhoogte van twee lagen en een kap en drie lagen en een kap aangehouden. Kappen zijn dus een belangrijk onderdeel van de bebouwing. De bouwhoogtes in het bestemmingsplan volgen deze systematiek. Er is een maximum goothoogte bepaald (deze ligt altijd 4 m onder de bouwhoogte) en een maximum bouwhoogte. De maximum bouwhoogte is dus inclusief de kap. De bouwhoogte verwijst dus eigenlijk naar de maximum 'nokhoogte'. Bovendien worden de hellingshoeken van de kap ook in het bestemmingsplan voorgeschreven. Hiermee wordt voorkomen dat een hele steile kap in het centrum toegepast kan worden, waardoor het gebouw te hoog oogt. De hoogtes zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan komen overeen met de hoogtes zoals weergegeven en vastgesteld in het Masterplan en het Beeldkwaliteitplan voor het centrumgebied.

Door middel van de navolgende afbeeldingen is aangegeven hoe de goot- en bouwhoogte tot stand zijn gekomen en welke bebouwingvormen wel of niet zijn toegestaan.



- b. In het ontwerpbestemmingsplan zijn voor de nieuwe bebouwing drie basishoogtes aangehouden. Namelijk, bebouwing met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk:
 - a. 7,5 m/11,5 m;
 - b. 10,5 m/14,5 m;
 - c. de poortgebouwen bij het station, 17 m/21 m.

Zoals in het beeldkwaliteitsplan (op pagina 32) wordt aangegeven, is het van belang dat de nieuwe bebouwing past in de schaal van de plek. Het centrum van Bilthoven bestaat nu uit bebouwing met een overwegend dorpse schaal van 2 à 3 lagen. Aan de Julianalaan geeft het bestemmingsplan bijvoorbeeld een goot- en bouwhoogte van overwegend respectievelijk 7,5/11,5 m aan. Dit komt overeen met bebouwing van twee lagen hoog en een kap, een bouwhoogte die terug te vinden is in veel gebouwen die er nu ook staan.

In het stedenbouwkundig plan worden twee belangrijke verblijfsgebieden aan het centrum toegevoegd, namelijk het autoluwe Emmaplein en het verkeersvrije Vinkenplein. Deze twee plekken zijn ruimtelijk en functioneel belangrijk voor het centrum. In relatie tot de grootte van de aanwezige, aangrenzende openbare ruimte en de te verwachte activiteiten in de openbare ruimte, wordt hier bebouwing voorgesteld die één bouwlaag hoger is dan de bebouwing aan de Julianalaan en aan de doorsteek. De bebouwing aan het Emmaplein en het Vinkenplein krijgt dus een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 10,5/14,5 m. Deze hoogten komen overeen met bebouwing van 3 lagen en een kap. Bebouwing van 3 lagen en een kap komt ook in de bestaande situatie in het centrum voor, met name rondom de Soestdijkseweg en een enkele keer aan de Julianalaan. De veronderstelling dat op het Emmaplein een bouwhoogte van 16 m en op het Vinkenplein een bouwhoogte van 17 m is toegestaan, is dan ook onjuist.

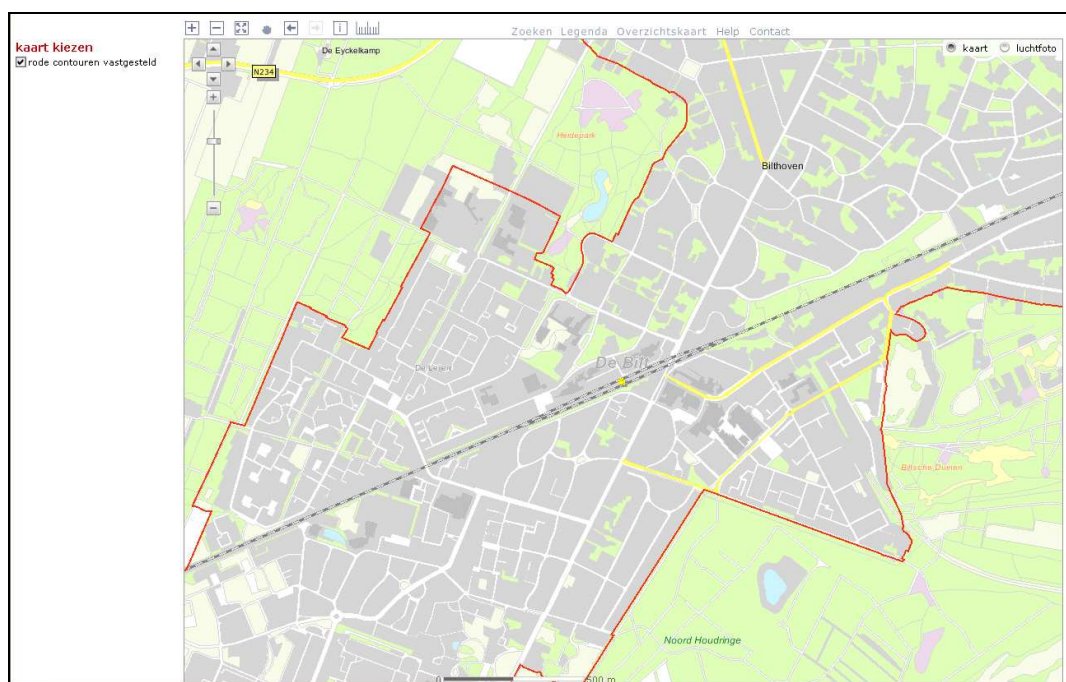
Bij het station worden in het ontwerpbestemmingsplan twee gebieden aangegeven waar tot een goothoogte van 17 m en een bouwhoogte van 21 m gebouwd mag worden (inclusief de kap). Dit komt overeen met 6 bouwlagen en een kap (inclusief de kapruimte). Stationsgebieden zijn aantrekkelijke vestigingsplaatsen voor bedrijven en voor bewoners. Bovendien zijn deze gebieden ook functioneel belangrijk voor een dorp of stad. Daarom is het gangbaar om gebieden rondom een station te verdichten. Bij het station van Bilthoven staat in de huidige situatie een gebouw van vijf lagen op een halfverdiepte berging. Gezien de locatie (naast het station) en het feit dat er reeds een gebouw met een bouwhoogte van 16 m staat, is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar een bouwhoogte van 21 m (zes lagen, incl. kap) en een goothoogte van 17 m op deze plek in het centrum van Bilthoven toe te staan.

De gemeente is van mening dat de voorgestelde bouwhoogte van de poortgebouwen in het ontwerpbestemmingsplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is en passend is op de locatie. Maar uit het grote aantal zienswijzen blijkt dat er een grote bezorgdheid is bij de inwoners van Bilthoven over de voorgestelde bouwhoogte van de poortgebouwen. Dit heeft de gemeente niet onberoerd gelaten. Naar aanleiding van een bijeenkomst met deskundigen van de gemeente over het ontwerpbestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein Bilthoven heeft de klankbordgroep het volgende verzoek aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd: 'Beperk de maximale bouwhoogte van het Poortgebouw-Zuid tot 5 bouwlagen. Beperk de maximale bouwhoogte van Poortgebouw-Noord tot 5 bouwlagen aan de spoorzijde en 3 bouwlagen aan de andere zijde. Laat de reductie in bouwlagen niet leiden tot inleveren op de kwaliteit van de openbare ruimte noch tot massaliteit in verschijningsvorm van beide poortge-

bouwen. Accepteer het (naar verwachting beperkte) saldo van resulterende verminderde inkomsten en verminderde uitgaven als een extra tekort in de planexploitatie'. Het college van burgemeester en wethouders heeft dit verzoek als een inspanningsverplichting op zich genomen. De bezorgdheid die leeft onder de inwoners van Bilthoven wil de gemeente wegnemen door invulling te geven aan de inspanningsverplichting. Naar aanleiding van de grote hoeveelheid zienswijzen zal het aantal bouwlagen van de poortgebouwen worden verlaagd naar 5 bouwlagen. Dit resulteert in een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 14 m en 18 m voor het noordelijk gelegen poortgebouw. Voor het poortgebouw grenzend aan de Dudokflat is ook een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 14 m en 18 m toegestaan, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen.

- c. In paragraaf 4.5 van het Collegeakkoord 2010-2014: 'Energiek De Bilt' is het volgende opgenomen:

'De woningbouwproductie is sinds 2006 sterk toegenomen. In de woonvisie is het realiseren van in totaal 1200 woningen tot 2015 opgenomen, waarvan 30% in de sociale sector. Hoewel ons streven erop gericht is om deze opgave te realiseren, beseffen wij dat daartoe vooral gebruik moet worden gemaakt van inbreidingslocaties. Wij willen het landelijke en dorpse karakter van onze gemeente behouden. De 'rode contouren' zoals vastgelegd in het Streekplan (red. structuurvisie van de provincie Utrecht), zijn daarom leidend.' Het plangebied ligt in de rode contour, zoals is vastgesteld in het Streekplan. Zie onderstaande afbeelding.



- d.

Uitsnede uit het Streekplan van de provincie Utrecht

Het coalitieakkoord verwijst naar de rode contouren welke zijn vastgesteld door de provincie. Binnen deze rode contouren zijn inbreidingslocaties toegestaan. Door extra bebouwing toe te voegen binnen de rode contouren, kan het landelijke en dorpse karakter van de gemeente be-

houden blijven. Het landelijke gebied wordt namelijk niet aantast. Door de herontwikkeling van het Emmaplein en het Vinkenplein binnen de rode contour, blijft het dorpse en landelijke karkater van de gemeente juist gehandhaafd.

In de onderhavige zienswijze is de zin uit het Collegeakkoord: ‘Het landelijke en dorpse karakter van de gemeente moet behouden blijven’, onjuist geïnterpreteerd. In de context van het coalitieakkoord betekent deze zin dat, buiten de rode contouren, het landelijke en dorpse karakter van gemeente De Bilt behouden moeten blijven. Deze zin geldt dus voor de gehele gemeente, zowel het buitengebied als de kernen. Het bestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein is dan ook in overeenstemming met het Collegeakkoord.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.

De zienswijze is ten aanzien van het genoemde onder b gegrond, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

In de navolgende tabel zijn de reclamanten opgenomen met een identieke zienswijze als zienswijze nummer 1. De samenvatting, gemeentelijke beoordeling en aanpassing zijn derhalve hetzelfde als hierboven omschreven.

4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	28	29	30	31	32	33	34
35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
55	56	57	58	59	60	61	62	63	64
65	66	67	68	69	70	71	72	73	74
75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
85	86	87	88	89	90	91	92	93	94
95	96	97	98	99	100	101	102	103	104
105	106	107	108	109	110	111	112	113	114
115	116	117	118	119	120	121	122	123	124
125	126	127	128	129	130	131	132	133	134
135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
145	146	147	148	149	150	151	152	153	154
155	156	157	158	159	160	161	162	163	164
165	166	167	168	169	170	171	172	173	174
175	176	177	179	180	181	182	183	184	185
187	188	189	190	191	192	193	194	195	196

197	198	199	200	201	202	203	205	206	207
208	209	210	211	212	213	214	215	218	219
220	221	222	223	224	225	226	227	228	229
230	231	232	233	234	235	236	237	238	239
240	241	242	243	244	245	246	247	248	249
250	251	252	253	254	255	256	257	258	259
260	261	262	263	264	265	266	267	268	269
270	271	272	273	274	275	276	277	278	279
280	281	282	283	285	286	287	288	289	290
291	292	293	294	295	296	297	298	299	300
301	302	303	304	305	306	307	308	309	310
312	313	314	315	316	317	318	319	320	321
322	323	324	325	326	327	328	329	330	331
332	333	334	335	336	337	338	339	340	341
342	343	344	345	346	347	348	350	351	352
353	354	355	356	357	358	359	360	361	362
363	364	365	366	368	369	370	371	372	373
374	375	376	377	378	379	380	381	382	383
384	385	386	387	388	390	391	392	393	394
395	396	397	399	400	401	402	404	405	406
407	408	409	410	411	412	413	414	415	416
417	418	419	420	421	422	423	424	425	426
427	428	429	430	431	432	433	434	435	436
437	438	439	442	443	444	445	446	447	448
449	450	451	452	453	454	455	456	457	458
459	460	461	462	463	464	465	466	467	468
469	470	471	472	473	474	475	476	477	478
479	480	481	482	483	484	485	486	487	488
489	490	491	492	493	494	495	496	497	498
499	500	501	502	503	504	505	506	507	508
509	510	511	512	513	514	515	516	517	518
521	523	524	525	526	527	528	529	531	532
533	534	535	536	537	538	539	540	541	544
545	547	548	549	550	552	554	555	556	557
559	562	563	570	571	572	573	574	575	576
577	579	580	581	582	583	584	585	587	588
589	590	591	592	593	595	597	598	599	

Zienswijze 2

Samenvatting

- a. Reclamant spreekt zijn ongenoegen uit over de website 'Bilthoven Bouwt'. Reclamant heeft tot twee keer toe een vraag gesteld op deze website en heeft tot twee keer toe geen ant-

woord gekregen. Reclamant is van mening dat dit precies de kern is waar het over gaat, de arrogantie van B & W naar de burger toe.

- b. Reclamant is van mening dat het ronduit schandalig is dat het college volledig voorbijgaat aan het cultureel erfgoed.
Het centrum kost geld, daarom moeten er twee poortgebouwen verschijnen die absoluut niet passen in het dorpse karakter van Bilthoven. Volgens reclamant is het beter om te kijken hoe met de bestaande situatie omgegaan kan worden, een voorbeeld is het centrum van Laren. In dat geval had wellicht het veldwachtershuisje, als entree naar Bilthoven, er ook nog gestaan.
- c. Reclamant maakt door middel van deze zienswijze ernstig bezwaar tegen de voorgenomen plannen en in het bijzonder tegen de hoogte van de poortgebouwen.

Gemeentelijke beoordeling

- a. De gemeente betreurt dat reclamant geen antwoord heeft gekregen op zijn vragen. Er is inderdaad een mogelijkheid om vragen te stellen op de website www.bilthovenbouwt.nl. Helaas is hier een fout opgetreden, waardoor de vragen niet op de juiste plek terecht zijn gekomen. Inmiddels is deze fout verholpen en zullen vanaf nu de vragen beantwoord worden. Overigens maakt het ongenoegen waar reclamant over spreekt, geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.
- b. Er is op diverse manieren rekening gehouden met het cultureel erfgoed. Ten eerste zijn de gebouwen die onderdeel uitmaken van het beschermd dorpsgezicht aan de Nachtegaallaan in hun huidige staat gelaten en zullen deze beter tot hun recht komen wanneer het Vinkenplein groen wordt uitgevoerd, zoals het bestemmingsplan voorstelt. Daarnaast wordt het beschermd dorpsgezicht beschermd door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Ten tweede is rekening gehouden met het gemeentelijke monument aan het Emmaplein door stegen aan beide kanten van het monument op te nemen. Nieuwe bebouwing moet dus afstand houden tot het gemeentelijke monument, waardoor deze beter tot haar recht komt. Ten derde moeten alle nieuwe gebouwen die hoger zijn dan de aangegeven goothoogte een kap krijgen. Hierdoor zal de nieuwe bebouwing beter aansluiten op de bestaande bebouwing, omdat laatstgenoemde meestal met een kap bekroond is.
Ten vierde neemt de monumentale stationskap in het vernieuwde stationsgebied een belangrijke zichtpositie in het stedenbouwkundig plan in. Bovendien wordt de historische lange, groene lijn van de Soestdijkseweg in het nieuwe stationsgebied doorgezet.
Helaas zal het benoemde 'veldwachtershuisje', dat feitelijk een stationschefhuisje is, te dicht langs de nieuwe fietsonderdoorgang liggen, waardoor dit huisje in het nieuwe stationsgebied geen plaats kan krijgen. Hoewel dit onderzocht is, bleek vanwege technische en financiële redenen het verplaatsen van dit huisje geen mogelijkheid.
- c. Reclamant is bezorgd over de voorziene bouwhoogtes in het plangebied. De ontwikkelingen worden gezien als 'een aantasting van het dorpse karakter'. Deze zorg deelt reclamant met andere reclamanten. Bij de beantwoording van zienswijze 1 is uitvoerig ingegaan op de keuzes en motivatie om deze bouwmogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan. Uit de gemeentelijke beoordeling blijkt dat de gemeente de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen zal verlagen naar respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen. Voor de gemeentelijke beoor-

deling wordt verwezen naar de gemeentelijke beoordeling bij zienswijze 1 van deze Zienswijzennota.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.

De zienswijze is ten aanzien van het genoemde onder c gegrond, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 3

Samenvatting

De aangevoerde onderdelen en gronden in de zienswijze zijn hetzelfde als de aangevoerde onderdelen en gronden in zienswijze 1.

Gemeentelijke beoordeling

Reclamant is bezorgd over de voorziene bouwhoogtes in het plangebied. De ontwikkelingen worden gezien als 'een aantasting van het dorpse karakter'. Deze zorg deelt reclamant met andere reclamanten. Bij de beantwoording van zienswijze 1 is uitvoerig ingegaan op de keuzes en motivatie om deze bouwmogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan. Uit de gemeentelijke beoordeling blijkt dat de gemeente de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen zal verlagen naar respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen. Voor de gemeentelijke beoordeling wordt verwezen naar de gemeentelijke beoordeling bij zienswijze 1 van deze Zienswijzennota.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.

De zienswijze is gegrond ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 27

Samenvatting

Deze zienswijze wordt behandeld door de Milieudienst Zuid-Oost Utrecht in het kader van Hogere grenswaarden procedure.

Gemeentelijke beoordeling

Reclamant heeft tevens een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit hogere waarden. De zienswijze tegen het ontwerpbesluit hogere waarden is tevens een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. Voor de gemeentelijke beoordeling van deze zienswijze wordt verwezen naar de procedure omtrent het hogere-waardenbesluit in het kader van de Wet geluidhinder. De zienswijze wordt behandeld door de Milieudienst Zuid-Oost Utrecht.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 88

Samenvatting

- a. De aangevoerde onderdelen en gronden in de zienswijze komen overeen met de aangevoerde onderdelen en gronden in zienswijze 1.
- b. Reclamant voert echter een nieuwe grond aan, te weten:
Bezwaar wordt gemaakt tegen de invulling van het huidige Emmaplein: teveel steen, te weinig groen. Het plein nodigt niet uit tot gezellig wandelen, het wordt een kale vlakte! Daarmee voldoet het plein evenmin aan de dorpse informele sfeer die de bewoners van het huidige dorp Bilthoven ambiëren. Waarom geen bomen, waarom geen groenstrook?

Gemeentelijke beoordeling

- a. Reclamant is bezorgd over de voorziene bouwhoogtes in het plangebied. De ontwikkelingen worden gezien als 'een aantasting van het dorpse karakter'. Deze zorg deelt reclamant met andere reclamanten. Bij de beantwoording van zienswijze 1 is uitvoerig ingegaan op de keuzes en motivatie om deze bouwmogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan. Uit de gemeentelijke beoordeling blijkt dat de gemeente de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen zal verlagen naar respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen. Voor de gemeentelijke beoordeling wordt verwezen naar de gemeentelijke beoordeling bij zienswijze 1 van deze Zienswijzennota.
- b. De gemeente is voornemens om van het Emmaplein een levendig plein te maken met ruimte voor terrassen en centrum c.q. stationsvoorzieningen. Er zal een informele sfeer worden ge-

creëerd en veel activiteit op het plein aanwezig zijn. Op dit plein komt meer groen dan in de huidige situatie, doordat de bomenrijen van de Soestdijkseweg op het plein worden doorgezet.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.

De zienswijze is gegrond ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 178

Samenvatting

- a. Volgens reclamant moet de bouwhoogte van de Dudok-flat de maximale bouwhoogte van dit gebied zijn. Derhalve is reclamant van mening dat de bouwhoogte van de poortgebouwen niet meer dan 16,5 m bedragen.
- b. Voor wat betreft de nieuwbouw rond het Emmaplein en Vinkenplein is reclamant van mening dat deze niet hoger dan 12 m zou moeten zijn, opdat ze passend zal zijn voor het karakter van het dorp.
- c. Omdat de voorgestelde bouwhoogte gerelateerd is aan het financieel sluitend maken van het plan, is reclamant van mening dat het van bestuurlijke wijsheid zou getuigen als het plan wordt aangepast. De huidige economische situatie geeft daar overigens alle aanleiding toe. De huizenmarkt verkeert immers in een penibele situatie.
- d. Reclamant vraagt de gemeente dan ook om te overwegen om de huidige plannen te 'knippen'. Dat wil zeggen wel de tunnel voor de auto's aanleggen en het deel met de tunnel voor voetgangers en fietsers vooralsnog te laten rusten, in afwachting van betere tijden.

Gemeentelijke beoordeling

- a. Het nieuwe gebouw dat tegen de Dudokflat aan staat, grenst direct aan het station van Bilthoven. Stationsgebieden zijn aantrekkelijke vestigingsgebieden in dorpen en steden. Veel bedrijven willen zich in de buurt van stations vestigen, maar ook bewoners willen graag bij een station wonen. Bovendien is een station in functionele zin ook belangrijk voor een dorp of stad. Daarom is het gangbaar om gebieden stationsgebieden te verdichten en om hogere bebouwing bij stations te plaatsen. Het nieuwe gebouw zal iets hoger zijn dan de Dudok-flat, maar dit is omdat het nieuwe gebouw direct aan het station ligt.
Naar aanleiding van het grote aantal zienswijzen over de bouwhoogte van de poortgebouwen wordt de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen verlaagd naar respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m

mag bedragen. Zie voor een uitgebreide toelichting de gemeentelijke beoordeling bij zienswijze 1 van de Zienswijzennota.

- b. In het stedenbouwkundig plan worden twee belangrijke verblijfsgebieden aan het centrum toegevoegd, namelijk het autoluwe Emmaplein en het verkeersvrije Vinkenplein. Deze twee plekken zijn ruimtelijk en functioneel belangrijk voor het centrum. In relatie tot de grootte van de aanwezige, aangrenzende openbare ruimte en de te verwachte activiteiten in de openbare ruimte, wordt hier bebouwing voorgesteld die één bouwlaag hoger is dan de bebouwing aan de Julianalaan en aan de doorsteek. De bebouwing aan het Emmaplein en het Vinkenplein krijgt dus een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 10,5/14,5 m. Deze hoogten komen overeen met bebouwing van 3 lagen en een kap. Bebouwing van 3 lagen en een kap komt ook in de bestaande situatie in het centrum voor, met name rondom de Soestdijkseweg en een enkele keer aan de Julianalaan.
- c. Hoewel de realisatie van een substantieel programma (woningen en commerciële ruimte) een positief effect heeft op de grondexploitatie van de plannen, wordt de bouwhoogte niet uitsluitend bepaald door het financieel sluitend maken van de plannen. Ook stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke aspecten hebben een nadrukkelijke en belangrijke rol gespeeld in de totstandkoming van de plannen voor het centrumgebied. Overigens zijn de plannen niet financieel sluitend. Bij de vaststelling van het masterplan heeft de gemeente reeds een tekort op de grondexploitatie vastgesteld.
- Daarnaast wil de gemeente benadrukken dat de financiële middelen voor de realisering van de onderdoorgangen niet afhankelijk zijn van het woningbouwprogramma. Er is een apart budget voor het realiseren van de onderdoorgangen. Dit heeft geen relatie met het woningbouwprogramma.
- d. De tunnels voor zowel auto's als voetgangers zijn geregeld in het bestemmingsplan Stationsgebied. Dit bestemmingsplan is op 28 oktober 2010 vastgesteld. Het is niet wenselijk om de realisatie van de voetgangerstunnel uit te stellen.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.

De zienswijze is ten aanzien van het genoemde onder a gegrond, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 186

Samenvatting

Reclamant stuurt een krantenbericht in met de titel: 'Hoogbouw Kiezersbedrog'.

Gemeentelijke beoordeling

De gemeente neemt het krantenbericht voor kennisgeving aan.

Het krantenbericht impliceert dat reclamant bezorgd is over de voorziene bouwhoogtes in het plangebied. De ontwikkelingen worden gezien als 'een aantasting van het dorps karakter'. Deze zorg deelt reclamant met andere reclamanten. Bij de beantwoording van zienswijze 1 is uitvoerig ingegaan op de keuzes en motivatie om deze bouwmogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan. Uit de gemeentelijke beoordeling blijkt dat de gemeente de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen zal verlagen naar respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen. Voor de gemeentelijke beoordeling wordt verwezen naar de gemeentelijke beoordeling bij zienswijze 1 van deze Zienswijzennota.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.

De zienswijze is gegrond ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 204

Samenvatting

Bent u ook tegen de hoogbouw en de torens in ons dorpscentrum van Bilthoven, onderteken dan dit bezwaarschrift.

Gemeentelijke beoordeling

Reclamant impliceert tegen de hoogbouw en de torens in het dorpscentrum van Bilthoven te zijn. Bij de beantwoording van zienswijze 1 is uitvoerig ingegaan op de keuzes en motivatie om deze bouwmogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan. Uit de gemeentelijke beoordeling blijkt dat de gemeente de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen zal verlagen naar respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen. Voor de gemeentelijke beoordeling wordt verwezen naar de gemeentelijke beoordeling bij zienswijze 1 van deze Zienswijzennota.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen.
Regels	Geen aanpassingen
Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.

De zienswijze is gegrond ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 216

Samenvatting

- a. De aangevoerde onderdelen en gronden in de zienswijze komen overeen met de aangevoerde onderdelen en gronden in zienswijze 1.
- b. Reclamant voert echter een aantal nieuwe gronden aan te weten:
Reclamant heeft een direct belang bij het handhaven van het huidige ING gebouw in plaats van het nieuw te bouwen pand met horeca en daar bovenop drie woonverdiepingen. Reclamant is eigenaar van een appartement boven de ABN-AMRO en het terras van reclamant is het dak van de ABN-AMRO. De drie geplande woonlagen boven de horeca in de massieve wand die is gepland van Donelli (Vinkenlaan 6) tot aan de achterkant van het postkantoor, blokkeren de zon, alle bewoners hebben uitzicht op het terras van reclamant en het gevoel van vrijheid en veiligheid is reclamant definitief kwijt. Indien de gemeente voornemens is om door te gaan met de bouwplannen, zal reclamant een verzoek tot planschadevergoeding indienen.

Gemeentelijke beoordeling

- a. Reclamant is bezorgd over de voorziene bouwhoogtes in het plangebied. De ontwikkelingen worden gezien als 'een aantasting van het dorpse karakter'. Deze zorg deelt reclamant met andere reclamanten. Bij de beantwoording van zienswijze 1 is uitvoerig ingegaan op de keuzes en motivatie om deze bouwmogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan. Uit de gemeentelijke beoordeling blijkt dat de gemeente de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen zal verlagen naar respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen. Voor de gemeentelijke beoordeling wordt verwezen naar de gemeentelijke beoordeling bij zienswijze 1 van deze Zienswijzennota.
- b. Er is een bezonningsstudie gemaakt om na te gaan in hoeverre de zon op het terras van de reclamant door de nieuwbouw "geblokkeerd" wordt. In de studie is de schaduw van het gebouw aan het Vinkenplein in de vier jaargetijden te zien, namelijk, in de lente, de zomer, de herfst en de winter.

Het is gebruikelijk dat bezonningsstudies alleen voor de periode tussen 21 maart en 21 september worden gemaakt. Dit zijn immers de warmere maanden, waarin de zon het meeste schijnt en er dus overlast kan optreden wanneer nieuwe bebouwing een schaduw over een

tuin, terras of gevel werpt. De studie laat de schaduwwerking van het gebouw op het terras van de reclamant op de drie specifieke dagen binnen de periode 21 maart t/m 21 september zien, namelijk aan het begin van de lente (21 maart), in de middel van de zomer (21 juni) en aan het eind van de zomer (21 september) zien.

Daarnaast zijn er per dag 3 tijdstippen gekozen waarop de schaduwwerking is onderzocht, namelijk 10:00 uur in de ochtend, 13:00 uur in de middag en 16:00 uur in de middag. Met deze tijdstippen kan bepaald worden op welk dagdeel eventuele al dan niet acceptabele schaduwwerking optreedt.

Uit de studie blijkt dat overdag, tussen 21 maart en 21 september, op de onderzochte tijdstippen van 10:00, 13:00 en 16:00 de schaduw van het nieuwe gebouw niet op het terras van de reclamant zal vallen. De schaduw dat wel op het terras in de ochtenden in maart en juni valt, is afkomstig van het gebouw waar de reclamant zelf in woont.

De gemeente ziet in dat de belangen van reclamant, voor wat betreft privacy en het gevoel van vrijheid, in het geding zijn door de komst van de nieuwbouw. De kern van een bestemmingsplan is de afweging tussen belangen. Bijvoorbeeld de afweging tussen volkshuisvesting, economie of natuurbeleid. Maar deze afweging kan ook bestaan uit de afweging tussen het algemeen belang en het individuele belang. Het algemeen belang is het herstructureren en goed laten functioneren van het centrum. Het centrum heeft een kwaliteitsslag nodig zodat het toekomstbestendig wordt. In dit geval is de gemeente van mening dat het algemeen belang prevaleert boven het individuele belang van reclamant. In de Wet ruimtelijke ordening is een voorziening opgenomen om individuen te compenseren, indien de onroerende zaak van die personen in waarde is gedaald door de komst van een bestemmingsplan, te weten planschade. Het staat reclamant dan ook vrij om een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen bij de gemeente.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen en paragraaf 4.11 Bezonningsstudie wordt aangepast.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.

De zienswijze is gegrond.

Zienswijze 217

Samenvatting

De aangevoerde onderdelen en gronden in de zienswijze zijn hetzelfde als de aangevoerde onderdelen en gronden in zienswijze 1.

Gemeentelijke beoordeling

Reclamant is bezorgd over de voorziene bouwhoogtes in het plangebied. De ontwikkelingen worden gezien als 'een aantasting van het dorpse karakter'. Deze zorg deelt reclamant met andere recla-

manten. Bij de beantwoording van zienswijze 1 is uitvoerig ingegaan op de keuzes en motivatie om deze bouw mogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan. Uit de gemeentelijke beoordeling blijkt dat de gemeente de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen zal verlagen naar respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen. Voor de gemeentelijke beoordeling wordt verwezen naar de gemeentelijke beoordeling bij zienswijze 1 van deze Zienswijzennota.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.

De zienswijze is gegrond ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 284

Samenvatting

Reclamant is zeer verheugd over het feit dat er in de toelichting een stuk is opgenomen met betrekking tot de aandachtsfunctie van gehandicapten.

Reclamant ziet graag een verwijzing naar de officiële richtlijnen te weten NEN 1814 en de richtlijn 'Voetpaden voor iedereen', zodat de status en de controleerbaarheid helder zijn. Reclamanten hebben een tekstvoorstel als bijlage bijgevoegd.

Gemeentelijke beoordeling

Het opnemen van de richtlijnen 'NEN 1814' en 'Voetpaden voor iedereen' in het bestemmingsplan, voert te ver. Dit zijn aspecten die een rol spelen bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft stedenbouwkundige kaders waarbinnen bebouwing mogelijk gemaakt mag worden. Deze bebouwing wordt vervolgens ontworpen door architecten.

Bij het ontwerpen van gebouwen en het inrichten van de openbare ruimte spelen verschillende belangen een rol. Hierdoor blijkt het in de praktijk niet altijd mogelijk om aan de genoemde richtlijnen te voldoen. Uiteraard zijn de ontwikkelingen en uitwerking van de plannen bereikbaarheid, toegankelijkheid en bruikbaarheid zwaarwegende criteria.

Het tekstvoorstel wordt dan ook niet opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, omdat de kans aanwezig is dat dit niet haalbaar is in de praktijk. Daarnaast is de gemeente niet verplicht om te voldoen aan deze normen. Bij de verdere uitwerking vindt, zoals tot nu toe ook is gebeurd, afstemming met belangenpartijen plaats.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 311

Samenvatting

Dit is alleen een naam en een adres. Omdat er geen gronden aangevoerd zijn, kan de gemeente dit niet als een zienswijze beoordelen. De gemeente kan dan ook niet reageren.

Gemeentelijke beoordeling

Dit is alleen een naam en een adres. Omdat er geen gronden aangevoerd zijn, kan de gemeente dit niet als een zienswijze beoordelen. De gemeente kan dan ook niet reageren.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 349

Samenvatting

- a. De poortgebouwen passen niet in de visie van de gemeenteraad: 'Het landelijke en dorpse karakter van de gemeente moeten behouden blijven'.
- b. Het leefklimaat van reclamant wordt ernstig benadeeld door het poortgebouw aan de Soestdijkseweg Noord. Het gebouw staat gepland pal achter in de tuin en geeft een zeer grote inbreuk op de privacy van reclamanten.
- c. Daarnaast zal door de hoogte van het gebouw een behoorlijke schaduwwerking ontstaan, waardoor reclamanten in bepaalde maanden minder licht in huis zullen hebben.
- d. Mocht de gemeente toch doorgaan met de plannen, dan zullen reclamanten een verzoek om planschadevergoeding indienen.

Gemeentelijke beoordeling

- a. Deze stelling deelt reclamant met meerdere reclamanten. Zie voor de gemeentelijke beoordeling zienswijze 1 sub c.

- b. De gemeente ziet in dat de belangen van reclamant in het geding zijn door de komst van de nieuwbouw. De kern van een bestemmingsplan is de afweging tussen belangen. Bijvoorbeeld de afweging tussen volkshuisvesting, economie of natuurbeleid. Maar deze afweging kan ook bestaan uit de afweging tussen het algemeen belang en het individuele belang. In dit geval is de gemeente van mening dat het algemeen belang prevaleert boven het individuele belang van reclamant. De gemeente is van mening dat het herstructureren van het stationsgebied prevaleert boven de belangen van reclamant, zoals privacy en bezonning. In de Wet ruimtelijke ordening is een voorziening opgenomen om individuen te compenseren, indien de onroerende zaak van die personen in waarde is gedaald door de komst van een bestemmingsplan, te weten planschade.

Naar aanleiding van het grote aantal zienswijzen over de bouwhoogte van de poortgebouwen wordt de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen verlaagd naar respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen. Zie voor een uitgebreide toelichting de gemeentelijke beoordeling bij zienswijze 1 van de Zienswijzennota. De gemeente ziet in dat deze verlaging niet tegemoet komt aan de belangen en wensen van reclamant. Het staat reclamant dan ook vrij om een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen bij de gemeente.

- c. Naar aanleiding van het verlagen van de bouwhoogte van de poortgebouwen, zoals onder b is beschreven, is de bezonningsstudie opnieuw opgesteld. De bezonningsstudie laat de schaduwwerking van de poortgebouwen op de omgeving in de vier jaargetijden zien, namelijk, in de lente, de zomer, de herfst en de winter.

Het is gebruikelijk dat bezonningsstudies alleen voor de periode tussen 21 maart en 21 september worden gemaakt. Dit zijn immers de warmere maanden, waarin de zon het meeste schijnt en er dus overlast kan optreden wanneer nieuwe bebouwing een schaduw over een tuin of gevel werpt. De studie laat de schaduwwerking van het gebouw op de achtertuinen op de drie specifieke dagen binnen de periode 21 maart t/m 21 september zien, namelijk aan het begin van de lente (21 maart), in het midden van de zomer (21 juni) en aan het eind van de zomer (21 september) zien.

Daarnaast zijn er per dag 3 tijdstippen gekozen waarop de schaduwwerking is onderzocht, namelijk 10:00 uur in de ochtend, 13:00 uur in de middag en 16:00 uur in de middag. Met deze tijdstippen kan bepaald worden op welk dagdeel eventuele al dan niet acceptabele schaduwwerking optreedt.

21 maart: De studies laten zien dat er op 21 maart om 10:00 uur in de ochtend nog geen schaduwwerking in de achtertuin van de woning aan de Ensahlaan 35 is. Rond 13:00 uur valt de schaduw van het poortgebouw over ongeveer de helft van de tuin. De schaduwwerking neemt toe tot 16:00 uur in de middag wanneer bijna de hele tuin in de schaduw van het gebouw valt.

21 juni: de studies laten zien dat er in de zomer, in de ochtend (10:00 uur), geen schaduw in de tuin van de woning valt. Rond 13:00 uur ligt alleen het achterste gedeelte van de tuin in de schaduw van het poortgebouw. Rond 16:00 uur ligt ongeveer de achterste derde van de tuin in de schaduw van het poortgebouw. Het gedeelte van de tuin dichtbij de woning en de achtergevel van de woning, liggen echter dan in de zon.

21 september: De studies laten zien dat ook op 21 september in de ochtend tot 10:00 uur alleen de achterste hoek van de tuin in de schaduw ligt. Rond 13:00 uur ligt minder dan de helft van de tuin in de schaduw van het poortgebouw. De schaduwwerking neemt toe tot 16:00 uur in de middag, wanneer ongeveer driekwart van de tuin in de schaduw van de noordelijke poortgebouw valt.

d. Het staat reclamanten vrij om een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen en paragraaf 4.11 Bezonningsstudie wordt aangepast.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.

De zienswijze is ten aanzien van het genoemde onder b en c gegrond, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 367

Samenvatting

De aangevoerde onderdelen en gronden in de zienswijze komen overeen met de aangevoerde onderdelen en gronden in zienswijze 1.

Reclamant licht de dorpse schaal van Bilthoven nader toe, door te stellen dat de bouwhoogte van de Dudok-flat aan de Julianalaan weliswaar 16,5 m hoog is, maar de overige panden in het dorpscentrum een gemiddelde bouwhoogte van 9,5 m hebben.

Gemeentelijke beoordeling

Reclamant is bezorgd over de voorziene bouwhoogtes in het plangebied. De ontwikkelingen worden gezien als 'een aantasting van het dorpse karakter'. Deze zorg deelt reclamant met andere reclamanten. Bij de beantwoording van zienswijze 1 is uitvoerig ingegaan op de keuzes en motivatie om deze bouwmogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan. Uit de gemeentelijke beoordeling blijkt dat de gemeente de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen zal verlagen naar respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen. Voor de gemeentelijke beoordeling wordt verwezen naar de gemeentelijke beoordeling bij zienswijze 1 van deze Zienswijzennota.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.

De zienswijze is gegrond ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 383 en 386

Samenvatting

De aangevoerde onderdelen en gronden in de zienswijze komen overeen met de aangevoerde onderdelen en gronden in zienswijze 1.

Reclamant dringt er echter op aan dat de gemeenteraad inziet dat dit voorstel niet is wat de meerderheid van de bewoners van deze gemeente voor ogen heeft bij een vernieuwing van het dorpscentrum. Natuurlijk zijn er financieel-economische kaders, waarbinnen de vernieuwing van het dorpscentrum vorm moet krijgen. Echter, deze mogen niet overheersen boven de hogere doelstelling van de meerderheid van de bewoners: het behoud van een plezierig en aantrekkelijk dorpscentrum.

Gemeentelijke beoordeling

Reclamant is bezorgd over de voorziene bouwhoogtes in het plangebied. De ontwikkelingen worden gezien als 'een aantasting van het dorpse karakter'. Deze zorg deelt reclamant met andere reclamanten. Bij de beantwoording van zienswijze 1 is uitvoerig ingegaan op de keuzes en motivatie om deze bouwmogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan. Uit de gemeentelijke beoordeling blijkt dat de gemeente de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen zal verlagen naar respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen. Voor de gemeentelijke beoordeling wordt verwezen naar de gemeentelijke beoordeling bij zienswijze 1 van deze Zienswijzennota.

Uiteraard zijn er financieel-economische kaders waarbinnen de vernieuwing van het dorpscentrum vorm moet krijgen. De exploitatieopzet is echter niet sluitend, waardoor de gemeente genoodzaakt is om, ten laste van de algemene middelen, een voorziening te treffen. Met andere woorden, de gemeente investeert in de herontwikkeling van het centrumgebied. Het centrum van Bilthoven heeft een kwaliteitsimpuls nodig.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.

De zienswijze is gegrond ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 389

Samenvatting

- a. De bouwplannen voor het stationsgebied hebben volgens reclamant ten onrechte een 'stedelijk' karakter. Bilthoven is een groen dorp en dient in het stationsgebied niet te verworden tot een gebouwenconcentratie met als bekroning enorme torens als wachters. Daarnaast zijn de torens te hoog. Door de weerkaatsing van geluiden, veroorzaakt door het treinverkeer, wordt de toegestane norm voor geluidshinder overschreden. De huidige geluidsschermen zullen de spoorgeluiden niet afvangen. Als het niet anders kan, dan liever bredere, lagere bouw dan de hoogte in.
- b. Door de voorgenomen donkerrode bakstenen voor de torens wordt het massieve en dreigende karakter van de torens extra benadrukt. Door een lichte steensoort te kiezen en de horizontale gelaagdheid te accentueren, kunnen de torens een positieve bijdrage leveren aan het stationsgebied.
- c. De infrastructuur rond het stationsgebied en de geplande woontorens zijn niet berekend op de te verwachten verkeersbewegingen door de toename van het aantal bewoners en bedrijven. Nu al zijn bijna alle parkeerplaatsen op en rond het Emmaplein van 8.00 uur tot en met 18.00 uur permanent bezet. Opvallend is dat op werkdagen na 18.00 uur en op zondagen de meeste parkeerplaatsen onbezet zijn.
Is er nagedacht over de bereikbaarheidsproblemen voor hulpdiensten bij calamiteiten? Nu al doen zich regelmatig opstoppingen voor door bevoorrading van de winkels.
- d. Is het mogelijk om de bomen die moeten worden gekapt, onder te brengen in een bomenbank? Ze zullen sfeerbepalend zijn voor het vernieuwde dorpshart over acht jaar.
- e. Reclamant zit niet te wachten op nog meer horeca in het dorp. De huidige eetgelegenheden trekken matig tot zelfs nauwelijks publiek. Gezien de te verwachten periode van economische matiging, zal dit niet verbeteren.

Reclamant heeft een tekst van mw. Hermie Engebertink als bijlage bij de zienswijze bijgevoegd.

Gemeentelijke beoordeling

- a. Reclamant is bezorgd over de voorziene bouwhoogtes in het plangebied. De ontwikkelingen worden gezien als 'een aantasting van het dorps karakter'. Deze zorg deelt reclamant met andere reclamanten. Bij de beantwoording van zienswijze 1 is uitvoerig ingegaan op de keuzes en motivatie om deze bouwmogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan. Uit de gemeentelijke beoordeling blijkt dat de gemeente de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen zal verlagen naar respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen. Voor de gemeentelijke beoordeling wordt verwezen naar de gemeentelijke beoordeling bij zienswijze 1 van deze Zienswijzennota.
In het kader van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het akoestisch onderzoek is berekend wat het effect is van de wegomlegging (welke is opgenomen in het bestemmingsplan Stationsgebied) op de gevels van de bestaande woningen en nieuwbouwwoningen. Wat betreft het bestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein is uitsluitend gekeken naar de nieuw te realiseren woningen. Formeel is het ook niet nodig om naar de

bestaande woningen te kijken. Alleen als er sprake is van een verandering van de spoorlijn, de wegen en of nieuw te realiseren woningen, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In dit geval gaat het om bestaande woningen en een bestaande spoorlijn. Alleen indien sprake is van sanering, zou er sprake kunnen zijn van akoestisch onderzoek. Dat valt echter buiten het kader van het bestemmingsplan.

- b. Materiaalkeuze en kleur van de bakstenen worden niet geregeld in het bestemmingsplan. Dergelijke eisen zijn eisen van welstand en worden vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan en/of de welstandnota van de gemeente. In oktober 2010 is het beeldkwaliteitsplan voor het Centrumgebied vastgesteld. Door de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad is het onderdeel geworden van het welstandbeleid. De Welstandsnota dient te worden aangepast.
- c. Uit het parkeeronderzoek (Parkeeronderzoek centrumgebied Bilthoven, Goudappel Coffeng, 23 november 2009) blijkt dat tijdens werkdagen en in de middaguren rondom het Emmaplein en Vinkenplein de bezettingsgraad met betrekking tot parkeren erg hoog is. De grens voor een acceptabele parkeersituatie wordt momenteel overschreden. Door de herontwikkeling verandert de verdeling tussen de verschillende functies binnen het plangebied. Het centrumgebied krijgt een nieuwe invulling. Voor deze nieuwe invulling is onderzoek gedaan naar de toekomstige parkeervraag. Uit het rapport blijkt dat in de nieuwe situatie 1.053 parkeerplaatsen nodig zijn. In de nieuwe situatie zijn 1.073 openbare parkeerplaatsen gepland. Er zijn dus voldoende parkeerplaatsen opgenomen om in de toekomstige parkeervraag te voorzien.
Het centrumgebied wordt door verschillende wegen ontsloten. Gezien de wegenstructuur en het profiel van de wegen worden er geen bereikbaarheidsproblemen voor hulpdiensten bij calamiteiten verwacht.
- d. Het herplanten van bomen (al dan niet via een bomenbank) die niet op de huidige locatie handhaafbaar zijn binnen het bestemmingsplangebied, is afhankelijk van veel factoren. Voorbeelden zijn de aanwezigheid van kabels en leidingen, boomsoort, vitaliteit en kluitvorming. Bij hergebruik (verplanten) wordt een afweging gemaakt waarbij onder meer technische en financiële aspecten worden betrokken. De verplanting moet technisch een behoorlijke kans van slagen hebben (de boom moet aanslaan op de nieuwe locatie) en moet financieel in verhouding staan tot het beoogde resultaat. Ervaring leert dat de bomen in het plangebied door de zanderige ondergrond een beperkte kluit vormen, wat het aanslaan niet ten goede komt. Daarnaast heeft de boomkwekerijsector zich in de laatste jaren toegelegd op de levering van grotere maten bomen. De gekweekte bomen hebben een goede kluit en daarmee grote kans om aan te slaan. De combinatie van voornoemde factoren maakt dat de aanschaf van nieuwe bomen met een grote maat, vaak een aantrekkelijk alternatief is voor verplanten. De exacte afweging per boom wordt echter gemaakt in het kader van het opstellen van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.
De locatie van bomen of het herplanten van bomen maakt overigens geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.
- e. Uit het rapport 'Marktruimte voor het Centrumplan Bilthoven' (Marktruimte voor het Centrumplan Bilthoven, Actualisatie DPO Bilthoven Centrum, Gemeente De Bilt, juni 2009) blijkt dat Bilthoven over minder horecavestigingen beschikt dan gemiddeld. Per 10.000 inwoners zijn er volgens het Bedrijfsschap horeca en catering in de provincie Utrecht 19,8 horecabedrijven. In de gemeente De Bilt zijn dit er 16,7. Ook het aanbod in Bilthoven Centrum is relatief be-

perkt. Bilthoven Centrum beschikt momenteel over 15 horecavestigingen. Het gemiddelde in centra van plaatsen tussen de 20.000 en de 30.000 inwoners is 23. Om op dit gemiddelde te komen, zou het aanbod in Bilthoven Centrum dus met 8 vestigingen kunnen groeien. Kortom, uit onderzoek blijkt dat er nog groeimogelijkheden voor horecavestigingen binnen Bilthoven zijn.

De gemeente heeft het bijgevoegde artikel voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.

De zienswijze is gegrond ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 398

Samenvatting

Reclamant stuurt namens leden en bewoners 12 zienswijzen toe, welke betrekking hebben op de gemeentelijke plannen voor hoogbouw binnen het dorp. Reclamant heeft in een tweetal eerdere bezwaarschriften ook geprotesteerd tegen de plannen die reclamant vergelijkt met het Manhattan van Bilthoven. De aangevoerde onderdelen en gronden in de zienswijze zijn hetzelfde als de aangevoerde onderdelen en gronden in zienswijze 1.

Gemeentelijke beoordeling

De gemeente zal de ingediende zienswijzen afzonderlijk behandelen in deze Zienswijzennota. Reclamant is bezorgd over de voorziene bouwhoogtes in het plangebied. De ontwikkelingen worden gezien als 'een aantasting van het dorpse karakter'. Deze zorg deelt reclamant met andere reclamanten. Bij de beantwoording van zienswijze 1 is uitvoerig ingegaan op de keuzes en motivatie om deze bouwmogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan. Uit de gemeentelijke beoordeling blijkt dat de gemeente de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen zal verlagen naar respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen. Voor de gemeentelijke beoordeling wordt verwezen naar de gemeentelijke beoordeling bij zienswijze 1 van deze Zienswijzennota.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.

De zienswijze is gegrond ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 403

Samenvatting

Reclamant heeft grote bezwaren tegen de in het plan voorziene toegestane woningbouw tot 21 m hoog op het terrein ten noorden van de spoorbaan Utrecht-Amersfoort, waar momenteel aan de Soetsdijkseweg Noord 302-N een fietsenstalling van de firma Bakker gevestigd is.

De achtertuin van de woning van reclamant grenst direct aan genoemd terrein. De woningbouw tot 21 m hoog, betekent voor reclamant:

- a. Verlies van het huidige vrije uitzicht;
- b. Aantasting van de privacy in huis en tuin;
- c. Minder zonlicht in huis en tuin door de schaduw van het bouwwerk;
- d. Waardevermindering van het huis;
- e. Een planschadeclaim wegens planschade aan gemeente De Bilt.

Reclamant verzoekt om in het uiteindelijke bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 8 m op te nemen.

Gemeentelijke beoordeling

Stationsgebieden zijn aantrekkelijke vestigingsplaatsen voor bedrijven en voor bewoners. Bovendien zijn deze gebieden ook functioneel belangrijk voor een dorp of stad. Daarom is het gangbaar om gebieden rondom een station te verdichten. Maar, naar aanleiding van het grote aantal zienswijzen over de bouwhoogte van de poortgebouwen wordt de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen verlaagd naar respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen. Zie voor een uitgebreide toelichting de gemeentelijke beoordeling bij zienswijze 1 van de Zienswijzennota. De gemeente komt echter niet tegemoet aan het verzoek van reclamant om de bouwhoogte te verlagen naar 8 m.

Naar aanleiding van het verlagen van de bouwhoogte van de poortgebouwen is de bezonningsstudie opnieuw opgesteld. De bezonningsstudie laat de schaduwwerking van de poortgebouwen op de omgeving in de vier jaargetijden zien, namelijk, in de lente, de zomer, de herfst en de winter.

Het is gebruikelijk dat bezonningsstudies alleen voor de periode tussen 21 maart en 21 september worden gemaakt. Dit zijn immers de warmere maanden, waarin de zon het meeste schijnt en er dus overlast kan optreden wanneer nieuwe bebouwing een schaduw over een tuin of gevel werpt. De studie laat de schaduwwerking van het gebouw op de achtertuinen op de drie specifieke dagen binnen de periode 21 maart t/m 21 september zien, namelijk aan het begin van de lente (21 maart), in het midden van de zomer (21 juni) en aan het eind van de zomer (21 september) zien.

Daarnaast zijn er per dag 3 tijdstippen gekozen waarop de schaduwwerking is onderzocht, namelijk 10:00 uur in de ochtend, 13:00 uur in de middag en 16:00 uur in de middag. Met deze tijdstippen kan bepaald worden op welk dagdeel eventuele al dan niet acceptabele schaduwwerking optreedt.

21 maart: De studies laten zien dat er op 21 maart om 10:00 uur in de ochtend de schaduw over een klein gedeelte van het achterste deel van de achtertuin van de woning aan de Ensahlaan 37 valt. Rond 13:00 uur valt de schaduw van het poortgebouw over gehele de tuin. De schaduwwerking neemt om 16:00 uur in de middag af. In een groot gedeelte van de tuin is de schaduw verdwenen.

21 juni: de studies laten zien dat er in de zomer, in de ochtend (10:00 uur), geen schaduw in de tuin van de woning valt. Rond 13:00 uur ligt alleen het achterste gedeelte van de tuin in de schaduw van het poortgebouw. Rond 16:00 uur is de schaduw nagenoeg uit de tuin verdwenen.

21 september: De studies laten zien dat ook op 21 september in de ochtend tot 10:00 uur alleen de achterste hoek van de tuin in de schaduw ligt. Rond 13:00 uur ligt een groot gedeelte van de tuin in de schaduw van het poortgebouw. De schaduwwerking neemt na 16:00 uur in de middag af, enkel een gedeelte van het achterste deel van de tuin heeft dan nog last van schaduw.

De gemeente ziet in dat de belangen van reclamant in het geding zijn door de komst van de nieuwbouw. De kern van een bestemmingsplan is de afweging tussen belangen. Dit kan zijn de afweging tussen volkshuisvesting, economie of natuurbeleid. Maar deze afweging kan ook bestaan uit de afweging tussen het algemeen belang en het individuele belang. In dit geval is de gemeente van mening dat het algemeen belang prevaleert boven het individuele belang van reclamant. De gemeente is van mening dat het herstructureren van het stationsgebied prevaleert boven de belangen van reclamant, zoals privacy en bezonning. In de Wet ruimtelijke ordening is een voorziening opgenomen om individuen te compenseren indien de onroerende zaak van die personen in waarde is gedaald door de komst van een bestemmingsplan, te weten planschade. Het staat reclamant dan ook vrij om een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen bij de gemeente.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen en paragraaf 4.11 Bezonningsstudie wordt aangepast.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.

De zienswijze is gegrond.

Zienswijze 440

Samenvatting

- a. Reclamant is van mening dat de gemeente hem van te voren persoonlijk had kunnen informeren, dat zo'n belangrijke bestemmingsplanwijziging ter visie gelegd zou worden.

- b. De eerste indruk over de invulling en toekomst van de panden aan de Vinkenlaan 6 en 4 met bovenwoningen en de directe omgeving, is strikt negatief. Deze eminente zichtlocatie bij de toegangspoort van De Kwinkelier met parkeren om de hoek, wordt afgesloten door een blok met woningen en horeca met een bouwhoogte van 14,5 m en een oppervlakte van 2.400 m².
- c. Het ruime parkeren (ca 100 stuks tijdelijk parkeren) en de ontsluiting wordt opgeheven. Het parkeren wordt verplaatst naar de Soestdijkseweg West of De Kwinkelier Oost.
- d. Ter informatie, in 1995 werd door de gemeente het initiatief genomen om de nieuw te bouwen ING Bank door middel van een wandelroute te verbinden met De Kwinkelier. Daarbij diende het energiebedrijf haar trafo te verplaatsen naar het terrein van reclamant. Donelli kon haar winkel zijwaarts uitbreiden met een etalage met daglichttoetreding en reclamant mocht de wandelontsluiting met huidige leiboombeplanting behouden. Op deze wijze is de huidige zichtlocatie ontstaan, waartegen de gemeente nu een recreatiwand wil bouwen met een bouwhoogte van 14,5 m hoog met horeca en woningen.
- e. De 'rode' horecabestemming van 2.500 m² is te ambitieus, dat erkent de gemeente ook door de koppen alternatief te bestemmen voor detailhandel. Lunchroom en daghoreca versterkt het winkelend centrumgebeuren, maar horeca die slechts 's avonds is geopend, voegt daar weinig aan toe.
- f. De gemeente Bilthoven onderschat de betekenis van een aaneengesloten winkelareaal om attractief te zijn voor het winkelend publiek. De winkels langs de Vinkenlaan 4 en 6 vormen de verbindende functies tussen de winkels in De Kwinkelier en de Nachtegaallaan. In 1995 werd die verbinding, zoals toegelicht, opgetuigd door een wandelverbinding langs het parkeerterrein in samenwerking met de ING bank. Nu dreigen deze winkels uit het zicht te raken door de realisatie van een gebouw met een horecafunctie, met een bouwhoogte van 14 m en een vloeroppervlak van 2.500 m², gelegen aan de groene 'Brink'. Reclamant maakt bezwaar tegen het voorwaardelijke karakter van deze detailhandelsbestemming en acht deze bestemming tegenover de in-/uitgang van De Kwinkelier een must. Dat betekent dan 250 m² extra detailhandel naast Vinkenlaan 4 en 6. Daarnaast dient op deze hoek van 250 m² de woonbestemming te worden teruggebracht tot ten hoogste twee lagen.
- g. Indien de beeldbepalende schets op pag. 27 wordt ingetekend met de kopgevel van het woongebouw langs de Vinkenlaan, zal elke vakman moeten erkennen dat de 14 m grens volstrekt onaanvaardbaar is. De Bilthovense stijl is nauwelijks in harmonie te brengen met de ABN-AMRO Bank met een bouwhoogte van 8 m, laat staan met de voorgestelde bouwhoogte van 14 m.
- h. Reclamant is van mening dat niemand er gelukkig mee is dat de gemeente het kort parkeren op het Vinkenplein opheft en de Vinkenlaan omzet in wandel- en fietsgebied. Daarnaast loopt het winkelend publiek niet graag 1 stap teveel naar de parkeergarages.

Gemeentelijke beoordeling

- a. De tervisielegging van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden conform de wettelijke procedure-eisen uit de Wet ruimtelijke ordening. Deze procedure schrijft niet voor dat belanghebbenden persoonlijk in kennis gesteld moeten worden over het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente is dan ook niet in gebreke gebleven door reclamant niet persoonlijk in kennis te stellen dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is

gelegd.

Daarnaast heeft er overleg plaats gevonden met de klankbordgroep. In de groep zijn de ondernemers vertegenwoordigd door de voorzitters van de ondernemersvereniging van het Centrum en De Kwinkelier. Ook heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 28 december 2009 tot en met 5 februari 2010 ter inzage gelegen. Tevens voorziet het informatiecentrum op de Julianalaan bewoners en belanghebbenden van informatie en is de nodige informatie te vinden op de website www.bilthovenbouw.nl.

- b. De stedenbouwkundige visie voor het Vinkenplein beoogt een groene brinkachtige omgeving, met een aaneengesloten voorgevel aan de noordkant van het plein, die op het plein gericht is. Het Vinkenplein zal binnen het Bilthovense kleinschalige dorpse karakter, een pleisterplaats voor terrasbezoekers, wandelaars, winkelbezoekers en fietsers vormen. Een rustpunt in het centrum van Bilthoven, met enkele horeca functies, waar ten volle van de rustige plek kan worden genoten. De bestaande gevels aan de noordkant van het Vinkenplein vormen op dit moment geen goede voorkant voor het nieuwe Vinkenplein omdat de gevel te rafelig is (de rooilijn en hoogte verspringen vaak, waardoor het ruimtelijk onsamenhangend is) en er zijn te veel achterkanten en expeditietoegangen op deze plek gesitueerd. Door de nieuwe stedenbouwkundige setting waarbij de auto niet meer prominent op het Vinkenplein aanwezig is en hier ook niet meer letterlijk rondrijdt, is de situatie volkomen anders. Het hele Vinkenplein wordt het domein van de fietser en voetganger, welke van alle kanten komen.
- Vanaf het Vinkenplein is de entree van De Kwinkelier goed zichtbaar, omdat de hoek van het nieuwe gebouw op de begane grond onbebouwd blijft. Bovendien is er geen doorgaand autoverkeer meer mogelijk tussen het Vinkenplein en de entree van De Kwinkelier, waardoor deze voor de voetganger beter bereikbaar is.
- c. Uit het parkeeronderzoek (Parkeeronderzoek centrumgebied Bilthoven, Goudappel Coffeng, 23 november 2009) blijkt dat tijdens werkdagen en in de middaguren rondom het Vinkenplein de bezettingsgraad met betrekking tot parkeren erg hoog is. De grens voor een acceptabele parkeersituatie wordt momenteel overschreden. Door de herontwikkeling verandert de verdeling tussen de verschillende functies binnen het plangebied. Het centrumgebied krijgt een nieuwe invulling. Voor deze nieuwe invulling is onderzoek gedaan naar de toekomstige parkeervraag. Uit het rapport blijkt dat in de nieuwe situatie 1.053 parkeerplaatsen nodig zijn. In de nieuwe situatie zijn 1.073 openbare parkeerplaatsen gepland. Er zijn dus voldoende parkeerplaatsen opgenomen om in de toekomstige parkeervraag te voorzien. De doorgaande hoofdonthutingswegen voor autoverkeer gaan via de Sperwerlaan en via de Soestdijkseweg. Vanaf deze hoofdonthutingswegen is het mogelijk om via de Julianalaan en de Nachtegaallaan het centrum in te gaan. De weg over het Emmaplein en het laatste deel van de Julianalaan (tot aan de nieuwe doorsteek) is alleen bedoeld voor bestemmingsverkeer.
- d. De zichtlocatie van reclamant is gericht naar de Vinkenlaan. Hier is de ingang en de voorkant van het pand gerealiseerd. Met andere woorden, de presentatie van de winkel is richting de Vinkenlaan georiënteerd. De gemeente is van mening dat de zichtlocatie van reclamant in een mindere mate wordt aangetast dan reclamant stelt. Zie ook de gemeentelijke beoordeling onder b.

- e. Uit het rapport 'Marktruimte voor het Centrumplan Bilthoven' (Marktruimte voor het Centrumplan Bilthoven, Actualisatie DPO Bilthoven Centrum, Gemeente De Bilt, juni 2009) blijkt dat Bilthoven over minder horecavestigingen beschikt dan gemiddeld. Per 10.000 inwoners zijn er volgens het Bedrijfschap horeca en catering in de provincie Utrecht 19,8 horecabedrijven. In de gemeente De Bilt zijn dit er 16,7. Ook het aanbod in Bilthoven Centrum is relatief beperkt. Bilthoven Centrum beschikt momenteel over 15 horecavestigingen. Het gemiddelde in centra van plaatsen met tussen de 20.000 en de 30.000 inwoners is 23. Om op dit gemiddelde te komen zou het aanbod in Bilthoven Centrum dus met 8 vestigingen kunnen groeien.

Daarnaast heeft de gemeente het voornemen om Bilthoven meer een winkelcentrum te laten zijn en minder een hoofdzakelijk boodschappencentrum, zoals het thans fungeert. Uit het voorgaande blijkt dat het horeca-aanbod in het centrumgebied zwak is. Om deze reden is in de planontwikkeling juist bewust gekozen voor versterking van het horeca-aanbod als middel om het centrumgebied aantrekkelijker te maken.

In het door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan voor het centrum is uitgegaan van het ontwikkelen van twee horecaconcentraties bij het Vinkenplein en aan weerszijden van het Emmaplein. Deze visie is in alle fasen van de planontwikkeling ondersteund door de gemeenteraad, waarbij nadrukkelijk de afspraak is gemaakt ter hoogte van het Vinkenplein een echt dorpsplein te realiseren, waar het mogelijk moet zijn op een terrasje een drankje te drinken. Het Masterplan is op dit punt één op één doorvertaald in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is nadrukkelijk een definitie van het begrip horeca opgenomen om sturing te geven aan bepaalde vormen van horeca. Deze definitie sluit de vestiging van horeca zoals dancings, nachtclubs, discotheken en/of het verstrekken van logies, in het centrumgebied uit.

Met andere woorden de uitbreiding van de mogelijkheden voor het vestigen van horeca is niet te ambitieus. Daarnaast is het begrip 'horeca' beperkt, waardoor overlast in de avonden tot het minimum wordt teruggebracht. De gemeente is van mening dat de mogelijkheid van horecavestiging zoals die in het plan wordt beoogd, wenselijk is.

- f. De gemeente is van mening dat het toevoegen van horeca noodzakelijk is om het centrumgebied van Bilthoven te versterken, zie ook de gemeentelijke beantwoording onder e. Door het toevoegen van horeca, wordt Bilthoven aantrekkelijker om te winkelen. Doordat de auto niet meer rondrijdt op het Vinkenplein, is de situatie op dit plein volkomen anders.

Daarnaast is de entree van De Kwinkelier vanaf het Vinkenplein goed zichtbaar omdat de hoek van het nieuwe gebouw op de begane grond onbebouwd blijft. Ook doordat er geen autoverkeer mogelijk is tussen het Vinkenplein en De Kwinkelier, is De Kwinkelier beter bereikbaar voor de voetganger.

- g. In Bilthoven is er een hiërarchie in de grootte en de functie van de openbare ruimte. Hoe belangrijker de functie van de openbare ruimte is, hoe hoger de bebouwing is die daaraan grenst. Het gebied direct rondom het station is functioneel gezien de belangrijkste plek in het centrum. Daarom liggen de hoogste gebouwen van het centrum aan het station. De volgende openbare ruimtes in de hiërarchie zijn het Emmaplein en het Vinkenplein, waar de bebouwing 3 lagen en een kap hoog zal worden. Gebouwen van drie lagen en een kap komen ook elders in het centrum voor, maar zijn met name geschikt voor deze plek, omdat de openbare ruimte hier meer maat heeft en het Vinkenplein een belangrijk verblijfsgebied in het centrum wordt. De Julianalaan en de doorsteek zijn voor de auto-ontsluiting van het

centrum belangrijk, maar zijn als verblijfsgebieden ondergeschikt aan het Emmaplein en het Vinkenplein, daarom komt hier een bouwhoogte van twee lagen en een kap.

- h. De gemeente deelt de mening van reclamant niet. Uit het voorgaande blijkt dat de gemeente van mening is dat het noodzakelijk is om meer horecavestigingen binnen het centrumgebied van Bilthoven mogelijk te maken. Dit versterkt het centrum. Het Vinkenplein zal een rustpunt worden binnen het centrumgebied. Mensen kunnen elkaar hier ontmoeten en genieten van een drankje. Doordat op andere locaties extra parkeergelegenheid gerealiseerd wordt, zullen er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn binnen het centrum van Bilthoven. Naast de bebouwde parkeerconcentraties ten zuiden van het spoor en onder De Kwinkelier wordt het parkeren op maaiveld uitgebreid aan de Julianalaan en komen er parkeerplaatsen in de nieuwe doorsteek.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 441

Samenvatting

- a. In het ontwerpbestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein wordt voor de percelen ter weerszijden van het huidige Uilenpad, een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 6 m aangegeven. Tegen deze voorgestelde hoogtes maakt reclamant bezwaar. De voorgestelde hoogtes komen ongeveer overeen met de huidige bouwhoogtes, maar verhinderen de gewenste toekomstige opwaardering van het Uilenpad.
- b. Reclamant is nauw betrokken geweest bij de planvorming van al hetgeen nu zo langzamerhand in het centrumgebied van Bilthoven in ontwikkeling komt. In die planvorming is de huidige beeldkwaliteit van het Uilenpad als onvoldoende aangemerkt om een kwalitatief goede aansluiting tussen de Julianalaan en de vernieuwde De Kwinkelier, te vormen. Hoogte is gewenst om de smalle maatvoering te compenseren. De luifels zouden moeten verdwijnen om vervolgens, door middel van hogere gevels, het smalle Uilenpad meer allure te geven. Tijdens werkbezoeken aan diverse winkelcentra met ontwikkelaars, de architect van De Kwinkelier, vertegenwoordigers van de ondernemersvereniging, stedenbouwkundige van de gemeente De Bilt en ook leden van uw College en de Raad, werd onder andere de Rembrandthof in Amstelveen en de Gooise Brink passage in Hilversum bezocht en als voorbeeld gesteld voor de opwaardering van een smalle winkelpassage.
- c. Om een toekomstige opwaardering en herontwikkeling van het Uilenpad mogelijk te maken, verzoekt reclamant om de goothoogte van 7,5 m en de bouwhoogte van 11,5 m, welke ook toegestaan zijn aan de Julianalaan, vast te stellen voor de stroken ter weerszijden van het huidige Uilenpad. Deze maten passen in de huidige maatvoering in Bilthoven Centrum en vormen tevens een goede aansluiting op de bouwhoogte van 13 m van de vernieuwde De Kwinkelier.

Gemeentelijke beoordeling

In Bilthoven is er een hiërarchie in de grootte en de functie van de openbare ruimte. Hoe belangrijker de functie van de openbare ruimte is, hoe hoger de bebouwing is die daaraan grenst. Het gebied direct rondom het station is functioneel gezien de belangrijkste plek in het centrum. Daarom liggen de hoogste gebouwen van het centrum aan het station. De volgende openbare ruimtes in de hiërarchie zijn het Emmaplein en het Vinkenplein, waar de bebouwing 3 lagen en een kap hoog zal worden. De Julianalaan en de doorsteek zijn voor de auto-ontsluiting van het centrum belangrijk, maar zijn als verblijfsgebieden ondergeschikt aan het Emmaplein en het Vinkenplein, daarom komt hier een bouwhoogte van twee lagen en een kap. Het Uilenpad ligt een trapje lager in de hiërarchie dan de Julianalaan. Het is een voetgangersverbinding tussen de Julianalaan en De Kinkelier. Daarom is ervoor gekozen dat de bebouwing die daaraan grenst, ook lager wordt gehouden dan de Julianalaan, oftewel de huidige hoogtes te handhaven.

In tegenstelling tot wat de reclamant beweert, zullen hogere gevels niet automatisch het Uilenpad meer allure geven. Of een straat allure heeft of niet, heeft meer te maken met de uitstraling en kwaliteit van de gevel, dan met de hoogte daarvan. Verder zal de smalle maatvoering van het Uilenpad niet gecompenseerd worden door hogere gevels, zoals de reclamant beweert. Hogere gevels zullen echter meer schaduwwerking in het Uilenpad veroorzaken en het pad donkerder maken.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 519

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen het oprichten van de poortgebouwen, om de volgende redenen:

- a. De hoogte van de beide gebouwen en de architectuur tasten het woongenot van reclamant aan door de schaduwwerking.
- b. De hoogte van de beide gebouwen en de architectuur tasten het woongenot van reclamant aan, door een toename van geluidsoverlast van het spoor door weerkaatsing.

Beide redenen zorgen voor een waardevermindering van de woning van reclamant. Indien de gemeente de bewaren afwijst, zal reclamant een planschadevergoeding aanvragen.

Gemeentelijke beoordeling

- a. De bezonningsstudies laat de schaduwwerking van de gebouwen op de omgeving in de vier jaargetijden zien, namelijk, in de lente, de zomer, de herfst en de winter.
Het is gebruikelijk dat bezonningsstudies alleen voor de periode tussen 21 maart en 21 september worden gemaakt. Dit zijn immers de warmere maanden, waarin de zon het meeste schijnt en er dus overlast kan optreden wanneer nieuwe bebouwing een schaduw over een tuin of gevel werpt. De studie laat de schaduwwerking van het gebouw op de achtertuinen op de drie specifieke dagen binnen de periode 21 maart t/m 21 september zien, namelijk

aan het begin van de lente (21 maart), in het midden van de zomer (21 juni) en aan het eind van de zomer (21 september) zien.

Daarnaast zijn er per dag 3 tijdstippen gekozen waarop de schaduwwerking is onderzocht, namelijk 10.00 uur in de ochtend, 13.00 uur in de middag en 16.00 uur in de middag. Met deze tijdstippen kan bepaald worden op welk dagdeel eventuele al dan niet acceptabele schaduwwerking optreedt.

Uit de bezonningsstudies blijkt dat voor wat betreft de Prins Bernhardlaan er geen sprake is van extra schaduwwerking door de poortgebouwen. De Dudokflat zorgt al voor verminderde lichtinval. De poortgebouwen dragen niet bij aan extra schaduwwerking.

- b. De Wet geluidhinder geeft geen aanleiding om de woningen aan de Prins Bernhardlaan mee te nemen in het akoestisch onderzoek, omdat het geen wijziging betreft aan de spoorlijn. Alleen als er sprake is van een verandering van de spoorlijn, de wegen en of nieuw te realiseren woningen, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het rapport van Peutz is daar dan ook geen aandacht aan geschonken. Zie voor een uitgebreide beschrijving de gemeentelijke beoordeling van zienswijze 569.

Naar aanleiding van het grote aantal zienswijzen over de bouwhoogte van de poortgebouwen wordt de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen verlaagd naar respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen. Zie voor een uitgebreide toelichting de gemeentelijke beoordeling bij zienswijze 1 van de Zienswijzennota.

Het staat reclamant vrij om een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.

De zienswijze is gegrond ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 520

Samenvatting

Wonend aan de Vinkenlaan, wordt het woongenot van reclamanten aangetast bij de uitvoering van dit plan, om de volgende redenen:

- a. De rooilijn van de noordkant van het plein zal zuidelijker komen te liggen dan nu en daarmee aanzienlijk dicht bij de woning van reclamanten.
- b. De geplande bebouwing is aanzienlijk hoger dan de bestaande bebouwing. Dit heeft tot gevolg dat reclamanten in de toekomst tegen appartementen zullen aankijken in plaats van groene bomen.

- c. Er is sprake van een paviljoen op het plein, welke is gepland in de groenstrook, vrijwel voor de deur van reclamanten.
- d. De horeca met terrassen zal zorgen voor geluidsoverlast.
- e. De waarde van het pand van reclamanten zal verminderen. Als de plannen worden uitgevoerd zal reclamant de gemeente aansprakelijk stellen voor de planschade.

Gemeentelijke beoordeling

- a. Het Vinkenplein wordt een Brinkachtige ruimte in Bilthoven. De inrichting is voornamelijk groen, met hoog opgaande bomen. Daarnaast worden terrassen mogelijk gemaakt. Door de groene brinkachtige omgeving en de hoogopgaande beplantingen is de overlast van de naar voren geplaatste rooilijn voor reclamant beperkt.
- b. De geplande bebouwing is inderdaad hoger dan de huidige bebouwing. In de gemeentelijke beantwoording bij zienswijze 1 is beargumenteerd waarom een hogere bebouwing hier mogelijk is. Deze bebouwing zal echter het uitzicht van reclamant niet aantasten. Doordat hoogopgaande bomen worden geplant en een brinkachtige sfeer wordt gecreëerd, zal het uitzicht van reclamanten bestaan uit groene bomen.
- c. Het paviljoen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca' binnen de bestemming 'Groen'. Deze aanduiding ligt tussen de bestemming 'Horeca' en de huidige gebouwtjes op het Vinkenplein. Deze huidige gebouwtjes keren niet terug in het nieuwe bestemmingsplan. Dit betekent dat het toekomstige paviljoen op een grotere afstand wordt gerealiseerd dan de huidige gebouwtjes. De gemeente deelt de mening van reclamant niet dat het paviljoen voor de deur van reclamant wordt gerealiseerd.
- d. In het bestemmingsplan is nadrukkelijk een definitie van het begrip horeca opgenomen om sturing te geven aan bepaalde vormen van horeca. Deze definitie sluit de vestiging van horeca, zoals dancings, nachtclubs, discotheken en/of het verstrekken van logies, in het centrumgebied uit. De zorg die uit deze reactie blijkt met betrekking tot overlast als gevolg van de horeca, is daarmee niet uitgesloten, maar evenmin gefundeerd.
- e. Het staat reclamant vrij om een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 522

Samenvatting

- a. Op pagina 48 van het bestemmingsplan worden fraaie woorden gewijd aan de doelstellingen van het beeldkwaliteitsplan: "De kwaliteiten van het centrum, de dorpse informele sfeer met zijn diverse karakters en prettige schaal, zijn uitgangspunt voor de beeldkwaliteit". En

verderop: "Het is van belang dat eventuele nieuwe bebouwing past in de schaal van de plek".

Volgens reclamant is het een schoffering van de bewoners van Bilthoven om dit op te schrijven en vervolgens bouwhoogtes van ongeveer 16 m toe te staan aan het Emmaplein en ongeveer 17 m toe te staan aan de noordzijde van het Vinkenplein. Mocht zo iets al acceptabel zijn aan de randen van het centrum, naar het midden toe past dit in het geheel niet bij de bestaande bebouwing.

- b. Reclamant is van mening dat allen heel platvloers voor geld gaan. Omdat de gemeente heeft nagelaten tijdig en voldoende gelden te reserveren voor onderhoud en vernieuwing van het centrum, moet alles nu worden opgebracht door bouwprogramma's. Reclamant hoopt dat de gemeenteraad niet akkoord gaat met dit plan en bereid is financiële oplossingen te vinden voor renovatie die past bij de doelstellingen.
- c. Reclamant is van mening dat zijn zienswijze wederom zal worden afgewezen, omdat het plan 'stedenbouwkundig verantwoord' is. Het zou het college sieren om na de onvermijdelijke plannen voor het Stationsgebied en De Kwinkelier, zelf tot de slotsom te komen dat dit niet is wat bewoners en gebruikers van het centrum van Bilthoven voor ogen hebben.

Gemeentelijke beoordeling

- a. Reclamant is bezorgd over de voorziene bouwhoogtes in het plangebied. De ontwikkelingen worden gezien als 'een aantasting van het dorpse karakter'. Deze zorg deelt reclamant met andere reclamanten. Bij de beantwoording van zienswijze 1 is uitvoerig ingegaan op de keuzes en motivatie om deze bouwmogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan. Uit de gemeentelijke beoordeling blijkt dat de gemeente de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen zal verlagen naar respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen. Voor de gemeentelijke beoordeling wordt verwezen naar de gemeentelijke beoordeling bij zienswijze 1 van deze Zienswijzennota.
- b. Uiteraard zijn er financieel-economische kaders waarbinnen de vernieuwing van het dorpscentrum vorm moet krijgen. De exploitatieopzet is echter niet sluitend, waardoor de gemeente genoodzaakt is om ten laste van de algemene middelen een voorziening te treffen. Met andere woorden, de gemeente investeert in de herontwikkeling van het centrumgebied. De gemeenteraad heeft het Masterplan als kader vastgesteld voor de ontwikkelingen in het centrum. Het bestemmingsplan is de vertaling van dit Masterplan.
- c. De gemeente is van mening, dat het noodzakelijk is voor Bilthoven om het Centrumgebied te revitaliseren en te herinrichten. Om dit te bewerkstelligen, zijn verschillende visies en plannen gemaakt waarin een afweging is gemaakt tussen de verschillende belangen en gevoelens in het centrumgebied. Bij deze belangenafweging zijn de belangen en gevoelens van betrokkenen zo veel mogelijk meegenomen. De gemeente heeft dit getracht te doen door middel van het openen van een informatiecentrum aan Julianalaan. De klankbordgroep, bestaande uit belangenorganisaties, is nauw bij de planvorming betrokken en eenieder heeft de mogelijkheid gehad om een inspraakreactie in te dienen tegen het voorontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Ook zijn er diverse informatiebijeenkomsten gehouden die breed gecommuniceerd zijn via de media.

De gemeente is dan ook van mening dat, bij de totstandkoming van het plan, belangen van de betrokkenen en bewoners zoveel mogelijk zijn betrokken en afgewogen.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.

De zienswijze is gegrond ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 530

Samenvatting

- a. Voor het pand aan de Julianalaan 25 is geen goot- en bouwhoogte aangegeven. Reclamanten verzoeken voor het pand Julianalaan 25 in het bestemmingsplan de volgende hoogten op te nemen:
Bouwhoogte: 12 m
Goothoogte: 8 m
- b. Tevens wijzen reclamanten de gemeente erop dat voor de gehele bouwlocatie van Emmaus Bilthoven de bestemming 'detailhandel' geldt. De betreffende aanduiding ontbreekt op de verbeelding.

Gemeentelijke beoordeling

- a. De gemeente deelt de mening van reclamanten dat de goot- en bouwhoogte niet zijn opgenomen voor de Julianalaan 25. De goot- en bouwhoogte worden opgenomen conform de feitelijke situatie. Op basis van de naverkenning ter plaatse, uitgevoerd door de gemeente, blijkt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 8 m. Deze bouwhoogte wordt dan ook opgenomen in het bestemmingsplan.
- b. De locatie van Emmaus Bilthoven is bestemd met de bestemming 'Centrum - 1'. Binnen deze bestemming is detailhandel toegestaan. Een aparte aanduiding 'detailhandel' voor Emmaus Bilthoven is dan ook niet nodig. Kortom, detailhandel is toegestaan op deze locatie.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Voor de Julianalaan 25 wordt een bouwhoogte van 8 m opgenomen.

De zienswijze is ten aanzien van het genoemde onder a gegrond, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 542

Samenvatting

De aangevoerde onderdelen en gronden in de zienswijze zijn hetzelfde als de aangevoerde onderdelen en gronden in zienswijze 1.

Gemeentelijke beoordeling

Reclamant is bezorgd over de voorziene bouwhoogtes in het plangebied. De ontwikkelingen worden gezien als 'een aantasting van het dorpse karakter'. Deze zorg deelt reclamant met andere reclamanten. Bij de beantwoording van zienswijze 1 is uitvoerig ingegaan op de keuzes en motivatie om deze bouwmogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan. Uit de gemeentelijke beoordeling blijkt dat de gemeente de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen zal verlagen naar respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen. Voor de gemeentelijke beoordeling wordt verwezen naar de gemeentelijke beoordeling bij zienswijze 1 van deze Zienswijzennota.

De gemeente heeft het bijgevoegde artikel voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.

De zienswijze is gegrond ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 543

Samenvatting

- a. De aangevoerde onderdelen en gronden in de zienswijze komen overeen met de aangevoerde onderdelen en gronden in zienswijze 1.
- b. Reclamant voert echter een aantal nieuwe gronden aan te weten:
 1. Reclamant maakt bezwaar tegen het aantal vierkante meters dat gepland is voor winkelruimte. In Belcour in Zeist en de Hessenweg in De Bilt staat veel winkelruimte leeg. Bilt-hoven is een dorp en men moet zich niet op het verkeerde been laten zetten door projectontwikkelaars die plannen voorspiegelen, toets deze plannen aan de werkelijkheid. Bilt-hoven vervult geen regionale functie, maar een lokale functie.
 2. Reclamant maakt bezwaar tegen de overvloed aan regels om de doorstroming van het autoverkeer te regelen en te faciliteren. Bilt-hoven dient een dorp te blijven en niet door-kruist te worden door een verkeersader. Verder zou het fiets- en wandelverkeer bevorderd moeten worden om het groene karakter te benadrukken en niet nog meer auto's aantrekken.

Gemeentelijke beoordeling

a. Reclamant is bezorgd over de voorziene bouwhoogtes in het plangebied. De ontwikkelingen worden gezien als 'een aantasting van het dorpse karakter'. Deze zorg deelt reclamant met andere reclamanten. Bij de beantwoording van zienswijze 1 is uitvoerig ingegaan op de keuzes en motivatie om deze bouw mogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan. Uit de gemeentelijke beoordeling blijkt dat de gemeente de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen zal verlagen naar respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen. Voor de gemeentelijke beoordeling wordt verwezen naar de gemeentelijke beoordeling bij zienswijze 1 van deze Zienswijzennota.

b. 1. Uit het rapport 'Marktruimte voor het Centrumplan Bilthoven' (Marktruimte voor het Centrumplan Bilthoven, Actualisatie DPO Bilthoven Centrum, Gemeente De Bilt, juni 2009) blijkt dat het detailhandelsaanbod in de gemeente De Bilt, in vergelijking met plaatsen met een vergelijkbare omvang, relatief beperkt is. Het aanbod in de dagelijkse sector is iets kleiner dan in referentiegemeenten. Het aanbod in de niet dagelijkse sector is aanmerkelijk kleiner. Dit wordt vooral veroorzaakt door een beperkte aanwezigheid van de sectoren doe-het-zelf en wonen. Dit aanbod is wel aanwezig in Utrecht. Op basis van de draagvlakberekening voor de huidige situatie blijkt dat het winkelaanbod in het centrum van Bilthoven kwantitatief in balans is. De kwaliteit van het centrum van Bilthoven blijft momenteel wel achter bij het gewenste niveau. Door de geplande uitbreiding en kwaliteitsslag neemt de attractiviteit van Bilthoven Centrum en daarmee de koopkrachtbinding toe. Om de vraag te beantwoorden, in hoeverre Bilthoven Centrum er daadwerkelijk in zal slagen om nieuwe consumenten aan zich te binden, zijn er drie scenario's opgesteld. Op basis van het meest realistische scenario is er in het centrum van Bilthoven een theoretische marktruimte voor detailhandel van circa 6.100 m² bvo, bestaande uit 1.000 m² in de dagelijkse sector en 5.100 m² in de niet-dagelijkse sector.

Met andere woorden, uit onderzoek blijkt dat de uitbreiding van het aantal vierkante meters winkelruimte haalbaar is.

2. De openbare ruimte in het centrumgebied wordt op een dusdanige wijze ingericht dat de automobilist zich als gast gedraagt. Binnen het centrumgebied is het niet toegestaan om harder te rijden dan 30 km per uur. De doorgaande hoofdonthoudingswegen voor autoverkeer gaan via de Sperwerlaan en via de Soestdijkseweg en blijven buiten het centrumgebied. Vanaf deze hoofdonthoudingswegen is het mogelijk om via de Julianalaan en de Nachtegaallaan het centrum in te gaan. De weg over het Emmaplein en het laatste deel van de Julianalaan (tot aan de nieuwe doorsteek) is bedoeld voor bestemmingsverkeer, hier wordt dan ook niet harder gereden dan 30 km per uur.

Het centrumgebied wordt voornamelijk ingericht voor voetgangers en fietsers. De gemeente deelt de mening van reclamant dat het fiets- en wandelverkeer bevorderd moet worden en dat niet nog meer auto's aangetrokken moeten worden. Deze visie is verwerkt in het bestemmingsplan. Er is door de gemeente niet de wens uitgesproken om met de ondertunneling ook meer verkeer af te wikkelen via de Soestdijkseweg. Het gaat vooral om het veilig en snel kunnen regelen van het vele verkeer dat al op de weg aanwezig is.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.

De zienswijze is gegrond ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 546

Samenvatting

- a. De aangevoerde onderdelen en gronden in de zienswijze komen overeen met de aangevoerde onderdelen en gronden in zienswijze 1.
- b. Reclamant voert echter een nieuwe grond aan te weten:
Verandering, ontwikkeling en vooruitgang zouden moeten liggen op het behouden van een van de weinige Nederlandse dorpskernen, die niet 'de lucht ingaan'! maar gericht zijn op schoonheid en sfeer.

Gemeentelijke beoordeling

Reclamant is bezorgd over de voorziene bouwhoogtes in het plangebied. De ontwikkelingen worden gezien als 'een aantasting van het dorps karakter'. Deze zorg deelt reclamant met andere reclamanten. Bij de beantwoording van zienswijze 1 is uitvoerig ingegaan op de keuzes en motivatie om deze bouwmogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan. Uit de gemeentelijke beoordeling blijkt dat de gemeente de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen zal verlagen naar respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen. Voor de gemeentelijke beoordeling wordt verwezen naar de gemeentelijke beoordeling bij zienswijze 1 van deze Zienswijzennota.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.

De zienswijze is gegrond ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 551

Samenvatting

- a. De aangevoerde onderdelen en gronden in de zienswijze komen overeen met de aangevoerde onderdelen en gronden in zienswijze 1.
- b. Reclamant voert echter een nieuwe grond aan te weten:
Doodzone van het landelijke karakter, zo lelijk!

Gemeentelijke beoordeling

Reclamant is bezorgd over de voorziene bouwhoogtes in het plangebied. De ontwikkelingen worden gezien als 'een aantasting van het dorpse karakter'. Deze zorg deelt reclamant met andere reclamanten. Bij de beantwoording van zienswijze 1 is uitvoerig ingegaan op de keuzes en motivatie om deze bouwmogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan. Uit de gemeentelijke beoordeling blijkt dat de gemeente de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen zal verlagen naar respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen. Voor de gemeentelijke beoordeling wordt verwezen naar de gemeentelijke beoordeling bij zienswijze 1 van deze Zienswijzennota.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.

De zienswijze is gegrond ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 553

Samenvatting

- a. De aangevoerde onderdelen en gronden in de zienswijze komen overeen met de aangevoerde onderdelen en gronden in zienswijze 1.
- b. Reclamant voert echter een nieuwe grond aan te weten:
Wij zijn nu op een keerpunt aangekomen; als nu geen halt wordt toegeroepen aan de beoogde plannen, krijgen we een woonplaats met de sfeer van Nieuwegein of Houten! Neem eens een kijkje in Laren (Noord-Holland), dan wordt duidelijk wat wij als bewoners gaan missen met deze veranderingen.

Gemeentelijke beoordeling

Reclamant is bezorgd over de voorziene bouwhoogtes in het plangebied. De ontwikkelingen worden gezien als 'een aantasting van het dorpse karakter'. Deze zorg deelt reclamant met andere reclamanten. Bij de beantwoording van zienswijze 1 is uitvoerig ingegaan op de keuzes en motivatie om deze bouwmogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan. Uit de gemeentelijke beoordeling blijkt dat de gemeente de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen zal verlagen naar respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen. Voor de gemeentelijke beoordeling wordt verwezen naar de gemeentelijke beoordeling bij zienswijze 1 van deze Zienswijzennota.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.

De zienswijze is gegrond ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 557

Samenvatting

- a. De aangevoerde onderdelen en gronden in de zienswijze zijn komen overeen met de aangevoerde onderdelen en gronden in zienswijze 1.
- b. Reclamant voert echter een nieuwe grond aan te weten:
In 1939 is reclamant op de Soestdijksestraatweg 2 komen wonen. De Smitse en het 'Jodendom' bestonden nog op de plaats waar Guliker nu zit. De hutjes waren toen nog geen 3 m hoog.

Gemeentelijke beoordeling

Reclamant is bezorgd over de voorziene bouwhoogtes in het plangebied. De ontwikkelingen worden gezien als 'een aantasting van het dorpse karakter'. Deze zorg deelt reclamant met andere reclamanten. Bij de beantwoording van zienswijze 1 is uitvoerig ingegaan op de keuzes en motivatie om deze bouwmogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan. Uit de gemeentelijke beoordeling blijkt dat de gemeente de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen zal verlagen naar respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen. Voor de gemeentelijke beoordeling wordt verwezen naar de gemeentelijke beoordeling bij zienswijze 1 van deze Zienswijzennota.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.

De zienswijze is gegrond ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 558

Samenvatting

- a. Reclamanten betreuren het dat het voorontwerpbestemmingsplan is opgeknipt in verschillende deelplannen. Het zicht op de onderlinge samenhang is verloren gegaan. Dit klemt des te meer voor de diverse bouwhoogten en de algemene verstening die in het plan plaatsvindt.
- b. Reclamanten moeten constateren dat er sprake is van aanzienlijke bouwhoogten in het gehele centrumgebied. En niet alleen aan de randen, zoals oorspronkelijk was voorgesteld. Dit leidt tot een ernstige aantasting van het dorps- en groene karakter, waar aanvankelijk vanuit is gegaan.
- c. De zogenaamde poortgebouwen zijn uitgewerkt in het onderhavige bestemmingsplan. De bouwhoogte van deze bebouwing is 23 m en mag door middel van een wijzigingsbevoegdheid worden vermeerderd met 10%. De rechtvaardigingsgrond voor deze bouw zou zijn dat dit nodig is om een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte in het centrumgebied mogelijk te maken. Reclamant is van mening dat de prioriteiten hier verkeerd worden gesteld. De ruimtelijke structuur en vormgeving bepalen voor vele jaren het beeld van een gebied. In de kwaliteit daarvan moet dan ook geïnvesteerd worden. Reclamanten maken derhalve uitdrukkelijk bezwaar, zowel tegen de opgenomen bouwhoogtes als tegen de wijzigingsbevoegdheid.
- d. Het college heeft in een brief aan de Klankbordgroep Centrumplan Bilthoven aangegeven te willen bevorderen dat de bouwhoogten met één laag zullen worden verminderd, tot maximaal 5 bouwlagen, direct naast het spoor. Ook heeft het college vermeld, dat voor beide Poortgebouwen de wijzigingsbevoegdheid is beperkt tot maximaal 5%. Beide voornemens hebben de steun van reclamant. Ze zijn echter nog niet opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.
Echter, ook al zou het College dit voorstel doorvoeren in het bestemmingsplan, dan nog vinden reclamanten de bebouwing massaal en dissonant ten opzichte van de reeds bestaande bebouwing, zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde van het spoor. Het vinden van financiële middelen voor het inrichten van de openbare ruimte kan en mag geen rechtvaardigingsgrond zijn voor het scheppen van dergelijke stedelijke bouwmassa's, die er voor vele jaren zullen staan.

- e. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat de omwonenden van de Poortgebouwen in hoge mate zullen inleveren op hun bezonning. Bij de aankoop van hun woning hoefden en konden omwonenden hier geen rekening mee houden. Omwonenden worden ernstig in hun woongenot aangetast.
- f. Reclamanten hebben bezwaar tegen de ontheffing op basis van de Wet geluidhinder voor het bouwen langs de spoorbaan. Op deze locatie is woonbebouwing zeer ongewenst, aangezien de te verwachten geluidshinder van beide bronnen (spoor en weg) in de toekomst nog verder zal toenemen. Op zich al een reden om op deze plaats woonbebouwing af te wijzen.
- g. Reclamanten concluderen dat voorgaande argumenten voldoende reden geven om de voorgestane bebouwing af te wijzen. Indien het niet te vermijden is dat er om financiële redenen iets gebouwd wordt, is het ideaalbeeld van reclamanten om de bebouwing aan te laten sluiten bij de hoogte en verschijningsvorm van de bebouwing op de Ensahterrein: drie lagen en een kap.
- h. Bij het vaststellen van de uiteindelijke bouwhoogten, is het ongewenst dat deze nog met 10% verhoogd kunnen worden ingevolge de in art. 12 opgenomen vrijstellingsbevoegdheid.
- i. De gemeente heeft het plan slordig ter inzage gelegd. Op de ene locatie bleken alle bijlagen aanwezig, maar geen bestemmingsplan. Op de andere locatie lag het plan, maar incompleet zonder bijlagen.
- j. In het plan wordt het begrip 'onbebouwd erf' gebruikt, maar dit wordt niet in de begripsbepalingen gedefinieerd.
- k. De opmerking dat de grootte van het Vinkenplein nader studie vereist, roept vragen op.
- l. Voorts is sprake van de begrippen Verkeer en Verkeer-Verblijf. Evenwel nergens op de kaart staat V (verkeer) ingetekend.

Gemeentelijke beoordeling

- a. Het voorontwerpbestemmingsplan is opgesteld om de gehele ontwikkeling van het centrumgebied op samenhangende wijze vast te leggen. Vervolgens is het voorontwerp opgesplitst uit oogpunt van voortvarendheid en exploitatie. De gemeente wilde niet dat ontwikkelingen die plaatsvinden in verschillende deelgebieden elkaar vertragen. Daarnaast was voortvarendheid nodig om zo snel mogelijk met de aanleg van de onderdoorgangen in het Stationsgebied te starten. Ondanks de splitsing wordt de samenhang behouden door het masterplan. De onderlinge bestemmingsplannen zijn immers afgestemd op het masterplan.
- b. Reclamant is bezorgd over de voorziene bouwhoogtes in het plangebied. De ontwikkelingen worden gezien als 'een aantasting van het dorpse karakter'. Deze zorg deelt reclamant met andere reclamanten. Bij de beantwoording van zienswijze 1 is uitvoerig ingegaan op de keuzes en motivatie om deze bouwmogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan. Uit de gemeentelijke beoordeling blijkt dat de gemeente de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen zal verlagen naar respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen. Voor de gemeentelijke beoordeling wordt verwezen naar de gemeentelijke beoordeling bij zienswijze 1 van deze Zienswijzennota.

- c. De gronden welke reclamant aanvoert onder c. zijn feitelijk onjuist. Allereerst mag de bouwhoogte van de zogenaamde poortgebouwen op basis van het ontwerpbestemmingsplan niet meer bedragen dan 21 m. Naar aanleiding van het grote aantal zienswijzen over de bouwhoogte van de poortgebouwen wordt de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen verlaagd naar respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen. Zie voor een uitgebreide toelichting de gemeentelijke beoordeling bij zienswijze 1 van de Zienswijzennota. Ten tweede geldt voor de gronden ter plaatse van de poortgebouwen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5%'. De bouwaanduiding houdt in dat niet de afwijkingsbevoegdheid van 10% geldt, maar de afwijkingsbevoegdheid van 5%. Met andere woorden, het bevoegd gezag mag door middel van een afwijking bij een omgevingsvergunning de bouwhoogte met niet meer dan 5% overschrijden. Voor de overige bebouwing binnen het plangebied geldt dat het bevoegd gezag de bouwhoogte met niet meer dan 10% mag overschrijden door middel van een afwijking bij een omgevingsvergunning.

De gemeente is van mening dat door herinrichting van het gebied geïnvesteerd wordt in de omgeving en de toekomst van Bilthoven. Zie voor een verantwoording van deze visie de gemeentelijke beantwoording bij zienswijze 1.

- d. Naar aanleiding van bijeenkomst met deskundigen van de gemeente over het ontwerpbestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein Bilthoven heeft de klankbordgroep een advies aan de gemeente gegeven over het ontwerpbestemmingsplan. In een reactie op dit advies heeft het college van burgemeester en wethouders in haar brief aan de klankbordgroep, drie zaken opgenomen die gevolgen hebben voor het bestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein Bilthoven, te weten:

1. voor het 'Emmaplein blok' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om via een relatief eenvoudige procedure het bestemmingsplan te wijzigen en daarmee particuliere initiatieven, die passen binnen de opgestelde voorwaarden, in ontwikkeling te kunnen brengen. In het bestemmingsplan is vooralsnog de huidige situatie bestemd. Dit voorstel van de klankbordgroep is als zodanig reeds in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.
2. De afwijkingsregel om bouwhoogtes met 10% te overschrijden, wordt aangepast voor de poortgebouwen. Door middel van een afwijking bij een omgevingsvergunning kan de bouwhoogte van de poortgebouwen met maximaal 5% worden overschreden. Dit voorstel van de klankbordgroep is als zodanig reeds in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.
3. De klankbordgroep heeft gevraagd om de maximale bouwhoogte van het Poortgebouw-Zuid te verlagen tot 5 bouwlagen en de maximale bouwhoogte van Poortgebouw-Noord te verlagen tot 5 bouwlagen aan de spoorzijde en 3 bouwlagen aan de andere zijde. De reductie in bouwlagen mag niet leiden tot het inleveren van kwaliteit van de openbare ruimte noch tot massaliteit in de verschijningsvorm van beide poortgebouwen. Het college van burgemeester en wethouders heeft dit verzoek als een inspanningsverplichting op zich genomen. De bezorgdheid die leeft onder de inwoners van Bilthoven wil de gemeente wegnemen door invulling te geven aan de inspanningsverplichting. Naar aanleiding van de grote hoeveelheid zienswijzen zal het aantal bouwlagen van de poortgebouwen worden verlaagd naar 5 bouwlagen. Dit resulteert in een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 14 m en 18 m voor het noordelijk gelegen poortgebouw. Voor het poortgebouw grenzend aan de Dudokflat is ook een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 14 m en 18 m toegestaan, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen.

Kortom, het voorstel van de klankbordgroep om de bouwhoogte van de poortgebouwen bij een afwijking bij een omgevingsvergunning met maximaal 5% te kunnen overschrijden, is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en het verlagen van de poortgebouwen naar 5 bouwlagen wordt verwerkt in het bestemmingsplan.

- e. De bezonningsstudies laat de schaduwwerking van de gebouwen op de omgeving in de vier jaargetijden zien, namelijk, in de lente, de zomer, de herfst en de winter.
Het is gebruikelijk dat bezonningsstudies alleen voor de periode tussen 21 maart en 21 september worden gemaakt. Dit zijn immers de warmere maanden, waarin de zon het meeste schijnt en er dus overlast kan optreden wanneer nieuwe bebouwing een schaduw over een tuin of gevel werpt. De studie laat de schaduwwerking van het gebouw op de achtertuinen op de drie specifieke dagen binnen de periode 21 maart t/m 21 september zien, namelijk aan het begin van de lente (21 maart), in het midden van de zomer (21 juni) en aan het eind van de zomer (21 september) zien.
Daarnaast zijn er per dag 3 tijdstippen gekozen waarop de schaduwwerking is onderzocht, namelijk 10.00 uur in de ochtend, 13.00 uur in de middag en 16.00 uur in de middag. Met deze tijdstippen kan bepaald worden op welk dagdeel eventuele al dan niet acceptabele schaduwwerking optreedt.
Uit de bezonningsstudies blijkt dat voor wat betreft de Prins Bernhardlaan er geen sprake is van extra schaduwwerking door de poortgebouwen. De Dudokflat zorgt al voor verminderde lichtinval. De poortgebouwen dragen niet bij aan extra schaduwwerking.
- f. Stationsgebieden zijn aantrekkelijke vestigingsgebieden in dorpen en steden. Veel bedrijven willen zich in de buurt van stations vestigen, maar ook bewoners willen graag bij een station wonen. Bovendien is een station in functionele zin ook belangrijk voor een dorp of stad. Daarom is het gangbaar om gebieden stationsgebieden te verdichten. Om aan de wensen van deze bewoners tegemoet te komen worden ook woningen gerealiseerd binnen het stationsgebied. Voor bepaalde doelgroepen is het heel plezierig om in de buurt van het station en de voorzieningen te wonen. Daarnaast biedt de Wet geluidhinder mogelijkheden om, ondanks de hogere geluidsbelasting, hier toch woningen te realiseren. Om deze reden worden hogere waarden op basis van artikel 110a Wet geluidhinder vastgesteld. De gemeente deelt de mening van reclamant dan ook niet, dat het ongewenst is om op een dergelijke locatie een woongebouw te realiseren, het beantwoordt aan de behoefte van bepaalde doelgroepen en het past binnen de kaders van de wet.
- g. Door middel van de voorgaande gemeentelijke beantwoording heeft de gemeente beargumenteerd waarom deze ontwikkelingen noodzakelijk zijn voor Bilthoven. Daarnaast wil de gemeente benadrukken dat er niet wordt gebouwd om financiële redenen. Uiteraard zijn er financieel-economische kaders waarbinnen de vernieuwing van het dorpscentrum vorm moet krijgen. Maar de exploitatieopzet is niet sluitend waardoor de gemeente genoodzaakt is om ten laste van de algemene middelen een voorziening te treffen. Met andere woorden, de gemeente investeert in de herontwikkeling van het centrumgebied.
- h. Voor de poortgebouwen is een uitzondering opgenomen. Deze bouwhoogten kunnen niet met 10% worden verhoogd door middel van een afwijkingsbevoegdheid. Zie ook de gemeentelijke beantwoording onder c. Voor de overige bouwhoogten binnen het plangebied is het bevoegd gezag wel bevoegd om de bouwhoogten met 10% te verhogen door middel van een afwijkingsbevoegdheid. Deze afwijking is opgenomen omdat onvoorziene omstandigheden

ervoor kunnen zorgen dat de bebouwing hoger moet worden. De bebouwing moet immers nog ontworpen worden.

- i. Het bestemmingsplan heeft op de juiste wijze ter visie gelegen. De stukken (inclusief onderzoeken etc.) waren officieel in te zien in het gemeentehuis en op www.ruimtelijkeplannen.nl, zoals aangegeven in de publicatie. Als extra service was het mogelijk het bestemmingsplan in te zien in het informatiecentrum aan de Julianalaan, echter zonder de bijlagen. Het informatiecentrum is geen formele plek, dus dat is ook niet per se noodzakelijk. Voor alle volledige stukken worden bezoekers doorverwezen naar het gemeentehuis.
- j. De werking en betekenis van de term 'onbebouwd erf' blijkt uit de regeling zelf. Deze term is onder andere opgenomen in artikel 3 lid 3.2 sub a.4. Uit deze regeling blijkt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd erf' het bouwen van gebouwen niet is toegestaan. Met andere woorden, op een onbebouwd erf is het bouwen van gebouwen niet toegestaan. Doordat de regeling duidelijk aangeeft wat de mogelijkheden zijn op deze gronden en daarmee de term 'onbebouwd erf' wordt uitgelegd, is het niet nodig om deze term te definiëren in de begripsbepaling.
- k. Reclamant geeft niet aan welke vragen worden opgeroepen. Daarnaast is onduidelijk aan welke opmerking reclamant refereert. Om deze reden is het voor de gemeente onmogelijk inhoudelijk te reageren op de zienswijze.
- l. De bestemming 'Verkeer' is wel degelijk opgenomen in het bestemmingsplan. In de oostelijke hoek van de kruising tussen de Soestdijkseweg Zuid en de Nachtegaallaan zijn de gronden bestemd met de bestemming 'Verkeer'.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.

De zienswijze is gegrond ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 560

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat hij reeds twee brieven naar de gemeente gestuurd heeft, te weten:

- a. Bezwaarschrift op de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein d.d. 20 januari 2011. De aangevoerde onderdelen en gronden komen overeen met de aangevoerde onderdelen en gronden in zienswijze 1;

- b. Besluit tot vaststelling van hogere waarden als bedoeld in artikel 110a Wet geluidhinder.

De gemeente heeft de ontvangst van beide brieven bevestigd.

Reclamant vindt de reactie op de tweede brief onbevredigend. De gemeente geeft aan dat de brief in behandeling is genomen, maar geeft niet aan binnen welke periode de brief beantwoord wordt.

Reclamant tekent formeel bezwaar aan tegen het voornoemde bestemmingsplan, omdat reclamant geen informatie betreffende de eventuele overschrijding van de geluidsnorm heeft ontvangen.

Gemeentelijke beoordeling

De aangevoerde onderdelen en gronden in de genoemde brief onder a, komen overeen met de aangevoerde onderdelen en gronden in zienswijze 1. Uit deze brief blijkt dat reclamant bezorgd is over de voorziene bouwhoogtes in het plangebied. De ontwikkelingen worden gezien als 'een aantasting van het dorpse karakter'. Deze zorg deelt reclamant met andere reclamanten. Bij de beantwoording van zienswijze 1 is uitvoerig ingegaan op de keuzes en motivatie om deze bouwmogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan. Uit de gemeentelijke beoordeling blijkt dat de gemeente de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen zal verlagen naar respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen. Voor de gemeentelijke beoordeling wordt verwezen naar de gemeentelijke beoordeling bij zienswijze 1 van deze Zienswijzennota.

De genoemde brief onder b wordt door de gemeente gezien als een zienswijze tegen het ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarden als bedoeld in artikel 110 a Wet geluidhinder. Deze zienswijze wordt dan ook behandeld en beantwoord in de procedure omtrent de vaststelling voor de hogere grenswaarde.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.

De zienswijze is gegrond ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 561

Samenvatting

- a. In eerste opzet is een aantal samenhangende plannen voorgesteld voor het gehele centrum, namelijk het Masterplan, het Beeldkwaliteitsplan en het voorontwerpbestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan is vervolgens opgedeeld in drie deelplannen. Gevolg hiervan is dat door het opdelen het onderlinge verband geheel verloren is gegaan en er opnieuw sprake is van massale bouwhoogten in het centrum en niet op slechts een beperkt aantal plaatsen aan de zogenaamde randen, waarvan eerder sprake was.

- b. Het College heeft een voorstel gedaan aan de klankbordgroep om de bouwlagen van de beide poortgebouwen van 6 lagen te verlagen naar 5 bouwlagen. Dit voorstel is echter niet opgenomen in het bestemmingsplan waardoor het voorstel juridisch geen enkele waarde heeft. Bovendien is het voorstel niet op alle plaatsen bij de stukken gevoegd.
- c. De bebouwing van de gebouwen met de prozaïsche naam 'Poortgebouwen' aan zowel de noord- als zuidzijde van het spoor heeft een zeer massaal verstenend effect op de directe omgeving.
- d. Op meerder punten in diverse plannen en gepubliceerde artikelen staan de volgende zinnen:
 - de kwaliteit van het centrum, de dorpse informele sfeer met zijn diverse karakters en prettige schaal zijn uitgangspunt voor de beeldkwaliteit;
 - het is van belang dat de eventuele bebouwing past in de schaal van de plek;
 - het centrum van Bilthoven bestaat nu uit bebouwing met een overwegend dorpse schaal van twee à drie lagen.
- e. In het coalitieakkoord tussen de fracties VVD, D66 en PvdA/GroenLinks is de volgende zin opgenomen: 'Het landelijke en dorpse karakter van de gemeente moet behouden blijven'. Kennelijk is dit vergeten of is het loze verkiezingsretoriek. In lokale Huis-aan-huis bladen is de Hoogbouw als kiezersbedrog genoemd.
- f. Reclamant hecht er aan om mee te delen dat hij beslist niet tegen veranderen is, maar de voorliggende plannen zijn absoluut niet dorps te noemen. Op 28 oktober vorig jaar is het bestemmingsplan De Kwinkelier vastgesteld met bouwhoogten variërend tussen de 17,5 m en de 30 m. Past dit wel binnen de schaal van de plek?
Reclamant wil met kracht protesteren tegen de voorliggende plannen en dan met name tegen de voorgestelde bouwmassa's en bouwhoogten. Het kan niet zo zijn dat voor het vinden van financiële ruimte in de plannen, een stedelijke steenmassa het gevolg is.
- g. Het woongenot van reclamant wordt aangetast. Reclamant woont namelijk direct aangrenzend aan de Roobol-locatie, waardoor de bezonning wordt aangetast door de nieuwe ontwikkelingen.
- h. De geluidsoverlast in de 'Dudok-flat' zal alleen maar toenemen en is niet te bestrijden met een scherm. Boven de 3-etages is hiervoor geen enkele maatregel effectief, laat staan voorhanden.
- i. Reclamant vertegenwoordigt de V.v.E. Julianaflat in 'Hart voor Bilthoven' en is bewoner van dit gebouw. Reclamant heeft grote verantwoordelijkheid naar zichzelf om er voor te pleiten dat dit dorp geen stadshart wordt. Wil de gemeente De Bilt zich blijven afficheren als woonplaats met een dorps en groen karakter, dan kan daar op dit moment nog wat aan gedaan worden.
- j. Reclamant houdt de gemeente verantwoordelijk voor de planschade, die door de bouwactiviteiten zal ontstaan.

Gemeentelijke beoordeling

Reclamant is bezorgd over de voorziene bouwhoogtes in het plangebied. Dit blijkt met name uit de gronden welke zijn opgenomen onder c, d, e en f. De ontwikkelingen worden gezien als 'een aan-

tasting van het dorpse karakter'. Deze zorg deelt reclamant met andere reclamanten. Bij de beantwoording van zienswijze 1 is uitvoerig ingegaan op de keuzes en motivatie om deze bouw mogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan. Uit de gemeentelijke beoordeling blijkt dat de gemeente de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen zal verlagen naar respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen. Voor de gemeentelijke beoordeling wordt verwezen naar de gemeentelijke beoordeling bij zienswijze 1 van deze Zienswijzennota.

- a. Het voorontwerpbestemmingsplan is opgesteld om de gehele ontwikkeling van het centrumgebied op samenhangende wijze vast te leggen. Vervolgens is het voorontwerp opgesplitst uit het oogpunt van voortvarendheid en exploitatie. Het Masterplan is nog steeds het uitgangspunt. Daardoor blijft de samenhang tussen de afzonderlijke plannen in stand. De gemeente wilde niet dat ontwikkelingen die plaatsvinden in verschillende deelgebieden elkaar vertragen. Daarnaast was voortvarendheid nodig om zo snel mogelijk met de aanleg van de onderdoorgangen in het Stationsgebied te starten.
- b. Naar aanleiding van een bijeenkomst met deskundigen van de gemeente over het ontwerpbestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein Bilthoven heeft de klankbordgroep, het college van burgemeester en wethouders verzocht om de bouwhoogte van de poortgebouwen te verlagen naar 5 bouwlagen. Het college van burgemeester en wethouders heeft dit verzoek als een inspanningsverplichting op zich genomen. De bezorgdheid die leeft onder de inwoners van Bilthoven wil de gemeente wegnemen door invulling te geven aan de inspanningsverplichting. Naar aanleiding van de grote hoeveelheid zienswijzen zal het aantal bouwlagen van de poortgebouwen worden verlaagd naar 5 bouwlagen. Dit resulteert in een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 14 m en 18 m voor het noordelijk gelegen poortgebouw. Voor het poortgebouw grenzend aan de Dudokflat is ook een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 14 m en 18 m toegestaan, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen. Zie ook de beantwoording bij zienswijze 558. De reactie van het college van burgemeester en wethouders aan de klankbordgroep heeft bij de stukken op het gemeentehuis gelegen ter informatie, op verzoek van de klankbordgroep. Echter, dit is geen formeel stuk dat bij het bestemmingsplan hoort en het is dus ook niet per se noodzakelijk dat dit stuk ter inzage ligt.
- g. De bezonningsstudie laat de schaduwwerking van de poortgebouwen op de omgeving in de vier jaargetijden zien, namelijk, in de lente, de zomer, de herfst en de winter. Het is gebruikelijk dat bezonningsstudies alleen voor de periode tussen 21 maart en 21 september worden gemaakt. Dit zijn immers de warmere maanden, waarin de zon het meeste schijnt en er dus overlast kan optreden wanneer nieuwe bebouwing een schaduw over een tuin of gevel werpt. De studie laat de schaduwwerking van het gebouw op de achtertuinen op de drie specifieke dagen binnen de periode 21 maart t/m 21 september zien, namelijk aan het begin van de lente (21 maart), in het midden van de zomer (21 juni) en aan het eind van de zomer (21 september) zien. Daarnaast zijn er per dag 3 tijdstippen gekozen waarop de schaduwwerking is onderzocht, namelijk 10:00 uur in de ochtend, 13:00 uur in de middag en 16:00 uur in de middag. Met deze tijdstippen kan bepaald worden op welk dagdeel eventuele al dan niet acceptabele schaduwwerking optreedt. Voor zowel 21 maart, 21 juni, als 21 september laten de studies hetzelfde beeld zien voor wat betreft de bezonning van de Dudokflat. De studies laten zien dat er om 10:00 uur en om 13:00 uur geen schaduwwerking is. Vanaf 16:00 uur valt er schaduw over het gedeelte van de Dudok-

flat dat grenst aan het zuidelijke poortgebouw. Afhankelijk van de locatie van het appartement van reclamant, heeft reclamant last van schaduwwerking door het zuidelijke poortgebouw.

- h. Ook hier geldt hetzelfde als bij het voorgaande (bewoners Prins Bernhardlaan): op grond van de Wet geluidhinder heeft hier geen aandacht aan te worden geschonken, uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is dit raadzaam. Aan de ene kant kan door reflectie het geluid toenemen, aan de andere kant schermt de nieuwbouw ook weer af. Het is op voorhand niet te voorspellen of er sprake is van een toename of afname van geluid.
- i. De gemeente neemt de oproep van reclamant voor kennisgeving aan. Door middel van de gemeentelijke beoordelingen wil de gemeente aangeven, dat zij van mening is dat de huidige ontwikkelingen noodzakelijk zijn voor Bilthoven. Zie de gemeentelijke beantwoording bij zienswijze 1.
- j. Het staat reclamant vrij om een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen en paragraaf 4.11 Bezonningsstudie wordt aangepast.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.

De zienswijze is gegrond ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen en de bezonningsstudie, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 564

Samenvatting

- a. Het beoogde gebouw op de kruising Bernhardlaan en Julianalaan (Roobol-locatie) bestaat volgens de bestemmingsplantekening uit twee delen. Een deel dat maximaal 12,5 m hoog wordt en een deel dat maximaal 21 m hoog wordt met een goothoogte van 17 m.
 - 1. Uit de plankaart en de bestemmingsplanvoorschriften blijkt niet welk deel van het gebouw maximaal 12,5 m hoog mag zijn en welke gedeelte van het gebouw maximaal 21 m hoog mag zijn. Dit biedt ruimte om een gebouw met een zeer groot volume te bouwen naast de Dudok-flat.
 - 2. Een gebouw met een hoogte van maximaal 21 m past niet bij het dorpse karakter van Bilthoven en tast de waarde aan van de historische Dudok-flat.
 - 3. De nieuwbouw komt direct naast de woning van reclamant in de Dudok-flat. Doordat het gebouw aan beide kanten voorbij de Dudok-flat steekt, krijgt reclamant te maken met

meer inkijk in zijn woning, op zijn balkon en de galerij. Dit tast het woongenot van reclamant aan en leidt tot waardevermindering van de woning.

4. De zijkant van het nieuwe gebouw komt op of over de bestaande inrit van het parkeerterrein te liggen. Hierdoor wordt het uitzicht bij het verlaten van het parkeerterrein ernstig belemmerd, wat de veiligheid van het verkeer op de Bernhardlaan in gevaar brengt.
 5. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangegeven, dat de geluidsbelasting van het gebouw de voorkeurswaarden ten aanzien van geluidsbelasting overschrijdt. Volgens reclamant is het niet zinvol om op deze plaats een dergelijk hoog woongebouw te positioneren. Er zijn in het plangebied diverse alternatieve oplossingen om het aantal woningen dat in dit gebouw zou moeten komen, te plaatsen.
- b. Uit het parkeeronderzoek, dat beschreven staat in de toelichting, blijkt dat op dit moment in het weekeinde onvoldoende parkeerplaatsen zijn rondom het Emmaplein en het Vinkenplein. De bezetting van de parkeerplekken in dit gebied is veel hoger dan de bezetting van de parkeerplekken rondom De Kwinkelier. Verwacht mag worden dat de voorkeur voor het parkeren aan de noordzijde van het winkelcentrum zal blijven bestaan, waardoor er in het plangebied onvoldoende parkeermogelijkheden zijn.
 - c. Volgens de toelichting op het bestemmingsplan wordt binnen de bestemming 'Centrum - 1' de mogelijkheid geboden om de functies detailhandel, dienstverlening en/of horeca onderling uit te wisselen. Reclamant heeft geen bezwaar tegen de ondergeschikte horeca van maximaal 40 m², maar wel tegen horeca met een vloeroppervlak van meer dan 40 m². Op dit moment heeft reclamant last van café-bar De Dobbelaar. Reclamant maakt dan ook bezwaar tegen de mogelijkheid dat er in de Julianalaan meer horeca-activiteiten worden ontplooid, dan de huidige twee winkels met alleen ondergeschikte horeca.
 - d. In het bestemmingsplan wordt een nieuwe verkeersverbinding aangelegd tussen de Nachtegaallaan en de Julianalaan. Hierdoor zal de flat aan de Julianalaan te maken krijgen met veel lichtoverlast van auto's die door deze doorsteek rijden. Reclamant kan geen goede argumenten vinden waarom deze extra doorsteek noodzakelijk is, terwijl er een honderdtal meters verder al een prima bestaande verkeersroute ligt.

Gemeentelijke beoordeling

- a. 1. De maatvoering van het beoogde gebouw op de Roobol-locatie is aangegeven door middel van een maatvoeringsvlak. Op de kaart is dit maatvoeringsvlak aangegeven door middel van een onderbroken lijn. Het noordelijke gedeelte van het beoogde gebouw mag een maximale bouwhoogte van 21 m hebben, het zuidelijke gedeelte van het beoogde gebouw mag een maximale bouwhoogte van 12,5 m hebben.
Vanaf 1 januari 2010 is de gemeente verplicht om digitale bestemmingsplannen op te stellen. Daarbij is ze gebonden aan de landelijke standaarden (IMRO codering). In deze standaarden staat omschreven hoe de bestemmingsplannen vormgegeven moeten worden. Dit heeft tot gevolg dat analoog weergegeven plannen onduidelijk kunnen zijn en dat het niet mogelijk is om dergelijke zaken te verduidelijken. Voor een duidelijke weergave adviseert de gemeente om de bestemmingsplannen te bekijken op www.ruimtelijkeplannen.nl.

2. Het station is een onderdeel van het dorp van Bilthoven en ligt tegen het centrum aan. Stationsgebieden zijn aantrekkelijke vestigingsgebieden in dorpen en steden. Veel bedrijven willen zich in de buurt van stations vestigen, maar ook bewoners willen graag bij een station wonen. Bovendien is een station in functionele zin belangrijk voor een dorp of stad. Daarom is het gangbaar om stationsgebieden te verdichten en om hogere bebouwing bij stations te plaatsen. Het nieuwe gebouw zal hoger zijn dan de Dudok-flat, maar dit is omdat het nieuwe gebouw direct aan het station ligt. Bovendien is het nieuwe gebouw niet zo veel hoger, dat het de Dudok-flat zal domineren.
Naar aanleiding van het grote aantal zienswijzen over de bouwhoogte van de poortgebouwen wordt de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen verlaagd naar respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen. Zie voor een uitgebreide toelichting de gemeentelijke beoordeling bij zienswijze 1 van de Zienswijzennota.
 3. Of er meer inkijk in de woning van de reclamant komt, valt te bezien. Qua bezonning en levendigheid van de straat ligt het namelijk eerder voor de hand om de woningen op het Emmaplein te oriënteren dan op de Dudok-flat. Bovendien trapt het gebouw af richting de Julianalaan, waardoor de schaduwval op het bestaande gebouw geminimaliseerd wordt.
 4. De zijkant van het nieuwe gebouw ligt links van het parkeerterrein en de gevel daarvan ligt in lijn met de voortuinen van de woningen aan de rechterkant van het parkeerterrein. In de nieuwe situatie zal er geen autoverkeer van links komen. Het fietspad van links sluit aan op de overkant van de weg. Er blijft dus voldoende uitzicht op het verkeer van de Prins Bernhardlaan bij het verlaten van het parkeerterrein.
 5. Uit het voorgaande blijkt dat veel bedrijven zich in de buurt van stations willen vestigen, maar dat ook bewoners graag in de buurt van een station willen wonen. Om deze reden is het gangbaar om stationsgebieden te verdichten. Om aan de wensen van deze bewoners tegemoet te komen, worden ook woningen gerealiseerd binnen het stationsgebied. Voor bepaalde doelgroepen is het heel plezierig om in de buurt van het station en de voorzieningen te wonen. Daarnaast biedt de Wet geluidhinder mogelijkheden om, ondanks de hogere geluidsbelasting, hier toch woningen te realiseren. Om deze reden worden hogere waarden op basis van artikel 110a Wet geluidhinder vastgesteld.
De gemeente deelt de mening van reclamant dan ook niet dat het niet zinvol is om op een dergelijke locatie een woongebouw te realiseren, het beantwoordt aan de behoefte van bepaalde doelgroepen en het past binnen de kaders van de wet.
- b. Uit het parkeeronderzoek (Parkeeronderzoek centrumgebied Bilthoven, Goudappel Coffeng, 23 november 2009) blijkt inderdaad dat op zaterdag, in de middaguren, de bezettingsgraad oploopt tot over de 100%. Dit houdt in dat er meer auto's geparkeerd staan dan dat er aan parkeerplaatsen aanwezig is. Door de herontwikkeling verandert de verdeling tussen de verschillende functies binnen het plangebied. Het centrumgebied krijgt een nieuwe invulling. Voor deze nieuwe invulling is onderzoek gedaan naar de toekomstige parkeervraag. Uit het rapport blijkt dat in de nieuwe situatie 1.053 parkeerplaatsen nodig zijn. In de nieuwe situatie zijn 1.073 openbare parkeerplaatsen gepland. Door verschuiving van functies en een andere indeling wordt het parkeren anders over het centrum verdeeld. Dit is geregeld in het onderhavige bestemmingsplan, maar ook in de bestemmingsplannen Het Stationsgebied en De Kwinkelier. Er zijn dus voldoende parkeerplaatsen opgenomen om in de toekomstige parkeervraag te voorzien.

- c. Het is niet mogelijk om in de Julianalaan nieuwe horeca-activiteiten te ontplooiën, met uitzondering van ondergeschikte horeca met een vloeroppervlak van maximaal 40 m² behorend bij de detailhandelsfunctie. Voor het overige zijn enkel de bestaande horecavestigingen bestemd. Deze vestigingen zijn voorzien van de aanduiding 'horeca'. Op gronden welke niet zijn voorzien van de aanduiding 'horeca' binnen de bestemming 'Centrum - 1' is geen horeca toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte horeca met een vloeroppervlak van maximaal 40 m² bij de detailhandelsfuncties.

Binnen het plangebied worden wel nieuwe horecavestigingen mogelijk gemaakt. Op het Vinkenplein zal nieuwe horeca mogelijk gemaakt worden. De locaties zijn binnen het bestemmingsplan bestemd met de bestemming 'Horeca'. Deze bestemming is in overeenstemming met het Masterplan.

- d. Lichtoverlast door autoverkeer vanuit de doorsteek zal inderdaad toenemen. De mitigerende maatregelen zijn het plaatsen van beplanting of andere beschuttings. De verkeerskundige onderbouwing van de doorsteek luidt als volgt: door de aanleg van een tunnel onder het spoor op de plaats van het Emmaplein/Soestdijkseweg, kan de huidige aansluiting van de Julianalaan niet in stand blijven, omdat op dat punt de tunnel te zijner tijd al verdiept ligt. De smalle rijbaan die overblijft om de panden aan het Emmaplein te bereiken en te bevoorraden is onvoldoende om de huidige verkeersstroom uit de Julianalaan op te vangen. De doorsteek is daarvoor een alternatief dat stedenbouw- en verkeerskundig gezien betere mogelijkheden biedt, dan het verkeer via de Vinkenlaan-Vinkenplein te laten verlopen. In dat geval zou de ontwikkeling van het Vinkenplein als autovrije verblijfsruimte onmogelijk zijn.

Daarnaast wordt door de realisering van de doorbraak de relatie tussen Julianalaan en Nachtegaallaan verder versterkt en worden meer mogelijkheden geboden om een doorgaande winkelroute te verwezenlijken.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.

De zienswijze is ten aanzien van het genoemde onder a.2 gegrond, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 565

Samenvatting

Reclamant is eigenaar van het winkelpand (supermarkt en bloemenwinkel) aan de Vinkenlaan 7 met de daarboven gelegen huurappartementen aan de Vinkenlaan 9 A-L. Reclamant dient een zienswijze in op basis van de volgende gronden:

- a. De eigendommen van reclamant liggen tegen de grens van de bestemmingsplannen De Kwinkelier en het onderhavige bestemmingsplan. Door deze splitsing dreigen de nadelen te worden verdoezeld, die elk van die bestemmingsplannen voor reclamant met zich meebrengt. De winkelruimte van reclamant is in het ontwerpbestemmingsplan terecht bestemd voor detailhandel, dus ook voor supermarktdoeleinden. In het bestemmingsplan De Kwinkelier worden echter vlak naast de supermarkt van reclamant nog twee supermarkten geprojecteerd, hetgeen tot overbewinkeling zou leiden en in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan De Kwinkelier brengt nog andere nadelen voor reclamant mee. De ingediende zienswijze en het beroepsschrift tegen het bestemmingsplan De Kwinkelier dienen hier als herhaald en overgenomen te worden beschouwd.
- b. Uit de toelichting blijkt dat de Vinkenlaan wordt ingericht voor voetgangers. Dit betekent dat de supermarkt en de bloemenwinkel voor klanten (per auto) en bevoorrading onbereikbaar worden.
- c. Voorts verdwijnen belangrijke parkeergelegenheden aan het Vinkenplein, hetgeen voor reclamant ernstige nadelen met zich meebrengt.
- d. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat overleg is gepleegd met betrekking tot de inhoud daarvan met een 'klankbordgroep'. Het is reclamant niet duidelijk waarom zij, als eigenaar van belangrijke winkelvoorzieningen, niet door die groep is uitgenodigd. Dat betekent dat de voorbereiding van dit bestemmingsplan niet adequaat is geweest.
- e. In het bestemmingsplan wordt niets inhoudelijks vermeld over de economische uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt alleen gemeld dat er rekening wordt gehouden met de kosten van verweving in het plan, maar nergens blijkt waarop bedoeld wordt. Verder is er geen rekening gehouden met de herinrichting van het gebied. Het ontwerpbestemmingsplan houdt volstrekt onvoldoende gegevens in.

Gemeentelijke beoordeling

- a. Het voorontwerpbestemmingsplan is opgesteld om de gehele ontwikkeling van het centrumgebied op samenhangende wijze vast te leggen. Vervolgens is het voorontwerp opgesplitst uit oogpunt van voortvarendheid en exploitatie. De gemeente wilde niet dat ontwikkelingen die plaatsvinden in verschillende deelgebieden elkaar vertragen. Daarnaast was voortvarendheid nodig om zo snel mogelijk met de aanleg van de onderdoorgangen in het Stationsgebied te starten.
Voor het overige hebben de aangevoerde gronden van reclamant betrekking op het bestemmingsplan De Kwinkelier. De gemeente verwijst dan ook naar haar reactie op de zienswijze van reclamant in de Zienswijzennota Bestemmingsplan De Kwinkelier en naar haar verweerschrift in het kader van de beroepsprocedure.
- b. Het principe in het centrum is om de bevoorrading tijdens winkelopeningstijden zo veel mogelijk te beperken. Voor winkels zal de bevoorrading bij voorkeur tijdens venstertijden vanaf de voorkant plaatsvinden. Over het Vinkenplein loopt geen autoweg. Echter, bij de inrichting van de openbare ruimte zal er rekening mee worden gehouden dat kleine voertuigen op venstertijden ook over de Vinkenlaan kunnen rijden ten behoeve van de bevoorrading.
De Kwinkelier wordt in de toekomst bevoorraad via een expeditiehof tussen de kerk aan de Julianalaan en De Kwinkelier. In de huidige situatie is er een expeditiesteeg ten westen van

de expeditiehof die toegang geeft tot de achterkanten van de panden aan de Julianastraat en sommige panden aan de Vinkenlaan. Deze steeg blijft over een grote lengte gehandhaafd in de nieuwe plannen.

- c. Uit het parkeeronderzoek (Parkeeronderzoek centrumgebied Bilthoven, Goudappel Coffeng, 23 november 2009) blijkt dat tijdens werkdagen en in de middaguren rondom het Vinkenplein de bezettingsgraad met betrekking tot parkeren erg hoog is. De grens voor een acceptabele parkeersituatie wordt momenteel overschreden. Door de herontwikkeling verandert de verdeling tussen de verschillende functies binnen het plangebied. Het centrumgebied krijgt een nieuwe invulling. Voor deze nieuwe invulling is onderzoek gedaan naar de toekomstige parkeervraag. Uit het rapport blijkt dat in de nieuwe situatie 1.053 parkeerplaatsen nodig zijn. In de nieuwe situatie zijn 1.073 openbare parkeerplaatsen gepland. Er zijn dus voldoende parkeerplaatsen opgenomen om in de toekomstige parkeervraag te voorzien. Naast de bebouwde parkeerconcentraties ten zuiden van het spoor en onder De Kwinkelier wordt het parkeren op maaiveld uitgebreid aan de Julianalaan en komen er parkeerplaatsen in de nieuwe doorsteek.
- d. Zoals blijkt uit de toelichting bij het bestemmingsplan heeft de gemeente de plannen tijdens de planvoorbereiding opgesteld samen met de klankbordgroep. In de klankbordgroep hebben zeven ondernemers zitting, waaronder de voorzitters van de ondernemersvereniging van het Centrum en De Kwinkelier. De stedenbouwkundige plannen zijn gepresenteerd aan de klankbordgroep en door de klankbordgroep besproken met hun achterban. Tevens zijn de plannen in 2009 en 2010 tweemaal gepresenteerd aan bewoners en ondernemers uit de gemeente De Bilt tijdens een algemene informatieavond waarvoor eenieder is uitgenodigd via lokale media. Tijdens de tweede informatieavond is expliciet ingegaan op het bestemmingsplan. Kortom, de gemeente is van mening dat er sprake is van een adequate besluitvorming.
- e. In hoofdstuk 6 'Economische uitvoerbaarheid' van de toelichting wordt de financiële haalbaarheid van het plan beschreven. De gemeente ziet zich geplaagd voor een aanzienlijke verwervingsopgave voor het onderhavige plangebied. De daarmee gemoeide financiële middelen zijn gereserveerd in de gemeentelijke grondexploitatie. Voor het tekort op de grondexploitatie heeft de gemeente ten laste van de algemene middelen een voorziening getroffen.
Om de herinrichting van het centrumgebied te realiseren, is de gemeente genoodzaakt om bepaalde gronden te verwerven. Daar wordt op bedoeld als gesproken wordt over een 'aanzienlijke verwervingsopgave'. Herinrichting van het gebied is onderdeel van de plannen en ook van de grondexploitatie. Er is dus rekening gehouden met de kosten die daarmee gemoeid zijn.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 566

Samenvatting

- a. Reclamant heeft tegen het eerdere voorontwerpbestemmingsplan Centrumgebied Bilthoven een inspraakreactie ingediend. Deze inspraakreactie is echter niet in de Reactienota opgenomen en reclamant heeft ook op geen enkele andere wijze een reactie op de inspraakreactie gehad. De inspraakreactie is als bijlage bij de zienswijze gevoegd en dient als herhaald en ingelast beschouwd te worden. Zo nodig zijn reclamanten bereid om een nadere toelichting op de feitelijke situatie te verschaffen.
- b. Reclamanten wilden op basis van art. 3.8 Wro jo art. 3.11 Awb de ter inzage gelegde stukken inzien. Op dat moment constateerden zij dat niet alle stukken ter inzage lagen. Desgevraagd heeft een medewerkster van de gemeente deze constatering schriftelijk bevestigd. Reclamanten menen dat daarmee in strijd met art. 3.8 Wro jo 3.11 Awb is gehandeld.
- c. De gronden van reclamanten zijn bestemd met de bestemming 'Centrum - 1'. Verzocht wordt om de gebruiksmogelijkheden van de gronden op een aantal punten te wijzigen, door deze in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie, dan wel op een aantal onderdelen flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat om het volgende:
 1. Verzocht wordt om in de planregels expliciet tot uitdrukking te brengen dat de in de aanduidingen genoemde functies dienstverlening of horeca gelden naast de hoofdfunctie 'detailhandel'.
 2. Reclamanten constateren dat de opgenomen oppervlakte met de aanduiding 'horeca' niet het gehele restaurant 'Ripassa' (Emmaplein 10) omvat. Op de verbeelding is namelijk zichtbaar dat de functieaanduiding zicht beperkt tot het voorste gedeelte van het pand, terwijl het restaurant feitelijk doorloopt tot de grens met het pand Nachtegaallaan 3 en tevens een gedeelte achter het pand Nachtegaallaan 8. Verzocht wordt om de omissie te herstellen. Zie ook bijlage 2 bij de zienswijze.
 3. Daarnaast is voor de panden Emmaplein 12 en Emmaplein 18 de oppervlakte van de aanduiding 'horeca' beperkt tot het voorste gedeelte van deze panden. Verzocht wordt om de functieaanduiding aan te passen aan de feitelijke situatie, zodat over de gehele diepte van de bestaande panden de functie horeca is toegestaan.
 4. In het plan is de aanduiding voor de functie dienstverlening beperkt tot de achterzijde van de panden aan het Emmaplein, alsmede enige panden aan de Julianalaan. De functie dienstverlening kan niet voor de panden aan het Emmaplein worden gebruikt. Om de beoogde flexibiliteit met betrekking tot de functies in het plan door te voeren, verzoeken reclamanten om de aanduiding 'dienstverlening' alsnog over de gehele panden aan het Emmaplein te leggen.
 5. In het pand Nachtegaallaan 3 is detailhandel op de verdieping toegestaan door middel van een functieaanduiding. Maar deze aanduiding betreft slechts het voorste gedeelte van het pand. Het pand loopt verder naar achteren en ook daar vindt over twee lagen detailhandel plaats (zie bijlage 3). Om het bestaande gebruik te bestemmen, dient de aanduiding 'detailhandel' te worden uitgebreid over het gehele pand aan de Nachtegaallaan 3.

6. De onderbouwen en kelders worden in de bestaande situatie gebruikt voor detailhandel en horeca. In het voorliggende plan is dit niet meer mogelijk. Verzocht wordt om voor de onderbouwen en de kelders dezelfde gebruiksmogelijkheden op te nemen als voor de eerste bouwlaag.
 7. De gronden van de bestemming 'Centrum - 1' zijn ook bestemd voor terrassen. Voor terrassen bieden de gronden van reclamant echter geen ruimte omdat de opstallen in de bestemmingsgrens zijn gebouwd. Dit betekent dat de terrassen in openbaar gebied gerealiseerd moeten worden. Om het realiseren van terrassen ter plaatse mogelijk te maken verzoeken reclamanten om de grens van het bestemmingsplan enigszins aan te passen, door ook de gronden direct voor de gebouwen mee te nemen en voor die gronden in een bestemming te voorzien, waarbinnen ook terrassen zijn toegelaten.
- d. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de bestaande bouwhoogtes voor het Emmaplein zoveel mogelijk opgenomen. Reclamanten zijn van mening dat de opgenomen hoogtes ten dele onjuist zijn en anderzijds onvoldoende mogelijkheden geven om ter plaats een ontwikkeling te laten plaatsvinden. In het navolgende wordt deze stelling toegelicht:
1. In het ontwerpbestemmingsplan is voor het voorste gedeelte van Nachtegaallaan 2 een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7,5 m en 11,5 m opgenomen. Voor de voorgevel tot een diepte van ongeveer 15 m, gemeten vanaf de rooilijn, geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7,5 m en 11,5 m. Voor de overige delen geldt een bouwhoogte van 4 m. Dit betekent dat het grootste gedeelte van de bestaande bebouwing door het plan wordt wegbestemd en tevens niet voor herontwikkeling in aanmerking komt. Er is geen concreet zicht op verwijdering van de bestaande bebouwing binnen de planperiode. Om deze reden kan de bestaande bebouwing boven de 4 m niet worden wegbestemd. Verzocht wordt het plan aan de bestaande situatie aan te passen. Mocht de gemeente inderdaad herontwikkeling van de locatie wensen, dan verzoeken reclamanten om hen daartoe in de gelegenheid te stellen door voor het gehele perceel een bouwhoogte van 11,5 m op te nemen. Reclamanten zijn bereid om overleg te voeren over de concrete herontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse.
 2. Reclamanten constateren dat voor de achterzijde van de panden Emmaplein 8 en 10 een bouwhoogte van 4 m is opgenomen. Dit betekent dat het achterste gedeelte van de bestaande bebouwing door het plan wordt wegbestemd. Nu er geen concreet zicht bestaat op verwijdering van de bestaande bebouwing binnen de planperiode, kan de bestaande bebouwing boven de 4 m uiteraard niet worden wegbestemd.
 3. Reclamanten maken bezwaar tegen de veel ruimere bouwmogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan toekent aan de gronden gelegen aan het Emmaplein 20/22. Voor deze gronden geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 10,5 m en 14,5 m. Voor de naastgelegen gronden van reclamanten gelden echter een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 9 m. Deze groter bouwmogelijkheden hebben negatieve gevolgen voor het eigendom van reclamanten, te weten:
 - indien de bouwmogelijkheden worden benut zal er op korte afstand een massief bouwwerk naast het bestaande gebouw van reclamanten ontstaan;
 - bij realisering van het hogere gebouw zal forse schaduwwerking en beperking van lichtinval en privacybeperking optreden. Reclamant merkt op dat het verrichte bezonningsonderzoek uitgaat van een onjuiste hoogte van het gebouw en niet kan dienen voor de beoordeling van de effecten van het nu planologisch voorziene gebouw;

- het pand zal in waarde dalen en de verhuurbaarheid zal afnemen. Verzocht wordt om voor dit pand enkel de bestaande hoogtes vast te leggen.

4. Reclamanten zijn overigens van mening dat bij het realiseren van de bovenwoningen op het hoekperceel geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. De ter plaatse optredende geluidshinder is hoger dan de toegestane hinder en er is in het plan niets gedaan om te verzekeren dat maatregelen worden getroffen welke een goed woon- en leefklimaat zullen waarborgen.

Ook is volgens reclamanten onvoldoende onderzoek gedaan naar de (milieutechnische) aanvaardbaarheid van de bovenwoningen. Het luchtkwaliteitsonderzoek is ondermeer verouderd bij vaststelling na 15 maart a.s., vanwege het bekend worden van nieuwe bij luchtkwaliteitsberekeningen te gebruiken gegevens.

Daarnaast is onvoldoende onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit op het hoekperceel en is de bestemming vanuit het oogpunt van externe veiligheid onacceptabel vanwege de verhoging van het (groeps)risico. Onder meer te nemen maatregelen om dit risico naar een aanvaardbaar niveau te brengen, zijn ten onrechte niet in het plan opgenomen (bijv. verdwijnen van gelijkvloerse overweg, brandwerendheid bebouwing, vluchtwegen). Ook dient onderzoek gedaan te worden naar de verblijfplaatsen van de streng beschermde vleermuissoorten en de huismus. Het pand is hier namelijk uitermate geschikt voor. Voorts merken reclamanten op dat ten onrechte niet inzichtelijk is gemaakt of voor de hoekbebouwing in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is voorzien en is de realisatie van die parkeergelegenheid ook ten onrechte niet in het bestemmingsplan geborgd.

Tot slot zijn reclamanten van mening dat er geen sprake is van een stedenbouwkundige verantwoorde situatie, indien er sprake is van een rechtstreekse ontwikkelingsmogelijkheid voor het naastgelegen pand en niet voor de overige panden. Uit het Masterplan en het Beeldkwaliteitsplan vloeit immers voort om het gehele blok aan het Emmaplein te transformeren. Voor het enkel ontwikkelen van het hoekperceel bestaat geen deugdelijke onderbouwning.

- e. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is prematuur, er bestaat namelijk geen enkel uitzicht op het beëindigen van het bestaande gebruik en sloop van bestaande opstallen binnen de planperiode (10 jaar).

Daarnaast is, op de als bijlage opgenomen kaart, ten onrechte in een forse vergroting van het bouwvolume voor de hoekpercelen voorzien, terwijl de overige panden juist in volume worden beperkt. Voor de overige panden, waaronder de panden van reclamanten, is namelijk enkel voor de helft van het bestaande oppervlak aan gebouwen, een verruiming van de hoogte opgenomen, terwijl voor de overige helft in een forse beperking is voorzien. Hierdoor bevat het plan geen reële ontwikkelingsmogelijkheden voor reclamanten en zal er geen ontwikkeling plaatsvinden. Dit is ook in strijd met het Beeldkwaliteitsplan dat initiatieven van eigenaren bevordert. Het enkel realiseren van de nieuwe hoekbebouwing levert een stedenbouwkundige onevenwichtige situatie op en zorgt voor belemmeringen voor de aangrenzende lagere bebouwing.

Ook voor het perceel aan de Nachtegaallaan 3 voorziet de wijzigingsbevoegdheid, ten onrechte, niet voor het gehele perceel in een grotere bouwhoogte, dan wel voor het achterste gedeelte minimaal in de bestaande toegestane bouwmogelijkheid.

- f. In artikel 3.2 sub a onder 6 van het ontwerpbestemmingsplan is een regel opgenomen welke kennelijk beoogd te borgen dat het bestemmingsplan voldoet aan de Wgh. De regel is volgens reclamant echter in strijd met de Wgh en kan potentieel een belemmering vormen

voor de bestaande bebouwing. Dat bij het bouwen van gebouwen binnen de bestemming 'Centrum - 1' aan de Wgh moet worden voldaan, is onjuist, het plan dient te voldoen aan de Wgh. Uit het voor het plan verrichte akoestische onderzoek blijkt dat niet aan de normen voor de Wgh wordt voldaan, zodat om die reden het voornemen bestaat om hogere waarden vast te stellen.

Daarnaast is de zinsnede dat de maximale ontheffingswaarde niet mag worden overschreden tenzij een dove gevel wordt gerealiseerd, in strijd met de rechtszekerheid. Indien een gebouw eenmaal met een vergunning is gerealiseerd, kan een bestemmingsplan niet meer ertoe leiden dat bij het niet langer voldoen aan de maximale ontheffingswaarde er alsnog een dove gevel zal moeten worden gerealiseerd. Voorts is reclamant van mening dat het rechtstreeks opnemen van een milieunorm van een maximaal toegestane waarde aan geluidshinder, niet mogelijk is in het kader van het bestemmingsplan.

- g. Reclamanten zijn van mening dat bij het bestemmingsplan ten onrechte niet is voorzien in een exploitatieplan, nu het bestemmingsplan voorziet in de realisering van de aangewezen bouwplannen. Het bestemmingsplan maakt immers voor de hoekgebouwen (en ook op andere locaties) de realisering van woningen mogelijk, zodat een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. Reclamanten hebben geen publicatie gezien, waaruit blijkt dat overeenkomsten zijn gesloten op grond waarvan het kostenverhaal anderszins is verzekerd, noch hebben zij in paragraaf 6 van de plantoelichting een verwijzing daarnaar gevonden.
- h. Voor zover overeenkomsten zijn gesloten met betrekking tot de (her)ontwikkeling van de bebouwing aan het Emmaplein en/of de Nachtegaallaan, verzoeken reclamanten u eveneens kopieën van de overeenkomsten te verstrekken. Dit verzoek heeft in ieder geval betrekking op planschadeovereenkomsten en eventuele exploitatie- of samenwerkingsovereenkomsten.

Samenvatting van de bijgevoegde en ingelaste inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan Centrumgebied

- a. De gronden van indieners zijn bestemd met de bestemming Centrum - 1. Indieners verzoeken om de gebruiksmogelijkheden met betrekking tot hun gronden in een aantal opzichten te wijzigen, te weten:
 1. Verzocht wordt om uit de redactie van artikel 3.1 duidelijker te laten blijken dat de oppervlaktebeperking voor ondergeschikte horeca van 40 m² alleen voor ondergeschikte horeca geldt en niet voor detailhandel.
 2. Artikel 3.1 bepaalt dat horeca en dienstverlening alleen zijn toegestaan waar een daartoe strekkende aanduiding is opgenomen. Indieners kunnen echter niet uit de plankaart afleiden of deze aanduidingen alleen gelden voor de specifieke percelen waarop de aanduidingen staan, of voor alle gronden in dit gedeelte van het gebied.
Daarnaast is er sprake van slechts één horecagelegenheid aan het Emmaplein. Deze is gevestigd aan het Emmaplein 10 en niet ter plaatse van de aanduiding 'h' op de plankaart.
 3. Momenteel worden de onderbouwen ook gebruikt ten behoeve van detailhandel, dienstverlening en horeca. Verzocht wordt om de onderbouwen dezelfde gebruiksmogelijkheden te geven als de eerste bouwlaag. Ook wordt verzocht om de gebruiksmogelijkheden welke gelden voor de eerste bouwlaag, ook toe te staan op de tweede bouwlaag. Als het Emmaplein haar beoogde functie krijgt, dan behoort uitbreiding van de bestaande gebruiksfuncties tot de mogelijkheden. Voor de gronden aan het Emmaplein 10 en de Nachtegaallaan 1/3 geldt dat detailhandel reeds plaatsvindt op zowel de eerste als de tweede bouwlaag.

4. Verzocht wordt om een grondslag voor terrassen te creëren. In het voorontwerpbestemmingsplan is binnen de C-1 bestemming geen ruimte voor terrassen omdat de opstallen in de bestemmingsgrens zijn gebouwd. De terrassen dienen in openbaar gebied gerealiseerd te worden. Echter, de bestemming 'Verkeer' biedt geen ruimte voor terrassen.
- b. Indieners zijn van mening dat het voorontwerpbestemmingsplan te weinig ruimte biedt voor gewenste ontwikkelingen. Indieners benoemen de volgende bezwaren:
1. Op de plankaart zijn de maximale goot- en bouwhoogten opgenomen van respectievelijk 10,5 m en 14,5 m. Deze maatvoering geldt echter alleen voor de gronden tot een diepte van circa 15 m, gemeten vanaf de rooilijn van de opstallen. Voor de dieper gelegen opstallen geldt een maximale bouwhoogte van 4 m. De opstaande opstallen zijn echter hoger dan 4 m.
Met deze beperking kunnen indieners om een aantal redenen niet instemmen. In de eerste plaats is er geen enkel uitzicht op beëindiging van het bestaande gebruik en de sloop van de bestaande opstallen binnen de planperiode van 10 jaar. De bebouwing dient dus positief bestemd te worden.
In de tweede plaats komen juist de achtergevels voor renovatie in aanmerking. De maximale goot- en bouwhoogte langs de Nachtegaallaan en de doorsteek van de Nachtegaallaan naar de Julianalaan worden beperkt tot respectievelijk 7,5 m en 11,5 m. Dit betekent dat de aanmerkelijk lagere achtergevels van het Emmaplein het uitzicht vanaf de doorsteek mede zullen blijven bepalen. De achtergevels zijn verre van de moeite waard. Tot renovatie zal het, gelet op de maximale bouwhoogte van 4 m, echter niet komen. Kortom, het bestemmingsplan houdt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit dan juist tegen. Indieners pleiten er dan ook voor om de bouwmogelijkheden die gelden voor de voorgevels, onverkort te laten gelden voor de achtergevels.
 2. De opstal, gelegen aan het Emmaplein 10/de Nachtegaallaan 1/3, komt in het bijzonder voor herontwikkeling in aanmerking. Het betreft een oude garageloods. De garageloods past niet in de beoogde uitstraling van dit gedeelte van het plangebied. De voorgevel (aan de Nachtegaallaan) is daarom in het beeldkwaliteitsplan aangewezen voor 'nieuwe bebouwing'. Om de herontwikkeling te kunnen uitvoeren, dient deze rendabel te zijn. Dat betekent dat er bouwvolume moet kunnen worden toegevoegd. Het voorontwerp gaat echter uit van een forse beperking van het bouwvolume. Voor de voorgevel, tot een diepte van ongeveer 15 m, gemeten vanaf de rooilijn, geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7,5 m en 11,5 m. Voor de overige delen geldt een bouwhoogte van 4 m. Dit betekent feitelijk dat het grootste gedeelte van de loods niet voor herontwikkeling in aanmerking komt. Dit houdt de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tegen.
 3. Indieners pleiten er voor om het toegestane bouwvolume aan te passen. Het plangebied is het meest gebaat bij het laten vervallen van het toepasselijk maatvoeringsvlak en de bouwmogelijkheden die gelden voor het Emmaplein ook te laten gelden aan de Nachtegaallaan, met dien verstande dat twee verdiepingen voor detailhandel worden bestemd en de overige twee verdiepingen kunnen worden bewoond. Dit heeft een aantal grote voordelen: de herontwikkeling van de garageloods wordt daadwerkelijk mogelijk, er kan een ruimtelijke eenheid worden gecreëerd tussen de opstallen gelegen aan het Emmaplein en de Nachtegaallaan en er wordt voorkomen dat de toegevoegde waarde van de nieuwe gevel aan de Nachtegaallaan teniet wordt gedaan door de hogere achtergevels van de opstallen aan het Emmaplein, die zeker geen beeldbepalende functie verdienen.

4. Indieners maken bezwaar tegen de veel ruimere bouw mogelijkheden die het voorontwerp toekent aan de gronden gelegen aan het Emmaplein 20/22. Voor deze gronden gelden eveneens een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 10,5 m en 14,5 m, maar deze bouw mogelijkheden gelden voor het gehele gebouw, tot een diepte van circa 30 m. Dit heeft tot gevolg dat indieners uitzicht zullen hebben op een 'hoge muur' in de richting van de Julianalaan, met schaduwwerking, beperking van lichtinval etc. Deze problemen doen zich niet voor als voor de gehele opstallen aan het Emmaplein dezelfde bouw mogelijkheden gelden. Indieners zullen planschade leiden. Zij verzoeken de gemeente dit bij de besluitvorming te betrekken.
- c. Tot slot maken indieners bezwaar tegen de in artikel 3.5 opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Dit artikel maakt het college van B&W bevoegd om de aanduidingen 'dienstverlening' en 'horeca' te verwijderen als deze functies 'duurzaam zijn beëindigd'. Dit artikel laat geheel in het midden wanneer aangenomen wordt dat een functie duurzaam is beëindigd. Dit maakt de gebruiksmogelijkheden voor een eventuele opvolgende huurder/gebruiker erg onzeker. Verzocht wordt om dit artikel te schrappen.

Gemeentelijke beoordeling op de zienswijze

- a. De gemeente betreurt dat de inspraakreactie van reclamanten niet is meegenomen bij de behandeling van de inspraakreacties in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Centrumgebied. De gemeente heeft reclamanten dan ook geadviseerd om de inspraakreactie als nog in te dienen in de zienswijzenprocedure omtrent het ontwerpbestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein. Reclamanten hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en hebben de inspraakreactie als bijlage bij de zienswijze bijgevoegd. In de tussentijd is de gemeente verder gegaan met de planvorming en hebben voortschrijdende inzichten gezorgd voor wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Een in het oog springende wijziging is het feit dat de bebouwing op het Emmaplein conserverend wordt bestemd en de ontwikkelingen door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt. Ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan was dit niet het geval. De ontwikkelingen werden destijds bij recht mogelijk gemaakt.
- Deze aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan hebben tot gevolg dat de gronden welke door reclamanten worden aangevoerd, in de inspraakreactie niet in alle gevallen meer van toepassing zijn. De gronden welke zijn aangevoerd in de inspraakreactie worden dan ook getoetst aan het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein. In het navolgende worden allereerst de gronden uit de zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein besproken. Vervolgens wordt de inspraakreactie met betrekking op het voorontwerpbestemmingsplan Centrumgebied besproken.
- b. Het bestemmingsplan heeft op de juiste wijze ter visie gelegen. De stukken (inclusief onderzoeken etc.) waren officieel in te zien in het gemeentehuis en op www.ruimtelijkeplannen.nl, zoals aangegeven in de publicatie. Als extra service was het mogelijk het bestemmingsplan in te zien in het infocentrum aan de Julianalaan, echter zonder de bijlagen. Het informatiecentrum is geen formele plek, dus dat is ook niet per se noodzakelijk. Om alle stukken in te zien worden bezoekers doorverwezen naar het gemeentehuis of www.ruimtelijkeplannen.nl.

- c.
1. In artikel 3 lid 3.1 van het bestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein Bilthoven wordt het gebruik dat is toegestaan binnen de bestemming 'Centrum - 1' beschreven. Op alle gronden welke zijn bestemd met de bestemming 'Centrum - 1' is detailhandel en daarbij behorende ondergeschikte horeca toegestaan. De functies dienstverlening en horeca zijn alleen toegestaan als de gronden zijn voorzien van een aanduiding. Met andere woorden; als de gronden zijn bestemd met de aanduiding 'dienstverlening' is tevens dienstverlening toegestaan, als de gronden zijn bestemd met de aanduiding 'horeca' is tevens horeca toegestaan. Detailhandel en daarbij behorende ondergeschikte horeca is ook toegestaan als de gronden zijn voorzien met de aanduidingen 'dienstverlening' en 'horeca'. Dienstverlening en horeca zijn echter niet toegestaan als de gronden niet zijn voorzien van de desbetreffende aanduidingen.
 2. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast conform bijlage 2 van de zienswijze. De gemeente heeft een naverkenning uitgevoerd. Uit deze naverkenning blijkt inderdaad dat de horecafunctie een grotere oppervlakte omvat.
 3. Uit de naverkenning welke door de gemeente is uitgevoerd blijkt dat op het Emmaplein 12 en 18 geen horeca aanwezig is. De aanduiding zal dan ook van deze gronden verwijderd worden. De panden worden conform de bestaande situatie bestemd.
 4. In het Masterplan is vastgesteld dat in het centrumgebied zoveel mogelijk een aaneengesloten winkelgebied moet worden gerealiseerd. Voorzieningen en kantoren komen in principe aan de uitlopers van het winkelgebied en rondom het station. De functie dienstverlening is dan ook niet toegestaan binnen het centrumgebied. Enkel de bestaande dienstverlening is bestemd binnen het plangebied. Om deze reden is er voor de bestaande dienstverlening een specifieke aanduiding opgenomen in het bestemmingsplan.
 5. Uit de door de gemeente uitgevoerde naverkenning blijkt dat uitsluitend in het voorste gedeelte van het pand detailhandel op de tweede bouwlaag plaatsvindt. De aanduiding 'detailhandel' wordt dan ook niet aangepast.
 6. De functie detailhandel zal ook in de kelder en onderbouw mogelijk gemaakt worden. Horeca is alleen toegestaan in de kelder en in de onderbouw als de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'horeca'. Kortom, de toegestane functies in de kelder en de onderbouw worden afgestemd op de bestaande situatie.
 7. Het openbaar gebied, dat grenst aan het Emmaplein, is opgenomen in het bestemmingsplan Stationsgebied. Dit plan is inmiddels vastgesteld. De gemeente wil de bestemmingsplangrens van het Emmaplein en Vinkenplein laten aansluiten aan het bestemmingsplan 'Stationsgebied'. Doordat het bestemmingsplan Stationsgebied inmiddels is vastgesteld, is het niet meer mogelijk om de functies binnen dit bestemmingsplan aan te passen.
- d.
1. Uit de naverkenning ter plaatse, welke door de gemeente is uitgevoerd, blijkt dat de bebouwing op het binnenterrein niet hoger is dan 5 m. Met andere woorden, op een afstand van 15 m vanaf de rooilijn bedraagt de bouwhoogte maximaal 5 m. In het ontwerpbestemmingsplan is voor deze gronden een bouwhoogte van 4 m opgenomen. Deze bouwhoogte wordt aangepast naar 5 m.
 2. De bouwhoogte van deze panden wordt aangepast aan de feitelijke situatie. Uit de naverkenning blijkt dat de feitelijke bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m. De bouwhoogte op de verbeelding wordt aangepast naar 5 m.
 3. De gemeente deelt de mening van reclamant dat de goot- en bouwhoogte van het Emmaplein 20 en 22 conform de bestaande situatie opgenomen dient te worden. De goot- en bouwhoogte worden aangepast.

4. Zoals uit het voorgaande blijkt worden de goot- en bouwhoogte van het Emmaplein 20 en 22 aangepast aan de bestaande situatie. Wel is een vergroting van de goot- en bouwhoogte mogelijk op basis van een wijzigingsbevoegdheid. De uitvoerbaarheidsaspecten en onderzoeken die reclamant noemt, zijn onderzocht en uitgevoerd in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan. In dat stadium ging men er nog vanuit dat alle ontwikkelingsmogelijkheden werden gebruikt. Deze onderzoeken vormen ook de basis voor het ontwerpbestemmingsplan. De onderzoeken en uitvoerbaarheidsaspecten zijn nader uitgewerkt in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Reclamant heeft gelijk als hij stelt dat de gemeente voornemens is om het gehele blok aan het Emmaplein te transformeren. Echter, bij deze herontwikkeling is de gemeente afhankelijk van de ondernemers en eigenaren van de panden aan het Emmaplein.
- e. De gemeente is niet verplicht om een wijzigingsbevoegdheid uit te voeren binnen de planperiode van 10 jaar. Het is immers een bevoegdheid. Het college van burgemeester en wethouders krijgt een bevoegdheid van de planwetgever (oftewel de gemeenteraad) om het plan binnen de gestelde kaders te wijzigen. Deze kaders zijn opgenomen in artikel 3 lid 3.5 van het bestemmingsplan.
- De kaders van de wijzigingsbevoegdheid zijn in overeenstemming met het Masterplan. Ook het Beeldkwaliteitsplan is afgestemd op het Masterplan. De gemeente deelt de opvatting van reclamant dan ook niet dat de inhoud van de wijzigingsbevoegdheid in strijd is met het beeldkwaliteitsplan.
- f. De gemeente deelt de opvatting van reclamant niet. Uit de uitspraak van de Raad van State van 2 maart 2011 (zaaknummer: 200906655/1/R3) blijkt dat de gemeente verplicht is om dove gevels vast te leggen in het bestemmingsplan. In het ontwerpbesluit hogere waarden Emmaplein en Vinkenplein wordt bepaald dat, indien de grenswaarde van 68 dB voor spoorweglawaai wordt overschreden, dove gevels gerealiseerd moeten worden. De uitspraak van de Raad van State stelt dat, indien dergelijke dove gevels noodzakelijk zijn, deze in het bestemmingsplan vastgelegd moeten worden.
- g. Volgens de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan te worden opgesteld. Doel van een exploitatieplan is het verhalen van kosten, verevening en het stellen van locatie-eisen. De raad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal afdoende is verzekerd en er geen noodzaak is om regels te stellen over fasering of om locatie-eisen op te nemen.
- Voor het bestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein is geen exploitatieplan opgesteld. Hiervoor zijn een drietal redenen:
1. Voor de nieuwbouwlocaties, te weten de zogenaamde poortgebouwen en de nieuwbouw aan de Vinkenlaan, geldt dat het uitgangspunt is dat de gemeente alle eigendommen, die nodig zijn voor de realisatie van het plan, zal verwerven. Het kostenverhaal wordt een onderdeel bij de uitgifteprijs van de grond voor de nieuwbouw.
 2. Het gebied aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsbied':
Zodra een grondeigenaar het initiatief neemt om een bestaande locatie te herontwikkelen, zal het college het verzoek tot wijziging beoordelen. Per verzoek tot wijziging zal dan opnieuw worden beoordeeld of kostenverhaal plaats vindt via het opstellen van een exploitatieplan dan wel dat de kosten verhaald worden door het aangaan van een overeenkomst met de initiatiefnemer.

3. Voor alle overige hier niet nader vermelde gronden, geldt dat de bestaande bestemming gehandhaafd is. Aangezien het een gemeentelijke grondexploitatie betreft is het niet noodzakelijk om voor deze gronden een exploitatieplan op te stellen en een nadere fase-ring van de ontwikkeling te regelen, noch om eisen, regels of een uitwerking van regels ten aanzien van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen of de inrichting van de openbare ruimte op te nemen.
- h. Eventuele overeenkomsten met betrekking tot de herontwikkeling van de bebouwing aan het Emmaplein en/of de Nachtegaallaan worden niet naar reclamant gezonden. Partijen ondervinden een financieel nadeel als de overeenkomsten openbaar worden gemaakt.

Gemeentelijke beoordeling op de inspraakreactie

- a.
 1. De redactie van artikel 3 lid 3.1 sub a is inmiddels aangepast. Door middel van het opnemen van de '40 m²' in de begripsomschrijving van het begrip 'ondergeschikte horeca' in artikel 1, is de redactie van lid 3.1 verduidelijkt. De 40 m² is dus alleen van toepassing op ondergeschikte horeca en niet op detailhandel.
 2. Zie voor de gemeentelijk beoordeling, sub c van de gemeentelijke beoordeling van de zienswijze.
 3. Zie voor de gemeentelijk beoordeling, sub c van de gemeentelijke beoordeling van de zienswijze. De gemeente is niet voornemens om de gebruiksmogelijkheden die gelden voor de eerste bouwlaag, ook toe te staan op de tweede bouwlaag. Op basis van het Masterplan is enkel de functie 'wonen' toegestaan op de tweede en overige bouwlagen.
 4. Zie voor de gemeentelijk beoordeling onder sub c van de gemeentelijke beoordeling van de zienswijze.
- b. Zie voor de gemeentelijk beoordeling, de gemeentelijke beoordeling van de zienswijze.
- c. Inmiddels is de term 'duurzaam beëindigd' in artikel 3 lid 3.5 verwijderd en vervangen door de volgende zinsnede: 'langer dan 1 jaar is beëindigd of niet valt aan te nemen dat deze zal worden verwezenlijkt'. Door deze aanpassing is de bepaling duidelijker geworden.

Reclamant heeft tevens een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit hogere waarden. De zienswijze tegen het ontwerpbesluit hogere waarden is tevens een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. Voor de gemeentelijke beoordeling van deze zienswijze wordt verwezen naar de procedure omtrent het hogere waarden besluit in het kader van de Wet geluidhinder. De Milieudienst Zuid-Oost Utrecht zal de zienswijze beantwoorden.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Artikel 3 lid 3.1 wordt aangepast. De functies die op eerste bouwlaag zijn toegestaan worden ook mogelijk gemaakt in de kelder en de onderbouw.

Verbeelding	<ul style="list-style-type: none"> - De aanduiding 'horeca' op het Emmaplein 10 wordt uitgebreid tot de grens met het pand Nachtegaallaan 3 en een gedeelte achter het pand Nachtegaallaan 8. - De aanduiding 'horeca' wordt van het Emmaplein 12 en 18 verwijderd. De functie horeca wordt conform de bestaande situatie bestemd - De bouwhoogte op het binnenterrein van het Emmaplein wordt aangepast naar 5 m.
-------------	---

De zienswijze is ten aanzien van het genoemde onder, c.2, c.6, d.1, d.2 gegrond, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 567

Samenvatting

- a. Reclamant maakt bezwaar tegen het plaatsen van een gebouw recht tegenover de ingang van De Kwinkelier aan de Vinkenlaan. Dit gebouw zal dusdanig hoog worden en dichtbij komen te staan dat de ingang van het winkelcentrum vanaf de Nachtegaallaan/Vinkenplein vrijwel niet meer zichtbaar is. Weliswaar is in het plan de mogelijkheid opgenomen om 'op de begane grond de hoek af te schuinen', maar dit laat onverlet dat de toegang tot De Kwinkelier slecht zichtbaar is. Indien deze afschuining op alle verdiepingen zal plaatsvinden, zal dit een verbetering betekenen.
- b. Daarnaast maakt reclamant bezwaar tegen het naar voren plaatsen van de puien zowel links als rechts naast de ingang van De Kwinkelier. De ingang van De Kwinkelier moet duidelijker en prominenter worden. Als de puien aan de linker- en rechterzijde naar voren worden geplaatst wordt de ingang onduidelijk, net zoals in de huidige situatie.

Reclamant dient deze twee punten van bezwaar in, om de toegankelijkheid en aantrekkingskracht van het gehele winkelcentrum te bevorderen.

Gemeentelijke beoordeling

- a. Vanaf het Vinkenplein is de entree van De Kwinkelier goed zichtbaar omdat de hoek van het nieuwe gebouw op de begane grond onbebouwd blijft. Door de nieuwe stedenbouwkundige setting waarbij de auto niet meer prominent op het Vinkenplein aanwezig is en ook niet meer op de Vinkenlaan rondrijdt, is de situatie volkomen anders. Het hele Vinkenplein wordt het domein van de fietser en voetganger, die van alle kanten komen. Bovendien is er geen autoverkeer meer mogelijk tussen het Vinkenplein en de entree van De Kwinkelier, waardoor deze voor de voetganger beter bereikbaar is. Hierdoor verandert het zicht op De Kwinkelier. Daarnaast is in het bestemmingsplan De Kwinkelier geregeld dat de ingang van De Kwinkelier opgewaardeerd wordt. De Kwinkelier krijgt aan de voorzijde een uitbouw, die qua massaopbouw een relatie met de bestaande bovenbouw heeft. Om de entree van De Kwinkelier te accentueren, kan ter hoogte van de entree gebruik gemaakt worden van een luifel. Met andere woorden, zowel in het bestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein als in het bestemmingsplan De Kwinkelier wordt de zichtbaarheid van de ingang van De Kwinkelier gewaarborgd.

- b. De voorgevels van de gebouwen aan de zijden van de ingang van De Kwinkelier liggen naar achteren ten opzichte van de ingang van de Kwinkelier. Daarnaast is de rooilijn van de Vinkenlaan verstaffeld. De rooilijn wisselt om de 10 m. De ingang van De Kwinkelier is een uitzondering op deze verstaffeling. Dit vanwege de uitbouw die gerealiseerd wordt om de ingang van De Kwinkelier een prominente plaats te geven in het bebouwingsbeeld. Kortom, de puien aan weerszijden van de ingang van De Kwinkelier worden niet naar voren geplaatst. De rooilijn van de Vinkenlaan wordt dusdanig vorm gegeven, dat de ingang van De Kwinkelier een prominente plaats krijgt in het straatbeeld.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 568

Samenvatting

Reclamant stelt zich volledig achter de adviezen welke zijn uitgebracht door de Klankbordgroep/Hart voor Bilthoven. Met name bouwhoogtes van 16 en 17 m vindt reclamant absurd, laat staan passend bij de ‘dorpse informele sfeer en prettige schaal’.

Gemeentelijke beoordeling

Reclamant is bezorgd voor de voorziene bouwhoogtes in het plangebied. De ontwikkelingen worden gezien als ‘een aantasting van het dorpse karakter’. Deze zorg deelt reclamant met andere reclamanten. Bij de beantwoording van zienswijze 1 is uitvoerig ingegaan op de keuzes en motivatie om deze bouw mogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan. Uit de gemeentelijke beoordeling blijkt dat de gemeente de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen zal verlagen naar respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen. Voor de gemeentelijke beoordeling wordt om deze reden verwezen naar de gemeentelijke beoordeling bij zienswijze 1 van deze Zienswijzennota.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.

De zienswijze is gegrond ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 569

Samenvatting

- a. Reclamant is vertegenwoordigd in de klankbordgroep en acht zich gebonden aan het door de klankbordgroep uitgebrachte advies, waarin de oprichting van twee 'poortgebouwen' wordt aanvaard, mits sprake is van de door de Klankbordgroep geadviseerde maximale bouwhoogte, te weten vijf bouwlagen, in hoogte overeenkomend met het hoogste punt van de Dudokflat.

Reclamant conformeert zich aan het advies van de klankbordgroep, mits daar tegenover staat dat de bezwaren die bij reclamant leven, serieus worden genomen, wat in een eerdere fase niet het geval bleek te zijn.

- b. Het is evident dat de Prins Bernhardlaan een aanzienlijke toename van het spoorweglawaai te verwerken zal krijgen. Een ontwerpbesluit hogere waarden moet de weg vrijmaken voor het bouwen van nieuwbouw, het maakt onderdeel uit van de diverse maatregelen die nodig zijn om aan de maximale geluidsnormen te voldoen.

Het Ontwerpbesluit hogere waarden richt zich geheel op de te realiseren nieuwbouw. Uit de rapportage van Peutz is niet gebleken dat het effect van de beide poortgebouwen op de geluidsbelasting voor de bestaande woningen aan de Prins Bernhardlaan is berekend of gemeten. Uit het 'Rekenmodel railverkeer 2020 bestaande bebouwing' blijkt dat van alle rekenpunten er geen enkele op de Prins Bernhardlaan ligt. Ook is reclamant verontrust over het feit dat op dezelfde pagina de woningen met de huisnummers 2 t/m 10 zelfs niet zijn weergegeven. Daardoor wordt ten onrechte de indruk gewekt dat de bebouwing van de Prins Bernhardlaan zich op een grotere afstand van de op te richten poortgebouwen bevindt.

Daarnaast wordt in de Reactienota (4 mei 2010) op p. 51 gesteld: 'de nieuwbouw leidt ook tot een gedeeltelijke afscherming van het geluid door het spoor, waardoor per saldo de geluidsbelasting ter hoogte van de Prins Bernhardlaan niet of nauwelijks toeneemt'. Deze stelling wordt op geen enkele wijze door metingen of berekeningen onderbouwd en kan ook niet waar zijn gezien de situatie ter plaatse. Doordat het gebouw op de locatie van rijwielhandel Bakker met een dove gevel wordt gerealiseerd, ontstaat er een hoog gebouw met een harde wand wat leidt tot een enorme geluidsweerkaatsing in de tegenoverliggende richting, i.c. de Prins Bernhardlaan. Het gebouw op de Roobol-loctie staat haaks op de Dudokflat en ook dit leidt onherroepelijk tot extra reflectiegeluid.

Naar aanleiding van het Ontwerpbesluit Hogere waarden vragen wij ook nadrukkelijk aandacht voor het gegeven dat het overschrijden van de voorkeursgrenswaarden voor de geluidsbelasting van woningen aan de Prins Bernhardlaan voor de gemeente in het verleden al aanleiding is geweest voor het in gang zetten van een procedure, die tot het vaststellen van hogere waarden moest leiden. Dit resultaat ligt vast in de beschikking: 'Ten hoogste toelaatbare waarden van de geluidsbelasting etc. voor o.a. de woningen Prins Bernhardlaan 1 t/m 5 en 2 t/m 34', opgesteld door de toenmalige minister van VROM, kenmerk LMV 2000142422, d.d. 15 december 2000. Volgens deze beschikking zijn hogere waarden niet toegestaan. Reclamant verlangt dat de extra geluidsbelasting die door de poortgebouwen optreedt, binnen de grenswaarden blijft, genoemd in de door de minister gegeven beschikking.

Veel onrust en langdurige procedures kunnen worden voorkomen wanneer:

- alsnog de huidige geluidsbelasting wordt gemeten,
 - de toekomstige wordt berekend,
 - na voltooiing van de nieuwbouw aanvullend wederom wordt gemeten en
 - op voorhand wordt toegezegd dat bij overschrijding van de normen uit de beschikking van 15 december 200, passende maatregelen worden genomen.
- c. In de zienswijze periode omtrent het voorontwerpbestemmingsplan Centrumgebied Bilthoven is door reclamant zorg geuit over de optredende schaduwwerken van de beoogde nieuwbouw. Deze zorg is met name gebaseerd op de schaduweffecten die momenteel optreden als gevolg van de aanwezigheid van de Dudok-flat. Nieuwbouw zal deze effecten versterken.
- Bij het ontwerpbestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein is de bezonningsstudie opgenomen, maar voor reclamant op een onbevredigende wijze. De studie bevat niet meer dan 2 A4'tjes met een aantal schetsjes zonder enige toelichting. Het geheel kan het predicaat 'studie' niet dragen en reclamant handhaaft de bezwaren tegen de voorgenomen bouw zolang geen duidelijk en volledig inzicht wordt gegeven in de te verwachten gevolgen met betrekking tot de bezonning van de tuinen en de achterpuien van de bestaande woningen.

Gemeentelijke beoordeling

- a. De gemeente neemt het feit dat reclamant zich conformeert aan het advies van de klankbordgroep mits, daar tegenover staat dat de bezwaren die bij reclamant leven, serieus worden genomen, voor kennisgeving aan. Het college van burgemeester en wethouders heeft het verzoek van de klankbordgroep als een inspanningsverplichting op zich genomen. De bezorgdheid die leeft onder de inwoners van Bilthoven wil de gemeente wegnemen door invulling te geven aan de inspanningsverplichting. Naar aanleiding van de grote hoeveelheid zienswijzen zal het aantal bouwlagen van de poortgebouwen worden verlaagd naar 5 bouwlagen. Dit resulteert in een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 14 m en 18 m voor het noordelijk gelegen poortgebouw. Voor het poortgebouw grenzend aan de Dudokflat is ook een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 14 m en 18 m toegestaan, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen.
- b. Aangezien conform de Wet geluidhinder voor railverkeer geen wijziging van het spoor optreedt, is toetsing van de geluidbelasting ten gevolge van railverkeer ter hoogte van bestaande woningen aan de eisen uit de Wet geluidhinder niet aan de orde. Wel kan ter beoordeling van de akoestische situatie ter hoogte van de woningen aan de Prins Bernhardlaan de geluidbelasting ten gevolge van railverkeer vastgesteld worden en vergeleken worden met de vastgestelde hogere waarden conform beschikking 'Vaststelling van de ten hoogste toelaatbare waarde van de geluidsbelasting en van de maatregelen met overeenkomstige toepassing van artikel 90, tweede, derde en vijfde lid, van de Wet geluidhinder' opgesteld door het ministerie van VROM, kenmerk LMV 2000142422, d.d. 15 december 2000. Hierin zijn saneringsmaatregelen voorgeschreven (realisatie van het thans bestaande geluidscherm tussen het spoor en de woningen aan onder andere Prins Bernhardlaan) alsmede de hogere waarden voor onder meer diverse woningen aan de Prins Bernhardlaan. De woning aan Prins Bernhardlaan 2 is in onderhavige situatie bepalend voor de beoordeling van de geluidbelasting ten gevolge van railverkeer. Ter hoogte van Prins Bernhardlaan 2 zijn hogere waarden vastgesteld van respectievelijk 63, 67 en 70 dB(A)-etmaalwaarde op respectievelijk

1.5, 4.5 en 7.5 m boven het plaatselijke maaiveldniveau. Op andere woningen aan de Prins Bernhardlaan zijn gelijke of lagere hogere waarden vastgesteld. Ten tijde van de vaststelling van deze hogere waarden waren de geluidgrenswaarden uit de Wet geluidhinder uitgedrukt in de dB(A)-etmaalwaarden in plaats van de thans gehanteerde dB-Lden waarden. Om beide grenswaarden te kunnen vergelijken dienen de dB(A)-etmaalwaarden forfaitair met 2 dB te worden verlaagd. Aldus gelden ter hoogte van Prins Bernhardlaan 2 thans hogere waarden van 61, 65 en 68 dB-Lden op respectievelijk 1.5, 4.5 en 7.5 m boven het plaatselijke maaiveldniveau.

Met het akoestisch rekenmodel, zoals is opgenomen in het bestemmingsplanonderzoek, is de geluidbelasting ter hoogte van de woningen aan de Prins Bernhardlaan vastgesteld voor de toekomstige situatie (prognose jaar 2020). Uit deze berekeningen blijkt dat ter hoogte van de woning aan Prins Bernhardlaan 2 de geluidbelasting 52, 59 en 63 dB bedraagt voor respectievelijk 1.5, 4.5 en 7.5 m boven het plaatselijke maaiveldniveau. Aldus wordt na realisatie van het bestemmingsplan ruimschoots voldaan aan de geldende hogere waarden ter hoogte van Prins Bernhardlaan 2.

Door de reclamant wordt verwacht dat door reflectie van de geprojecteerde nieuwbouw nabij het spoor er een (forse) toename zal optreden van de geluidbelasting ter hoogte van de woningen aan de Prins Bernhardlaan. Uit berekeningen blijkt dat de geluidbelasting in 2020 exclusief realisatie van de geprojecteerde bebouwing ter hoogte van Prins Bernhardlaan 2 ten hoogste 62 dB bedraagt. Aldus leidt de realisatie van voornoemde bebouwing tot een verhoging van de geluidbelasting bij Prins Bernhardlaan 2 van slechts 1 dB.

Aldus dient geconcludeerd te worden dat de reflecties tegen de geprojecteerde nieuwbouw tot een beperkte verhoging van de geluidbelasting ten gevolge van railverkeer leidt bij de woningen aan de Prins Bernhardlaan en dat er ruimschoots wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarden.

- c. De gemeente deelt de mening van reclamant dat toelichting bij de bezonningsstudie summier is. Daarnaast is de bezonningsstudie aangepast naar aanleiding van het verlagen van de bouwhoogte van de poortgebouwen. De toelichting van het bestemmingsplan zal dan ook op dit punt worden aangevuld.

De bezonningsstudie laat de schaduwwerking van de gebouwen op de omgeving in de vier jaargetijden zien, namelijk, in de lente, de zomer, de herfst en de winter.

Het is gebruikelijk dat bezonningsstudie alleen voor de periode tussen 21 maart en 21 september worden gemaakt. Dit zijn immers de warmere maanden, waarin de zon het meeste schijnt en er dus overlast kan optreden wanneer nieuwe bebouwing een schaduw over een tuin of gevel werpt. De studie laat de schaduwwerking van het gebouw op de achtertuinen op de drie specifieke dagen binnen de periode 21 maart t/m 21 september zien, namelijk aan het begin van de lente (21 maart), in het midden van de zomer (21 juni) en aan het eind van de zomer (21 september) zien.

Daarnaast zijn er per dag 3 tijdstippen gekozen waarop de schaduwwerking is onderzocht, namelijk 10.00 uur in de ochtend, 13.00 uur in de middag en 16.00 uur in de middag. Met deze tijdstippen kan bepaald worden op welk dagdeel eventuele al dan niet acceptabele schaduwwerking optreedt.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat voor wat betreft de Prins Bernhardlaan er geen sprake is van extra schaduwwerking door de poortgebouwen. De Dudokflat zorgt al voor verminderde lichtinval. De poortgebouwen dragen niet bij aan extra schaduwwerking.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen en paragraaf 4.11 Bezonningsstudie wordt aangepast.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.

De zienswijze is ten aanzien van het genoemde onder a en c gegrond, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 578

Samenvatting

- a. Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan niet voldoet aan het eerder door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan Centrum Bilthoven 2009 en het Bilthoven Centrum Beeldkwaliteitsplan 2009. De in het Masterplan en Beeldkwaliteitsplan genoemde bouwlagen zijn veel minder hoog dan de bouwhoogten welke in het bestemmingsplan zijn opgenomen.
- b. De 6 (maar ook de 5) bouwlagen voor de Poortgebouwen passen niet in een dorps karakter met de kleinschaligheid die daarbij vanzelfsprekend is. Reclamant citeert van pag. 48 van het bestemmingsplan de volgende zinsnede: 'De kwaliteit van het centrum, de dorpse informele sfeer met zijn diverse karakters en prettige schaal, zijn uitgangspunt voor de beeldkwaliteit'. Op dezelfde pagina staat ook: 'Het is van belang dat de eventuele nieuwe bebouwing past in de schaal van de plek'. Het centrum van Bilthoven bestaat nu uit bebouwing van twee à drie bouwlagen.
De in het plan gepresenteerde bouwhoogte stijgt ver uit, zowel in de hoogte als in bouw-massa (volume), boven de huidige bebouwing met twee à drie lagen en voldoet geheel niet aan de eisen uit het plan. Reclamant maakt bezwaar tegen de 6, maar ook 5 bouwlagen voor de beide poortgebouwen. Maar ook tegen de bouwhoogte van 16 m op het Emmaplein en de bouwhoogte van 17 m op het Vinkenplein.
- c. De artist impressions welke zijn opgenomen op de website www.bilthovenbouwt.nl geven een ronduit foutief, misleidend en te rooskleurig beeld van de beoogde toekomstige situatie. Gelet op de belangrijke rol van artist impressions in de beïnvloeding van de publieke opinie, voorafgaand aan de bestuurlijke besluitvorming, attendeert reclamant het college op de volgende fouten:
 1. er is sprake van een foutieve schaal van de weergegeven hoogtematen, de schaal van de hoogtematen is zo gekozen dat de hoogtes kleiner worden weergegeven dan de lengten en de breedtematen. Auto's worden weergegeven als lage sportwagens. De gebouwen hebben brede gevels en de hoogte van de gebouwen lijkt mee te vallen.
 2. Bilthoven ligt niet op de evenaar, op alle afbeeldingen schijnt de zon en op de afbeeldingen met hoge gebouwen lijken de zonnestralen bijna loodrecht neer te dalen. De

slagschaduw van de hoge panden is opmerkelijk klein. Het lijkt wel alsof Bilthoven naar de tropen is verplaatst.

- door de beperkte slagschaduw wordt een somber beeld, veroorzaakt door de hoge gebouwen, op een klein oppervlak vermeden;
 - de effecten van de hoogbouw (sombere schaduw aan de Noordzijde) zijn op de sfeer-tekening niet terug te vinden;
 - in de tekeningen met lage panden is de schaduwwerking aangepast om daar een normaal beeld te creëren.
3. Op de sfeerbeelden van het Vinkenplein, Nachtegaallaan, nieuwe doorsteek, Julianalaan et. maskeren de uitbundige boompertijen op slim gekozen hoeken de hoge bebouwing van 16 à 19 m hoog.

Reclamant maakt dan ook bezwaar tegen deze onzorgvuldige voorlichting.

- d. Wordt ook Bilthoven een 'prooi' van de grote ketens en raakt zij haar unieke kleinschalige karakter kwijt? In de nabije omgeving zijn voorbeelden van mislukte stedelijke ontwikkelingen zoals het naargeestige, leegstaande en onveilige Belcourt in Zeist. Ook de leegloop van de winkels aan de Hessenweg geeft te denken.
- De opgave was een oplossing te creëren voor de drukke spoorwegovergangen in combinatie met een renovatie van het dorpscentrum. Het was uitdrukkelijk niet de bedoeling een Stadshart te creëren, aantrekkelijk voor kort gewin van projectontwikkelaars en speculanten, maar geen duurzame oplossing voor de lange termijn.
- e. Reclamant wil de gemeenteraad en het college van Burgemeester en Wethouders herinneren aan het door de VVD, D66 en GroenLinks/PvdA op 31 maart 2010 gesloten coalitieakkoord op hoofdlijnen, waarin de volgende afspraak is opgenomen: 'Het landelijke en dorps karakter van de gemeente moet behouden blijven'.

Gemeentelijke beoordeling

Reclamant is bezorgd voor de voorziene bouwhoogtes in het plangebied. De ontwikkelingen worden gezien als 'een aantasting van het dorps karakter'. Deze zorg deelt reclamant met andere reclamanten. Bij de beantwoording van zienswijze 1 is uitvoerig ingegaan op de keuzes en motivatie om deze bouwmogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan. Uit de gemeentelijke beoordeling blijkt dat de gemeente de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen zal verlagen naar respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen. Voor de gemeentelijke beoordeling op de punten a, b en e wordt om deze reden verwezen naar de gemeentelijke beoordeling bij zienswijze 1 van deze Zienswijzennota.

- c. De artist impressions op de website www.bilthovenbouwt.nl maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Daarnaast deelt de gemeente de opvatting van reclamant niet. Met de informatievoorziening op de website www.bilthovenbouwt.nl wil de gemeente de betrokkenen en geïnteresseerden informatie geven over de ontwikkelingen van het centrumgebied. Uiteraard heeft de gemeente niet het motief om van de plannen een misleidend of rooskleurig beeld weer te geven. Door middel van de website wil de gemeente juist transparant zijn in haar besluitvorming en de burger informatie geven.
- d. Bij de vaststelling van het Masterplan in 2009 is gekozen voor:
- versterking van de detailhandel en versterking van het horeca-aanbod;
 - verdichting van de bebouwingsstructuur en enkele hoogteaccenten in het plangebied.

De gemeente is van mening dat deze keuzes vanaf aanvang van de planontwikkeling met zorg zijn uitgewerkt. Deze keuzes hangen met elkaar samen.

Het voornemen is om Bilthoven meer een winkelcentrum te laten zijn en minder een hoofdzakelijk boodschappencentrum, zoals het thans fungeert. Met dit voornemen wil de gemeente juist leegloop voorkomen. Door het herinrichten van het Emmaplein en het Vinkenplein en de rest van het winkelgebied, zal het centrum van Bilthoven een kwaliteitsimpuls krijgen, waardoor het voor mensen plezieriger wordt om hier te gaan winkelen.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.

De zienswijze is gegrond ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 586

Samenvatting

De aangevoerde onderdelen en gronden in de zienswijze zijn hetzelfde als de aangevoerde onderdelen en gronden in zienswijze 1.

Gemeentelijke beoordeling

Reclamant is bezorgd over de voorziene bouwhoogtes in het plangebied. De ontwikkelingen worden gezien als 'een aantasting van het dorpse karakter'. Deze zorg deelt reclamant met andere reclamanten. Bij de beantwoording van zienswijze 1 is uitvoerig ingegaan op de keuzes en motivatie om deze bouwmogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan. Uit de gemeentelijke beoordeling blijkt dat de gemeente de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen zal verlagen naar respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen. Voor de gemeentelijke beoordeling wordt verwezen naar de gemeentelijke beoordeling bij zienswijze 1 van deze Zienswijzennota.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.

De zienswijze is gegrond ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 595

Samenvatting

Reclamant wil bezwaar maken tegen de voorgenomen plannen omtrent de nieuwbouw op de plaats van het Roobol-gebouw, naast de Juliana/Dudok-flat. Reclamant voert de volgende gronden aan:

- a. De ter plaatse uitgevoerde bezonningsstudie is in de grootste algemeenheid uitgevoerd en houdt geen rekening met individuele situaties. De dode muur waar reclamant tegen aan zal kijken zal zorgen voor een verminderde lichtinval en een zeer verminderd uitzicht richting het station. Dit omdat het nieuwe gebouw 22,10 m hoog wordt en de Dudok-flat slechts 16,5 m hoog is en daarbij de voorgevel van de Dudok-flat richting Emmaplein ook nog eens voorbij steekt.
- b. De dode muur van de nieuwbouw alwaar reclamant tegen aan zal kijken, zal het woongenot direct in zeer negatieve zin beïnvloeden. Deze zal direct naast de slaapkamer en op 6 m van de woonkamer van reclamant gesitueerd worden. Ook al wordt de nieuwbouw trapsgewijs opgebouwd, vooralsnog zal reclamant ernstige hinder ondervinden. Het vrije uitzicht zal richting Emmaplein, Soestdijkseweg en station een dermate grote verandering teweegbrengen welke onaanvaardbaar is.
- c. Door de bouw van de nieuwbouw zal de flat van reclamant een dusdanige waardevermindering ondergaan, dat reclamant de gemeente De Bilt daarvoor aansprakelijk stelt. Reclamant zal een taxatierapport zowel voor als na de bouw van de nieuwbouw laten opstellen. Het verschil tussen deze twee rapporten zal reclamant als claim bij gemeente De Bilt neerleggen.
- d. De nieuwbouw zal door zijn situering naast en aangebouwd aan de Dudok-flat een verandering geven in de geluidsbelasting in en rond de woning van reclamant. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, maar er is geen individueel onderzoek geweest inzake de flat van reclamant. Toch wil reclamant, voordat er wordt begonnen met de bouw, dat er een individueel onderzoek wordt uitgevoerd omtrent de veranderende geluidsbelasting in en rondom de flat van reclamant.
- e. Het dorps karakter wordt met de bouwhoogte van de nieuwbouw volledig teniet gedaan. Er moet worden gestreefd naar een eenheid en symmetrie binnen de bestaande bebouwing, op een dusdanige wijze dat het zo belangrijke dorpse karakter niet verloren gaat. De bouwhoogte van de Dudok-flat (16,5 m) zou als uitgangspunt moeten fungeren.
- f. Reclamant maakt bezwaar tegen de aanbouw van de nieuwbouw aan de Dudok-flat. Indien dit leidt tot beschadiging, dan wel ontwrichting, verzakking of andere gebreken aan de Dudok-flat, dan zal reclamant gemeente De Bilt hiervoor aansprakelijk stellen.

Gemeentelijke beoordeling

- a. De bezonningsstudie laat de schaduwwerking van de poortgebouwen op de omgeving in de vier jaargetijden zien, namelijk, in de lente, de zomer, de herfst en de winter.

Het is gebruikelijk dat bezonningsstudies alleen voor de periode tussen 21 maart en 21 september worden gemaakt. Dit zijn immers de warmere maanden, waarin de zon het meeste schijnt en er dus overlast kan optreden wanneer nieuwe bebouwing een schaduw over een tuin of gevel werpt. De studie laat de schaduwwerking van het gebouw op de achtertuinen op de drie specifieke dagen binnen de periode 21 maart t/m 21 september zien, namelijk aan het begin van de lente (21 maart), in het midden van de zomer (21 juni) en aan het eind van de zomer (21 september) zien.

Daarnaast zijn er per dag drie tijdstippen gekozen waarop de schaduwwerking is onderzocht, namelijk 10:00 uur in de ochtend, 13:00 uur in de middag en 16:00 uur in de middag. Met deze tijdstippen kan worden bepaald op welk dagdeel eventuele al dan niet acceptabele schaduwwerking optreedt.

Voor zowel 21 maart, 21 juni, als 21 september laten de studies hetzelfde beeld zien voor wat betreft de bezonning van de Dudokflat. De studies laten zien dat er om 10:00 uur en om 13:00 uur geen schaduwwerking is. Vanaf 16:00 uur valt er schaduw over het gedeelte van de Dudokflat dat grenst aan het zuidelijke poortgebouw. Afhankelijk van de locatie van het appartement van reclamant, heeft reclamant last van schaduwwerking door het zuidelijke poortgebouw.

- b. Hoe de gevel van het gebouw eruit komt te zien, wordt bij de architectonische uitwerking bepaald. Het ligt voor de hand om de woningen vanaf de oostkant te ontsluiten en de woningen op het Emmaplein te oriënteren. Door het 'aftrappen' van het gebouw is het ook waarschijnlijk dat er dakterrassen aan de kant van de Julianalaan zullen komen waardoor er allerminst van een 'dode muur' gesproken kan worden.

In hoeverre het vrije uitzicht van reclamant belemmerd wordt, is afhankelijk van waar de woning van reclamant gesitueerd is. Als de woning direct naast de uitbouw is en op de eerste, tweede of derde verdieping ligt, dan zal er geen zicht op het Emmaplein meer zijn. Als de woning hoger ligt, of ongeveer midden in het blok, dan is er zicht op het Emmaplein. De 'opening' aan het eind van de Julianalaan naar het Emmaplein toe is immers 22,75 m breed. De bebouwing wordt trapsgewijs uitgevoerd. De maatvoering van deze bebouwing is nauwkeurig op de stedenbouwkundige situatie afgestemd en de gevels van het nieuwe gebouw zullen uitlijnen met andere gevels in dezelfde straat of met erfgrenzen. De westelijke gevel is namelijk in lijn met de gevels van het Emmaplein getrokken, de zuidelijke grens ligt in één lijn met de tuinmuur (bestemmingsgrens) van de Dudok-flat, de noordelijke grens ligt in één lijn met de voortuinen van de woningen aan de Prins Bernhardlaan en de oostelijke grens ligt tegen de Dudok-flat aan.

- c. Het staat reclamant vrij om een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen.
- d. De Wet geluidhinder schrijft voor dat er, als er sprake is van een verandering van een spoorlijn, de wegen of nieuw te realiseren woningen, getoetst dient te worden aan de Wet geluidhinder. In dit geval gaat het om een bestaande woning en een bestaande spoorlijn. Het akoestische onderzoek is uitgevoerd op basis van de wegomlegging. Deze wegomlegging is vastgelegd in het bestemmingsplan Stationsgebied. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat onderzoek gedaan moet worden naar individuele gevallen. De gemeente zal dan ook niet voldoen aan het verzoek van reclamant.
- e. Het nieuwe gebouw dat tegen de Dudok-flat aan staat, grenst direct aan het station van Bilthoven. Stationsgebieden zijn aantrekkelijke vestigingsgebieden in dorpen en steden. Veel be-

drijven willen zich in de buurt van stations vestigen, maar ook bewoners willen graag bij een station wonen. Bovendien is een station in functionele zin ook belangrijk voor een dorp of stad. Daarom is het gangbaar om stationsgebieden te verdichten en om hogere bebouwing bij stations te plaatsen. Het nieuwe gebouw zal iets hoger zijn dan de Dudok-flat, maar dit is omdat het nieuwe gebouw direct aan het station ligt.

Naar aanleiding van het grote aantal zienswijzen over de bouwhoogte van de poortgebouwen wordt de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen verlaagd naar respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen. Zie voor een uitgebreide toelichting de gemeentelijke beoordeling bij zienswijze 1 van de Zienswijzennota.

- f. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat de nieuwbouw aan de Dudok-flat wordt aangebouwd. Of dit daadwerkelijk gaat gebeuren is afhankelijk van de architectonische uitwerking. In dat geval wordt uiteraard rekening gehouden met de constructie van de bestaande bebouwing.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.

De zienswijze is ten aanzien van het genoemde onder e gegrond, voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 596

Samenvatting

Reclamant verwijst naar een algemeen bezwaar dat separaat is toegestuurd.

Sinds 2001 woont reclamant in een appartement boven de ABN-AMRO Bank. Reclamant heeft dit appartement gekocht vanwege de centrale ligging, maar vooral voor het riante dakterras aan de achterkant waar reclamant de hele dag ongestoord, in alle privacy, zonder geluidsoverlast in de zon kan zitten.

Met het realiseren van de plannen van de gemeente om een massieve wand van Donelli tot aan de achterkant van het postkantoor te bouwen met onderin horeca en daarboven 3 woonlagen, zullen bovenstaande voorwaarden, die reclamant heeft gesteld aan een nieuwe woonruimte, teniet worden gedaan. De wand zal de zon blokkeren, de privacy wegnemen, geluidsoverlast veroorzaken en het gevoel van vrijheid en veiligheid zal definitief verdwijnen.

De waarde van het appartement zal dalen. Indien de gemeente door zal gaan met de plannen, zal reclamant een verzoek tot planschadevergoeding indienen.

Gemeentelijke beoordeling

De aangevoerde onderdelen en gronden welke reclamant separaat heeft toegestuurd, komen overeen met de aangevoerde onderdelen en gronden in zienswijze 1. Uit deze brief blijkt dat reclamant bezorgd is over de voorziene bouwhoogtes in het plangebied. De ontwikkelingen worden gezien als 'een aantasting van het dorpse karakter'. Deze zorg deelt reclamant met andere reclamanten. Bij de beantwoording van zienswijze 1 is uitvoerig ingegaan op de keuzes en motivatie om deze bouwmogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan. Uit de gemeentelijke beoordeling blijkt dat de gemeente de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen zal verlagen naar respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat maximaal 16,5 m mag bedragen. Voor de gemeentelijke beoordeling wordt verwezen naar de gemeentelijke beoordeling bij zienswijze 1 van deze Zienswijzennota.

Er is een bezonningsstudie gemaakt om na te gaan in hoeverre de zon op het terras van de reclamant door de nieuwbouw "geblokkeerd" wordt. In de studie is de schaduw van het gebouw aan het Vinkenplein in de vier jaargetijden te zien, namelijk, in de lente, de zomer, de herfst en de winter.

Het is gebruikelijk dat bezonningsstudies alleen voor de periode tussen 21 maart en 21 september worden gemaakt. Dit zijn immers de warmere maanden, waarin de zon het meeste schijnt en er dus overlast kan optreden wanneer nieuwe bebouwing een schaduw over een tuin, terras of gevel werpt. De studie laat de schaduwwerking van het gebouw op het terras van de reclamant op de drie specifieke dagen binnen de periode 21 maart t/m 21 september zien, namelijk aan het begin van de lente (21 maart), in de middel van de zomer (21 juni) en aan het eind van de zomer (21 september) zien.

Daarnaast zijn er per dag 3 tijdstippen gekozen waarop de schaduwwerking is onderzocht, namelijk 10:00 uur in de ochtend, 13:00 uur in de middag en 16:00 uur in de middag. Met deze tijdstippen kan bepaald worden op welk dagdeel eventuele al dan niet acceptabele schaduwwerking optreedt.

Uit de studie blijkt dat overdag, tussen 21 maart en 21 september, op de onderzochte tijdstippen van 10:00 uur, 13:00 uur en 16:00 uur de schaduw van het nieuwe gebouw niet op het terras van de reclamant zal vallen. De schaduw dat wel op het terras in de ochtenden in maart en juni valt, is afkomstig van het gebouw waar de reclamant zelf in woont.

De gemeente ziet in dat de belangen van reclamant, voor wat betreft privacy en het gevoel van vrijheid, in het geding zijn door de komst van de nieuwbouw. De kern van een bestemmingsplan is de afweging tussen belangen. Bijvoorbeeld de afweging tussen volkshuisvesting, economie of natuurbeleid. Maar deze afweging kan ook bestaan uit de afweging tussen het algemeen belang en het individuele belang. Het algemeen belang is het herstructureren en goed laten functioneren van het centrum. Het centrum heeft een kwaliteitsslag nodig zodat het toekomstbestendig wordt. In dit geval is de gemeente van mening dat het algemeen belang prevaleert boven het individuele belang van reclamant. In de Wet ruimtelijke ordening is een voorziening opgenomen om individuen te compenseren, indien de onroerende zaak van die personen in waarde is gedaald door de komst van een bestemmingsplan, te weten planschade. Het staat reclamant dan ook vrij om een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen bij de gemeente.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen en paragraaf 4.11 Bezonningsstudie wordt aangepast.
Regels	Geen aanpassing

Verbeelding	De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen worden aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.
-------------	---

De zienswijze is gegrond.

Zienswijze 612

Samenvatting

Reclamanten hebben in de brief van 4 maart jl. een fout gemaakt. Ook op de Julianalaan 29 zijn de goot- en de bouwhoogte niet vermeld. Verzocht wordt om op dit pand dezelfde waarden op te nemen als voor het pand Julianalaan 25, te weten een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 m en 12 m.

Gemeentelijke beoordeling

Het ontwerpbestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein heeft met ingang van donderdag 27 januari 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder heeft tot en met woensdag 9 maart 2011 de tijd gehad om een zienswijze in te dienen. De onderhavige zienswijze is buiten de termijn ingediend, namelijk op 16 maart 2011. Uit een uitspraak van de Raad van State (20 januari 1998) blijkt dat het mogelijk is om buiten de termijn een tot op zeker hoogte gemotiveerde zienswijze na afloop van de ter inzage termijn verder te motiveren. In het onderhavige geval is sprake van een aanvulling op een gemotiveerde zienswijze, namelijk de zienswijze welke is ingediend op 9 maart 2011. De gemeente zal dan ook een reactie geven op brief van 16 maart 2011.

In het ontwerpbestemmingsplan is wel degelijk een bouwhoogte voor de Julianalaan 29 opgenomen, te weten 6 m. Uit de naverkenning blijkt, welke is uitgevoerd door de gemeente, blijkt dat deze bouwhoogte in overeenstemming is met de feitelijke situatie. Met andere woorden, de bouwhoogte wordt niet aangepast.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze is ongegrond.

Aanpassingen van het bestemmingsplan

3

Ambtshalve wijzigingen

In het kader van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat op een aantal punten aanpassing van het bestemmingsplan gewenst is. Deze ambtshalve aanpassingen zijn hierna beschreven. De betreffende punten zijn in het gewijzigde bestemmingsplan verwerkt.

Plankaart:

- De voorgevel van de Rabobank van het pand aan de Julianalaan 57 wordt naar voren geplaatst.
- De aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' wordt van de panden op de hoek van de Nachtegaallaan en de doorsteek verwijderd.

Regels:

- Door het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen wordt de dakhelling van het zuidelijk gelegen poortgebouw, aan de zijde van de Dudokflat, aangepast. De dakhelling mag niet minder dan 5° en niet meer dan 70° bedragen.
- In artikel 3 lid 3.5 sub c is aangepast. Enkel parkeren ten behoeve van de woonfunctie dient op eigen terrein of in de kelder en onderbouw plaats te vinden.
- In artikel 8 lid 8.2 sub a.1 wordt het woord 'gebouwen' aangepast in het woord 'hoofdgebouwen'.
- In artikel 9 lid 9.3 sub b.2 wordt geschrapt.
- Aan de bestemming 'Verkeer - Verblijf' wordt de aanduiding 'nutsvoorziening' toegevoegd.

Toelichting:

- Door het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen is paragraaf 4.4 akoestisch onderzoek aangepast.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het ontwerpbestemmingsplan aangepast. In het navolgende worden de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen beschreven.

Plankaart

- De goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen zijn aangepast. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 14 m en 18 m, met dien verstande dat de goothoogte aan de zijde van de Dudokflat niet meer dan 16,5 m mag bedragen.
- Voor de Julianalaan 25 is een bouwhoogte van 8 m opgenomen.
- De aanduiding 'horeca' op het Emmaplein 10 is uitgebreid tot de grens met het pand Nachtegaallaan 3 en een gedeelte achter het pand Nachtegaallaan 8.
- De aanduiding 'horeca' is van het Emmaplein 12 en 18 verwijderd. De functie horeca is conform de bestaande situatie bestemd.
- De bouwhoogte op het binnenterrein van het Emmaplein is aangepast naar 5 m.

Regels

- Artikel 3 lid 3.1 wordt aangepast. De functies die op eerste bouwlaag zijn toegestaan worden ook mogelijk gemaakt in de kelder en de onderbouw.

Toelichting

- De toelichting is aangepast naar aanleiding van het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de poortgebouwen.
- Paragraaf 4.11 Bezonningsstudie is aangepast.

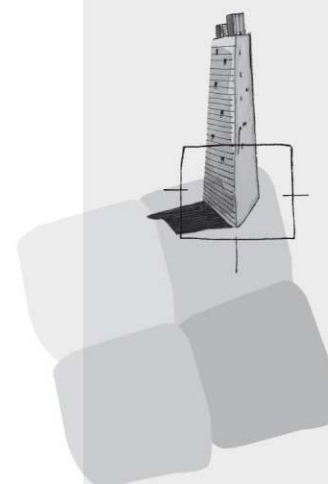
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente De Bilt

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
de heer drs. J.W. Bomhof
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
024.00.03.14.01



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Utrechtseweg 7
Postbus 2153
3800 CD Amersfoort
T 033 465 65 45
F 033 461 14 11
E amersfoort@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort