

Portefeuillehouder
H.J.M.A. Mieras

Datum raadsvergadering
29 januari 2015

Datum voorstel
02 december 2014

Agendapunt

Onderwerp
Herontwikkeling gebied Rembrandtlaan te Bilthoven

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. het bijgaande bestemmingsplan 'Rembrandtlaan 2014' vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Rembrandtlaan 2014';
2. voor het plangebied 'Rembrandtlaan 2014' geen exploitatieplan vast te stellen;
3. voor het plangebied 'Rembrandtlaan 2014' het bijgevoegde 'Beeldkwaliteitplan Rembrandtlaan en omgeving' vast te stellen als aanvulling op de 'Welstandsnota gemeente De Bilt 2013'.

Inleiding

Bij besluit van 22 december 2011 heeft uw raad een krediet beschikbaar gesteld om de herstructurering van het gebied Rembrandtlaan te Bilthoven als project op te pakken. De beleidsopgaven binnen het gebied betreffen ondermeer het toekomstbestendig maken van het bedrijventerrein, een intensivering van het ruimtegebruik, de aansluiting bij de stationsontwikkeling en bij het concept van de science as Berg en Bosch - De Uithof. Vervolgens heeft uw raad op 31 januari 2013 het stedenbouwkundig plan 'Revitalisering van de Rembrandtlaan' vastgesteld als ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van het gebied. Aan uw bij motie gedane oproep om bij de verdere uitwerking van het plan een klankbordgroep te formeren, wij uitvoering gegeven via een klankbordgroep met vertegenwoordigers van ondernemers, omwonenden en van de Fietsersbond, Rover en IVN De Bilt. Op basis van het vastgestelde ruimtelijk kader en ter uitwerking van de 'Structuurvisie Gemeente De Bilt 2030 - Behoud door ontwikkeling' en Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan, hebben wij intussen het voorliggende bestemmingsplan 'Rembrandtlaan 2014' opgesteld. Op grond van de 'Welstandsnota gemeente De Bilt 2013' (hierna: Welstandsnota) moeten voor een (her)ontwikkelingsgebied aanvullende welstandscriteria worden opgesteld. In overleg met de welstandscommissie, hebben wij voor de herontwikkeling van het gebied Rembrandtlaan aanvullende welstandscriteria geformuleerd. De welstandscriteria zijn opgenomen in het eveneens voorliggende Beeldkwaliteitplan Rembrandtlaan en omgeving. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan hebben wij regelmatig contact gehad met de klankbordgroep. Het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan heeft vanaf 19 juni 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tegelijk lag het concept voor het beeldkwaliteitplan ter inzage. In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Rembrandtlaan 2014' hebben wij de met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan ontvangen zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijzen hebben op onderdelen geleid tot een nadere verfijning en aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het resultaat van de inspraak over het beeldkwaliteitplan hebben wij neergelegd in de 'Notitie beantwoording inspraakreacties beeldkwaliteitplan Rembrandtlaan' die als bijlage is toegevoegd aan dit voorstel. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan zijn nu klaar voor vaststelling.

Beoogd effect

Een geldend planologisch, stedenbouwkundig en juridisch kader voor ondermeer de herontwikkeling van het gebied Rembrandtlaan in Bilthoven.

Argumenten

1.1 Voor de (her)ontwikkeling van het gebied is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Om de voorgestane (her)ontwikkeling te kunnen realiseren moet een daarop toegesneden bestemmingsplan gelden. Het bestemmingsplan geldt als toetsingskader voor bouwplannen. In het ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan is de inmiddels bestaande overeenstemming over twee herontwikkellocaties vertaald in een directe bouwtitel. Zodoende maakt het plan realisatie mogelijk van ondermeer een hotel met vergaderruimte en restaurant; vervangende kantoorbebouwing; maximaal 55 woonappartementen; een detailhandelvoorziening (skiwinkel) met bijbehorende bedrijfswoning en kantoor; een instituut voor huiswerkbegeleiding. In verband met het geluid van spoorwegverkeer, is op grond van de Wet geluidhinder voor de twee herontwikkellocaties een besluit tot vaststelling van hogere geluidsgrenswaarden nodig. Het conceptbesluit is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Voor overige, minder zekere, ontwikkelingen voorziet het bestemmingsplan in wijzigingsbevoegdheden. Binnen de marges van de wijzigingsbevoegdheden, kan ons college met enige flexibiliteit en passend binnen de stedenbouwkundige visie, medewerking aan plannen overwegen. In het bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor drie woningen op de zogenoemde KPN-locatie aan de noordwest zijde van het plangebied; nieuwe bedrijvigheid en maximaal vijf woningen nabij de spoorlijn; vergroting van de parkeerlocatie bij het station.

1.2 Het geldende planologische regime behoeft actualisering.

Voor het plangebied gelden nu nog (deels sterk) verouderde bestemmingsplannen. In de afgelopen jaren hebben functiewijzigingen plaatsgevonden en is voor diverse beleidssectoren nieuw beleid ontwikkeld. Zo heeft uw raad de structuurvisie en het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan vastgesteld. De ruimtelijke implicaties moeten waar mogelijk gestalte krijgen in de vorm van een bestemmingsplan. Verder geldt de wettelijke en gesanctioneerde opdracht om bestemmingsplannen actueel te houden.

1.3 De ingebrachte zienswijzen hebben op onderdelen geleid tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

De ingekomen zienswijzen kunnen worden beantwoord zoals voorgesteld in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Rembrandtlaan 2014' die als bijlage is toegevoegd aan dit voorstel. De zienswijzen hebben ons aanleiding gegeven om in het plan enkele wijzigingen door te voeren. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan betreffen het verlagen van de bouwhoogte en het beperken van de voorziene detailhandel in de zogenoemde 'Kop' van het plangebied waar een van de herontwikkelingen plaatsvindt. Voor een uitvoerige beschrijving van de zienswijzen en de aanpassingen, verwijzen wij u naar de zienswijzennota. Wij hebben alle in de zienswijzennota vermelde aanpassingen verwerkt in het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan.

1.4 Los van de ingediende zienswijzen, bestaat aanleiding tot een ambtshalve wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

Na de terinzagelegging van het ontwerpplan bestond aanleiding voor enkele ambtshalve wijzigingen in het plan. De ambtshalve wijzigingen zijn tekstueel dan wel technisch van aard. Wij verwijzen naar pagina 33 van de zienswijzennota. Ook de in de zienswijzennota vermelde ambtshalve wijzigingen zijn verwerkt in het ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan.

2.1 Het verhaal van kosten in verband met de exploitatie van in het plan begrepen gronden is anderszins verzekerd.

Volgens de Wet op de 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. Uw raad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal afdoende is verzekerd en geen noodzaak bestaat om regels te stellen over fasering of om locatie-eisen op te nemen.

Voor de twee herontwikkellocaties in het plangebied, hebben wij intussen exploitatieovereenkomsten gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over realisatie van de plannen. De ontwikkelaars betalen ons een bijdrage in onze plankosten en de eventuele kosten van planschade en nadeelcompensatie komen voor rekening van de betreffende ontwikkelaar. Ook zullen wij exploitatieovereenkomsten sluiten alvorens toepassing te geven aan de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsmogelijkheden.

Gegeven de gemaakte en nog te maken afspraken, is het vaststellen van een exploitatieplan overbodig.

3.1 Voor de realisering van het plan is een aanvulling van de Welstandsnota vereist.

De locatie Rembrandtlaan en omgeving kan worden beschouwd als een ontwikkelingslocatie. Op grond van (paragraaf 5.2 van) de 'Welstandsnota gemeente De Bilt 2013' moeten voor een dergelijke locatie aanvullende gebiedscriteria worden geformuleerd. De criteria dienen voor de wettelijk voorgeschreven toetsing van bouwplannen aan de redelijke eisen van welstand. Wij hebben in overleg met de welstandscommissie de benodigde aanvullende welstandscriteria opgesteld. De criteria zijn opgenomen in het voorliggende 'Beeldkwaliteitplan Rembrandtlaan en omgeving' dat is gebaseerd op het door uw raad vastgestelde stedenbouwkundig plan 'Revitalisering van de Rembrandtlaan'.

3.2 De ingediende inspraakreacties hebben op onderdelen geleid tot aanpassing van het beeldkwaliteitplan.

Op grond van de Woningwet moet een aanvulling van de welstandsnota worden vrijgegeven voor inspraak. Het concept voor het beeldkwaliteitplan Rembrandtlaan heeft gelijktijdig en gezamenlijk met het ontwerpbestemmingsplan voor inspraak ter inzage gelegen.

De betreffende het beeldkwaliteitplan ingekomen inspraakreacties hebben op een tweetal onderdelen geleid tot een aanpassing ten opzichte van het concept. De aanpassingen betreffen de maximale bouwhoogte in de 'Kop' en het parkeren nabij de Rembrandtlaan/Rogier van der Weydenlaan in de zogenoemde 'Staat' van het plangebied.

Voor een uitvoerige beschrijving van de inspraakreacties, ons commentaar op de reacties en de aanpassingen, verwijzen wij u naar de 'Notitie beantwoording inspraakreacties Beeldkwaliteitplan Rembrandtlaan en omgeving' die als bijlage is toegevoegd aan dit voorstel. Wij hebben de in de notitie vermelde aanpassingen verwerkt in het nu ter vaststelling voorliggende beeldkwaliteitplan.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1/3.1 Alternatief: Afzien van de vaststelling van het bestemmingsplan dan wel de aanvulling van de Welstandsnota.

In het geval uw raad besluit om het bestemmingsplan en/of de aanvulling van de welstandsnota niet vast te stellen, blijft het geldende planologische en/of welstandsregime van kracht en kan de beoogde ontwikkeling geen gestalte krijgen. Wij menen dat de rubriek 'Argumenten' voldoende gronden bevat om conform dit voorstel te besluiten. Wij beschouwen het afzien van de vaststelling daarom als een niet reëel alternatief.

Aanpak/ Uitvoering

Indien uw raad besluit conform dit voorstel, wordt het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan gewijzigd vastgesteld. Aansluitend zullen wij het vastgestelde bestemmingsplan en de vastgestelde aanvulling van de welstandsnota opnieuw gedurende een periode van zes weken ter inzage leggen. Tijdens dezelfde periode kan tegen het bestemmingsplan beroep worden aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De beroepsmogelijkheid bestaat voor de indieners van een zienswijze ten aanzien van het gehele bestemmingsplan en voor overige personen enkel ten aanzien van de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpplan zijn doorgevoerd.

Het beeldkwaliteitplan, inclusief aanvulling van de welstandsnota, is een document waarmee een beleidskader wordt vastlegt. Tegen een dergelijk besluit staat geen bezwaar of beroep open. De aanvulling van de welstandsnota treedt daarom direct na bekendmaking in werking.

Communicatie

Wij hebben de indieners van de zienswijzen betreffende het ontwerpbestemmingsplan en/of een inspraakreactie betreffende het concept beeldkwaliteitplan geïnformeerd over de behandeling van dit voorstel alsmede over de mogelijkheid om ter toelichting van hun zienswijze/inspraakreactie in te spreken in de vergadering van uw commissie voor Openbare Ruimte.

Uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan zullen wij bekendmaken via de Biltbuis. Ten aanzien van het bestemmingsplan, zullen wij de officiële terinzagelegging en de mogelijkheid van beroep publiceren in zowel de Staatscourant als de Biltbuis.

Wij zullen de indieners van de zienswijzen betreffende het ontwerpbestemmingsplan en/of een inspraakreactie betreffende het concept beeldkwaliteitplan persoonlijk berichten over het vaststellingsbesluit en het vervolg van de bestemmingsplanprocedure.

Ook zullen wij het bestemmingsplan na vaststelling digitaal raadpleegbaar maken.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Kosten, baten en dekking

De plan- en procedurekosten van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan zijn gedekt binnen het budget dat uw raad jaarlijks beschikbaar stelt voor het realiseren van een actueel aanbod van bestemmingsplannen, alsmede binnen het voor het project Rembrandtlaan beschikbare budget.

De plan- en procedurekosten voor de herontwikkellocaties binnen het plan komen, op basis van de onder Argument 2.1 genoemde exploitatieovereenkomsten, voor rekening van de initiatiefnemers.

Burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt,
de secretaris, de burgemeester,

F.G. Wietses

A.J. Gerritsen

Bijlagen bij het raadsvoorstel

Meegezonden bijlagen	<ol style="list-style-type: none">1. Bestemmingsplan 'Rembrandtlaan 2014';2. Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Rembrandtlaan 2014;3. Beeldkwaliteitplan Rembrandtlaan en omgeving;4. Notitie beantwoording inspraakreacties Beeldkwaliteitplan Rembrandtlaan en omgeving.
Stukken ter inzage	de twee gesloten overeenkomsten betreffende de grondexploitatie.
Geheime stukken ter inzage (conform art. 25 Gemeentewet)	n.v.t.

Contactambtenaar: de heer R.G.H. van Muilekom, T (030) 228 96 27, E MuilekomR@DeBilt.NL

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 02 december 2014, met het onderwerp Herontwikkeling gebied Rembrandtlaan te Bilthoven;

- overwegende dat**
- voor het regelen van de bestemming en het gebruik van de gronden in het plangebied Rembrandtlaan te Bilthoven het actuele bestemmingsplan 'Rembrandtlaan 2014' is opgesteld, dat aansluit bij de gebruikelijke bestemmingsplansystematiek;
 - het ontwerpbestemmingsplan vanaf 19 juli 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en dat daarvan voorafgaand op de gebruikelijke wijze openbare kennisgeving is gedaan;
 - tegen het ontwerpbestemmingsplan binnen de gestelde termijn zienswijzen zijn ingediend, die - op één zienswijze na - alle ontvankelijk kunnen worden verklaard en die overeenkomstig de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Rembrandtlaan 2014' aanleiding geven tot aanpassingen dan wel kunnen worden weerlegd;
 - voor de grondexploitatie op de herontwikkelingslocaties in het plangebied overeenkomsten zijn gesloten met de initiatiefnemers voor de herontwikkeling, zodat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op andere wijze is verzekerd en een exploitatieplan achterwege kan blijven;
 - voor (her)ontwikkelingslocaties - op grond van het bepaalde in paragraaf 5.2. van de Welstandsnota gemeente De Bilt 2013 - aanvullende welstandscriteria moeten worden opgesteld en dat daaraan met het 'Beeldkwaliteitplan Rembrandtlaan en omgeving' is voldaan;
 - het concept beeldkwaliteitplan eveneens gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen met voorafgaande openbare kennisgeving;
 - tegen het concept beeldkwaliteitplan binnen de gestelde termijn inspraakreacties zijn ingediend, die overeenkomstig de 'Notitie beantwoording inspraakreacties Beeldkwaliteitplan Rembrandtlaan en omgeving' aanleiding geven tot aanpassingen, dan wel kunnen worden weerlegd;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, het bepaalde in de artikelen 12a en 12 lid 4 van de Woningwet en het bepaalde in paragraaf 5.2 van de Welstandsnota gemeente De Bilt 2013;

- BESLUIT:**
1. Artikel 7.5.1, Afwijken ten behoeve van andere functies, te schrappen;
 2. artikel 3.4.b. én artikel 6.3.b. te wijzigen in: 'detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van bestaande bedrijfsgerelateerde detailhandel';
 3. artikel 7.1.d. te wijzigen in: 'horeca uit ten hoogste categorie 1b van de van deze planregels uitmakende 'Staat van Horeca-activiteiten' ';
 4. het gewijzigde bestemmingsplan 'Rembrandtlaan 2014' vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Rembrandtlaan 2014';
 5. voor het plangebied 'Rembrandtlaan 2014' geen exploitatieplan vast te stellen;
 6. voor het plangebied 'Rembrandtlaan 2014' het bijgevoegde 'Beeldkwaliteitplan Rembrandtlaan en omgeving' vast te stellen als aanvulling op de 'Welstandsnota gemeente De Bilt 2013'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29 januari 2015,
de raad voornoemd,
de griffier,

drs. T.B.W.M. van der Torre

de voorzitter,

A.J. Gerritsen

NOTA ZIENSWIJZEN

**ONTWERP-
BESTEMMINGSPAN**

"Rembrandtlaan 2014"

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding.....	5
2. Algemene beantwoording.....	6
3. Resultaten zienswijzen	12
3. Conclusies naar aanleiding van zienswijzen	31
4. Ambtshalve aanpassingen.....	34
5. Vervolgprocedure	35

1. INLEIDING

Plangebied

Het plangebied betreft de Rembrandtlaan en omgeving. Het plangebied ligt ten noorden van de spoorlijn Utrecht-Amersfoort en wordt globaal begrensd door de wegen Jan Steenlaan, Rubenslaan, Jan van Eijklaan en de Rogier van der Weydenlaan.

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan

Voor het plangebied is naast een bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan hebben een eigen doel, maar kennen tevens een samenhang. Ze vullen elkaar aan. Beide documenten vinden hun basis in de door de gemeenteraad op 31 januari 2013 vastgestelde visie 'Revitalisering van de Rembrandtlaan'. Het bestemmingsplan regelt het gebruik en de bouwmogelijkheden binnen het plangebied. Het beeldkwaliteitplan stelt eisen aan de kwalitatieve invulling van deze mogelijkheden en de openbare ruimte. Bouwplannen in het gebied worden aan beide plannen getoetst: rechtstreeks aan het bestemmingsplan en via de welstandscommissie aan het beeldkwaliteitplan.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan hebben voor een ieder van 19 juni 2014 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen tot en met 30 juli 2014. Gedurende deze termijn konden er schriftelijke reacties worden ingediend bij de raad.

Zienswijzen

In deze periode zijn 60 schriftelijke zienswijzen binnengekomen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan waarvan een deel ook een inspraakreactie op het beeldkwaliteitplan is. Van deze 60 zienswijzen is er één zienswijze niet ontvankelijk omdat deze ruim na de periode van ter visie legging is ingediend. Het betreft de zienswijze met nummer 59. Omdat de zienswijze inhoudelijk gelijk is aan enkele andere zienswijzen wordt er wel een reactie gegeven op deze niet ontvankelijke zienswijze. De zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan zijn in deze Nota samengevat en voorzien van een reactie.

Er zijn 23 schriftelijke reacties binnengekomen specifiek gericht op het beeldkwaliteitplan of mede gericht op het beeldkwaliteitplan. Deze zijn samengevat en beantwoord in een afzonderlijk document: Notitie beantwoording inspraakreacties beeldkwaliteitplan Rembrandtlaan.

2. ALGEMENE BEANTWOORDING

Veel van de zienswijzen hebben betrekking op dezelfde onderwerpen. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk thematisch van een beantwoording voorzien. Bij de behandeling van de individuele zienswijzen wordt in voorkomende gevallen verwezen naar deze algemene beantwoording.

Bouwhoogte

In veel zienswijzen wordt aangegeven dat de bouwhoogte in met name de kop van het gebied te hoog wordt gevonden en dat deze niet passend is in de omgeving. Onderstaand de reactie van de gemeente.

Rembrandtlaan en omgeving algemeen

De inzet van de revitalisering van de Rembrandtlaan en omgeving is om een gebied met gemengde functies te realiseren waarbij de groene laanstructuur van de Rembrandtlaan de ruimtelijk drager vormt waaraan toekomstige ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

De bebouwing rondom het hele plangebied is zeer divers en heeft verschillende hoogtes. Daarnaast zijn ontwikkelingen in de directe omgeving van het station gaande waardoor de bouwhoogtes in de toekomst nog gaan veranderen. Bij het bepalen van de bouwhoogtes is rekening gehouden met bestaande maar ook met toekomstige bouwhoogtes. Omdat de hoogtes in de omgeving zo divers zijn en de 'kop' van de Rembrandtlaan sneller ontwikkeld zal worden, is het plangebied in de door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige visie 'Revitalisering van de Rembrandtlaan' in 3 delen verdeeld: de 'kop', de 'romp' en de 'staart'. Ieder deel kent zijn eigen functie, dynamiek en kenmerken. De afwegingen die op functioneel en ruimtelijk gebied zijn gemaakt verschillen dan ook van elkaar. Zo vervult de 'kop' van het gebied, gelet op de ligging bij het station, een andere functie dan de 'staart' van de gebied, waar sprake is van minder dynamiek. Voor ieder deel zijn ook verschillende bouwhoogtes voorgeschreven. In het ontwerpbestemmingsplan Rembrandtlaan is het "kop" gedeelte direct bestemd voor nieuwe functies en bebouwing. Op enkele plaatsen zijn daarnaast wijzigingsbevoegdheden opgenomen waar de bestemmings- en bouwbepalingen gewijzigd kunnen worden. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheden dient de door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige visie 'Revitalisering van de Rembrandtlaan' in acht te worden genomen. Omdat de zienswijzen met name zien op de bouwhoogten in de 'kop' van het gebied wordt daar hieronder nader op ingegaan.

'Kop'

Bestaande hoogtes

De 'kop' van het plangebied bevindt zich op de overgang van een woongebied en het stationsgebied van Bilthoven. Stationsgebieden zijn gewilde locaties en zijn doorgaans aantrekkelijke gebieden voor bedrijven, hotels en kantoren om zich te vestigen. Daarom wordt er vaak hoger rondom stations gebouwd dan in de verdere omgeving. Daarbij komt dat er in de stedenbouwkundige visie 'Revitalisering van de Rembrandtlaan' een onderbouwde

afweging ten aanzien van de hoogtes is gemaakt. Aan de zijde van het spoor/het station is hogere bebouwing verantwoord en zelfs gewenst. Ook aan de zuidzijde van het spoor (buiten het plangebied) in het centrum van Bilthoven zijn hoogten van 5 bouwlagen voorzien in het Masterplan Bilthoven Centrum. Aan de noordzijde van de 'kop' van de Rembrandtlaan is villa-achtige bebouwing aanwezig van 2 tot 3 lagen hoog (inclusief kap).

Nieuwe hoogtes

Dichter naar het stationsgebied (de 'kop') is meer levendigheid en zijn er meer activiteiten wenselijk, passend bij een stationsomgeving. Hierbij hoort ook een bepaalde dynamiek en gepaste stedelijkheid. Het is daarom wenselijk en acceptabel om direct rond het station te intensiveren en met een bijpassende hoogte te bouwen. Zo krijgt het stationsgebied zelf allure. Verder van het station af neemt ook de stedelijkheid en daarmee bouwhoogte af.

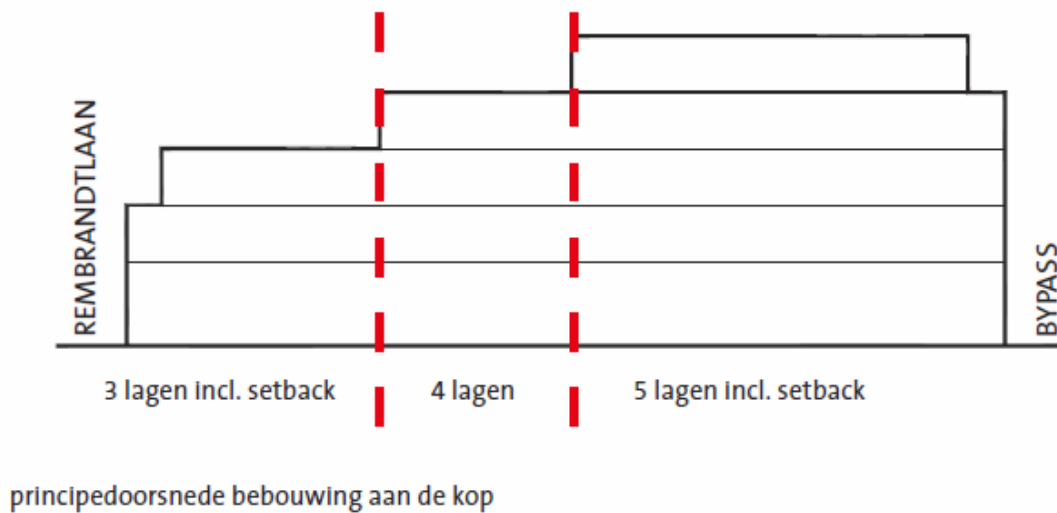
Bij de ontwerpers is er het volle besef dat aan de noordkant van de Rembrandtlaan villa achtige bebouwing staat. Het betreft bebouwing van maximaal twee lagen met een kap. Het is daarom ruimtelijk niet acceptabel om direct tegenover deze bebouwing hoge bebouwing toe te staan. In het ontwerp is bewust gekozen de bouwhoogte af te laten lopen van de stationszijde richting de bebouwing aan de noordzijde van de Rembrandtlaan.

Aan de zijde van de bypass, tegenover het station, is de maximale bouwhoogte van de nieuwe bebouwing 5 bouwlagen (incl. een kap of een setback). Dat is op deze plek ruimtelijk en stedenbouwkundig verantwoord, omdat de bebouwing aan de bypass onderdeel van het stationsgebied is en het op deze plek rond het station gewenst is om te intensiveren. Op basis van de zienswijzen is de maximaal toegestane hoogte heroverwogen, waarbij een uitgangspunt blijft dat er vijf bouwlagen gerealiseerd worden op deze locatie. Op basis van de heroverweging is als uitgangspunt gehanteerd dat de bouwhoogte op de kop maximaal 0,5 m hoger mag zijn dan de Julianaflat, waardoor er sprake is van vergelijkbare bouwhoogtes. De hoogte van de Julianaflat is feitelijk 17,1 m ten opzichte van het omliggende maaiveld ter plaatse. Het verschil in hoogte van 0,5 m wordt tevens ingegeven door het feit dat met een hoogte van 17,6 m vijf bouwlagen gerealiseerd kunnen worden.

In het ontwerpbestemmingsplan is voorts opgenomen dat de bouwhoogte moet worden gemeten vanaf het peil. Het peil is gedefinieerd als: *"a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van de weg gemeten vanaf de kruin van de weg; b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld."* Ter plaatse van de kop is echter sprake van een verschil in hoogte van het maaiveld. Deze hoogte varieert tussen zo'n 3,7 m +NAP (zijde Rembrandtlaan) en 4,3 m +NAP (zijde bypass). Het bepalen van de exact toegestane hoogte kan daarom tot discussie leiden. In het bestemmingsplan wordt daarom voor de gronden met de bestemming Gemengd-2 opgenomen dat het peil wordt gemeten ten opzichte van 4 m +NAP. Dit betekent dus dat vanaf de bypass gezien de daadwerkelijke bouwhoogte iets lager zal zijn dan de nieuw op te nemen 17,6 m. Het maaiveld ligt immers aan deze zijde een aantal decimeter boven 4 m +NAP.

De nieuwe bebouwing langs de bypass heeft een afschermende werking voor de bebouwing erachter richting de Rembrandtlaan. De hoogte van de nieuwe bebouwing zal vanaf de stationszijde stapsgewijze afnemen richting de bebouwing aan de noordzijde van de

Rembrandtlaan. Alleen aan de stationszijde is een hoogte van maximaal 17,6 meter toegestaan. Vervolgens trapt de bebouwing richting de Rembrandtlaan af van maximaal 14,6 meter, naar maximaal 11,6 meter. Een en ander stemt overeen met de door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige visie Revitalisering van de Rembrandtlaan. Het onderstaande figuur uit de visie visualiseert dat. Het betreft een principeddoorsnede van het aflopen van de bouwhoogte aan de zijde van de bypass (spoorzijde) naar de Rembrandtlaan.



Voor de bebouwing in de 'kop' wordt een nuance aangebracht in vormgeving van de bebouwing, met een zogenaamde setback, die van invloed is op de visuele beleving van de bouwhoogten in het gebied.

Zo is de maximale bouwhoogte van de nieuwe bebouwing tegenover de bebouwing aan de noordkant van de Rembrandtlaan maximaal 11,6 meter, maar dat is inclusief een setback. Door de setback ligt de bebouwing op de bovenste bouwlaag 2 meter terug ten opzichte van de naar het openbaar gebied gekeerde gevels van het gebouw waardoor feitelijk de bebouwing die aan de weg staat nog een verdieping lager is.

De hoogste maximale bouwhoogte is zoals gezegd vastgelegd op 17,6 meter. Gelet op bovenstaande figuren correspondeert dat met maximaal 5 bouwlagen. 6 bouwlagen, zoals genoemd in verschillende inspraakreacties, is dan ook niet aan de orde. In artikel 20 van de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om (onder andere) de maximale bouwhoogten met 10% te overschrijden. Het betreft hier een algemene afwijkingsbevoegdheid die niet specifiek betrekking heeft op de bouwhoogten in de 'kop'. Een dergelijke afwijking is geen automatisme. Zeker nu er een stedenbouwkundige visie voor dit gebied is vastgesteld en een beeldkwaliteitplan, zal een verzoek om afwijking

van de maximale bouwhoogte stedenbouwkundig/ruimtelijk worden beoordeeld aan de hand van deze documenten.

Aspecten die een rol spelen bij het bepalen van acceptabele bouwhoogte

Een verantwoorde bouwhoogte voor nieuwe bebouwing is niet alleen afhankelijk van de hoogte van al aanwezige bebouwing. Zo speelt mee hoe bebouwing onderling is geplaatst, zowel in afstand als in positionering. Ook de ruimte tussen gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte speelt mee. Daarnaast is de oriëntatie van bebouwing belangrijk als ook de beeldkwaliteitseisen die aan nieuwe bebouwing worden gesteld. Deze eisen nuanceren de bouwhoogtes. Met betrekking tot al deze aspecten zijn regels opgesteld in het bestemmingsplan. Bovendien is aanvullend een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan gaat onder andere in op de vormgeving van gebouwen. Het beeldkwaliteitplan is tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter visie gelegd en zal gelijktijdig met het bestemmingsplan door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Met betrekking tot de nieuwe bebouwing op de 'kop' van de Rembrandtlaan is geen sprake van één gesloten bouwmassa. De bebouwing aan de Rembrandtlaan heeft verplichte openingen met groene tussenruimtes, c.q. binnenterreinen. Hiervoor is de regel opgenomen dat er minimaal 15 meter ruimte tussen de bouwdelen aan de Rembrandtlaan zit. Omdat er een verplichte tuinstrook (van minimaal 5 meter breedte) langs de zuidkant van de Rembrandtlaan is vastgelegd, is er meer afstand tot de bestaande woningen aan de noordzijde van de Rembrandtlaan. Op de tuinstrook zijn gebouwen immers niet toegestaan.

Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid

In verschillende zienswijzen worden zorgen uitgesproken over de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied. Onderstaand de reactie van de gemeente.

De ontwikkelingen in het plangebied hebben directe invloed op de kruising Jan Steenlaan/Rembrandtlaan en het weggedeelte tussen de kruising en de nieuwe rotonde met de Soestdijkseweg Noord. Fietsers maakten op dit gedeelte deels gebruik van het fietspad en deels van de rijbaan. Ook hebben de aanstaande werkzaamheden van de ondertunneling van de Leijenseweg invloed op de verkeersstromen. Immers, dan moet al het verkeer via de Jan Steenlaan de wijk De Leijen verlaten. Dit gaat om een tijdelijke situatie van circa anderhalf jaar. In het kader van deze werkzaamheden worden reeds diverse maatregelen getroffen, zoals het verplaatsen van de schuine fietsoversteek op de Jan Steenlaan tot na de aansluiting van de Rembrandtlaan, het verlagen van de maximum snelheid naar 30 km/u en het instellen van voorrang op de Jan Steenlaan ten opzichte van de zijwegen in verband met de aanwezigheid van een hoofdfietsroute. Vanwege de lagere snelheid zijn dergelijke wegen beter geschikt om fietsverkeer gemengd met het autoverkeer af te wikkelen.

Omdat de verkeersintensiteit op het wegvak tussen de kruising met de Rembrandtlaan en de rotonde met de Soestdijkseweg Noord relatief hoog ligt, is langs dit weggedeelte in de huidige situatie reeds een vrijliggend fietspad aanwezig. Het fietspad eindigt voor het kruispunt met de Rembrandtlaan. Zoals hierboven aangegeven is, is de gemeente voornemens in het kader van de werkzaamheden onderdoorgang Leijenseweg het fietspad aan de noordzijde van de Jan Steenlaan te verlengen tot na het kruispunt met de Rembrandtlaan. Op de Jan Steenlaan ten westen van de Rembrandtlaan komt dan een schuine oversteek voor fietsverkeer en kunnen fietsers over de rijbaan van de Jan Steenlaan verder rijden. Hierdoor is op het deel van de Jan Steenlaan met de hoogste verkeersintensiteit en ter hoogte van het kruispunt met de Rembrandtlaan een vrijliggend fietspad aanwezig. De verkeersveiligheid wordt op dit punt dan verbeterd. Verder is de gemeente voornemens aanvullende maatregelen te treffen om de verkeersveiligheid te verbeteren. Daarbij kan gedacht worden aan een plateau of middengeleider. Deze maatregelen worden nog verder geconcretiseerd. Als gevolg van de voornoemde maatregelen is de verkeersveiligheid voor fietsers in voldoende mate gewaarborgd.

Door enkele reclamanten is verzocht om ruimte te creëren voor een vrijliggend fietspad of om de Jan Steenlaan in te richten als eenrichtingsweg, zodat de noordkant van de Jan Steenlaan een tweerichtingsfietsstrook wordt. De aangedragen oplossingen zijn verkeerskundig wellicht interessant, maar geven geen aanleiding om te komen tot een ander oordeel ten aanzien van de voorgestelde maatregelen. Zonder de aankoop of onteigening van gronden is het aanleggen van vrijliggende fietspaden fysiek niet mogelijk. De gemeente is voornemens om tot aankoop of onteigening over te gaan. Dit neemt niet weg dat, zoals hiervoor reeds aangegeven, bezien wordt welke maatregelen verder kunnen worden genomen en welke inrichting het meest geschikt is om het fietsverkeer goed en veilig af te wikkelen. Het instellen van éénrichtingsverkeer op de Jan Steenlaan heeft zodanig negatieve gevolgen voor de verkeerscirculatie in het omliggende gebied, dat vooral de verkeersintensiteit op de Rembrandtlaan aanzienlijk zal toenemen. Bovendien ontstaat er voor veel verkeer relatief grote omrijafstanden. Het instellen van éénrichtingsverkeer leidt daarom tot ongewenste effecten op aangrenzende wegen. Overigens wordt in de tijdelijke situatie, waarbij de overweg Leijenseweg dicht is, wel gekozen voor eenrichtingsverkeer op de Jan Steenlaan. In deze situatie gaat het om andere intensiteiten op de verschillende wegen en biedt eenrichtingsverkeer de beste verdeling van de verkeersdrukke.

Mogelijkheden voor detailhandel en horeca

In enkele zienswijzen is aangegeven dat detailhandel in de kop van het gebied niet moet worden toegestaan vanwege de gevolgen voor het centrum. Onderstaand de reactie van de gemeente.

Bepaalde detailhandel in de vorm van stationsgerelateerde detailhandel (detailhandel gericht op treinreizigers) vormt een waardevolle toevoeging voor de treinreiziger. In de vastgestelde stedenbouwkundige visie 'Revitalisering van de Rembrandtlaan' wordt gesproken over 'centrumfuncties'. Detailhandel valt hier binnen. De totale oppervlakte van de detailhandel

die wordt toegestaan, wordt wel ingeperkt bij vaststelling. Er wordt uitgegaan van maximaal 250 m² stationsgerelateerde detailhandel. Elke vestiging mag maximaal 100 m² zijn. Deze beperkte omvang sluit goed aan bij de functie van stationsgerelateerde detailhandel. Tevens wordt de afwijkingsbevoegdheid geschrapt waarmee detailhandel van 500 m² toegestaan was.

Door het beperken van de maximale oppervlakte per vestiging en in totaal (250 m²) en de beperking dat de detailhandel stationsgerelateerd moet zijn, is er naar de mening van de gemeente geen sprake van strijdigheid met het detailhandelsbeleid. Detailhandel blijft immers geconcentreerd in het centrum. In het ontwerpbestemmingsplan was de maximaal toegestane totale oppervlakte aan andere functies (anders dan wonen, hotel met restaurant en kantoren), maximaal 600 m². Onder deze andere functies vallen ook detailhandel en horeca. De gewijzigde regeling bij vaststelling betekent dan ook dat de maximaal toegestane oppervlakte aan detailhandel substantieel wordt verminderd van maximaal 600 m² naar maximaal 250 m². De totale maximaal toegestane oppervlakte aan 'andere' functies blijft 600 m². Deze zou geheel kunnen worden ingevuld met horeca (als 1 van de mogelijke functies), maar als gekozen wordt voor 250 m² aan detailhandel, blijft er nog slechts 350 m² over voor andere functies, zoals horeca. Horeca van een beperkte omvang wordt in een stationsomgeving als een passende functie gezien. Om voldoende flexibiliteit te houden worden de mogelijkheden voor soorten horeca verruimd. In het ontwerpbestemmingsplan was uitsluitend horeca in categorie 1a (bijvoorbeeld een lunchroom) van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan. Bij vaststelling wordt het bestemmingsplan zodanig aangepast dat horeca in maximaal categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten is toegestaan (zijnde categorie 1a, 1b en 1c).

De mogelijkheden voor detailhandel in de 'Romp' en 'Staart' zien uitsluitend toe op bedrijfsgerelateerde detailhandel en op de specifieke detailhandel voor Mkski zodat ook ten aanzien van die deelgebieden geen strijdigheid bestaat met het detailhandelsbeleid.

3. RESULTATEN ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Reactie 1

De hoogbouw past niet in de omgeving. De massieve bebouwing verdraagt zich niet met de bestaande woonomgeving van Bilthoven.

Commentaar gemeente

Zie de algemene beantwoording met betrekking tot de bouwhoogte in hoofdstuk 2.

Reactie 2

Bouwplannen die in aanzienlijke mate gemotoriseerd verkeer aantrekken maken de kruising Jan Steenlaan/Rembrandtlaan alleen nog maar gevaarlijker. In de huidige situatie is de veel te smalle Jan Steenlaan met intensief fietsverkeer naar de scholen, al gevaarlijker geworden.

Commentaar gemeente

Zie de algemene beantwoording met betrekking tot de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid in hoofdstuk 2.

Zienswijze 2.

Reactie

Reclamant maakt bezwaar tegen de voorgenomen aanleg van langspaarkeerplaatsen aan de Rembrandtlaan. Dergelijke parkeerplaatsen verhinderen de uitvoer van goederen, het laden en lossen en de bereikbaarheid van parkeerplaatsen voor werknemers. Verzocht wordt om het langsparkeren ter hoogte van de Rembrandtlaan nr. 4 niet uit te voeren.

Commentaar gemeente

Het bestemmingsplan voorziet niet in de feitelijke uitvoering van het parkeren in het openbare gebied. Het beeldkwaliteitplan dat tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter visie heeft gelegen geeft wel een beeld van de gewenste parkeersituatie in de eindsituatie in het openbaar gebied. Verwezen naar het afzonderlijke document *Notitie beantwoording inspraakreacties beeldkwaliteitplan Rembrandtlaan*

Zienswijzen 3, 4, 5, 6 en 7

De zienswijzen 3 en 6 zijn gericht op het bestemmingsplan en de zienswijzen 4,5 en 7 zijn gericht op het beeldkwaliteitplan maar hebben inhoudelijk betrekking op hetzelfde onderwerp en worden daarom hier samen behandeld.

Reactie

Reclamanten maken bezwaar tegen het onmogelijk maken van parkeren op eigen terrein aan de Rembrandtlaan door het plaatsen van heggen en het voornemen om langspaarkeerplaatsen aan te leggen. Verzocht wordt om het plan op dit punt aan te passen.

Commentaar gemeente

Zie de beantwoording bij zienswijze 2.

Zienswijze 10. Fietsersbond

Reactie

De oplossing zoals voorgedragen in de beantwoording op haar inspraakreactie vindt de Fietsersbond niet acceptabel. Om die reden wordt gevraagd om:

- het bestemmingsplan aan te passen zodat er ruimte komt voor fietsverkeer vanaf de kruising Rembrandtlaan - Jan Steenlaan en rondom de geplande rotonde een vrijliggend fietspad mogelijk te maken;
- de Jan Steenlaan in te richten als eenrichtingsweg, zodat de noordkant van de Jan Steenlaan een tweerichtingsfietsstrook wordt;
- de grenzen van het bestemmingsplan uit te breiden met de berm en voortuinen aan de noordkant van de Jan Steenlaan zodat een vrijliggend fietspad van de rotonde Jan Steenlaan tot voorbij Heidepark kan worden aangelegd.

Commentaar gemeente

Zie de algemene beantwoording met betrekking tot de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid in hoofdstuk 2.

Zienswijze 13 Wijkraad De Leijen – zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan

Reactie 1

De Wijkraad onderkent dat een stationsomgeving per definitie ruimtelijk, economisch en maatschappelijk een bijzondere positie inneemt in een gemeente. De gemeente heeft torenhoge ambities met betrekking tot de omgeving van het station Bilthoven, maar volgens de wijkraad gaat het hier slechts om een gemiddeld tussenstation. De ontwikkeling van de 'Life-science-as' kan dit nog wat opwaarderen. Met het wegvallen van de Bestuur Regio Utrecht valt echter een belangrijke partner weg. Ook sluiten de bouwambities niet aan op recentelijke afspraken die zijn gemaakt om de grote leegstand van kantoorruimten tegen te gaan en de bouw van nieuwe kantoorruimten te beperken. Daarnaast wordt niet aangesloten op de eigen beleidsvisie, waarin de stationsbedrijvigheid expliciet gepositioneerd wordt in het stations- en centrumgebied.

De Wijkraad is van mening dat alsnog op een integrale, evenwichtige en toekomstgerichte wijze naar de invulling van het plangebied moet worden gekeken en dat daarin wordt betrokken:

- Een adequate aansluiting van het plangebied op een realistische weergave van het karakter en het belang van tussenstation Bilthoven;
- Een adequate invulling van het plangebied op het bestaande dorps-, groene en villawijk karakter van de directe omgeving;
- Een ontwikkeling passend binnen de mogelijkheden van een adequaat verkeerscirculatieplan waarbij voorop staat de verkeersaantrekkende werking van het autoverkeer beperkt blijft;

- serieus werk te maken van bestuurlijke vernieuwing en de inbreng van burgers daarin.

Commentaar gemeente

Er is inderdaad sprake van een hoog ambitieniveau. Het station Bilthoven krijgt vanuit de regio een belangrijke rol toebedeeld. De gemeente is ervan overtuigd dat de beoogde ontwikkeling kansen biedt voor het opwaarderen en versterken van de Rembrandtlaan en de stationsomgeving. Het wegvallen van het Bestuur Regio Utrecht maakt niet dat de beoogde ontwikkeling van de Rembrandtlaan op losse schroeven komt te staan. De regio blijft immers de positie van het station Bilthoven onderschrijven. De ontwikkeling is voorts geborgd via diverse beleidsdocumenten. Tevens is er reeds een overeenkomst gesloten met betrekking tot de ontwikkeling van de kop van het gebied. De bouwambities voorzien voor wat betreft kantoren nagenoeg alleen in vervangende nieuwbouw van bestaande kantoorruimten en kleinschalige kantoren zoals nu al aanwezig langs de Rembrandtlaan. Er is dan ook geen sprake van het afwijken van de afspraken die zijn gemaakt in het kader van tegengaan van leegstand van kantoorruimten. Voorts is de ontwikkeling in overeenstemming met het beleid van de gemeente. In januari 2013 heeft de gemeenteraad de stedenbouwkundige visie 'Revitalisering van de Rembrandtlaan' vastgesteld welke het programmatische en stedenbouwkundige kader biedt voor het bestemmingsplan. Reeds eerder in juni 2010 heeft de gemeenteraad de Visie Herpositionering Bedrijventerrein Rembrandtlaan vastgesteld. De mening dat er geen sprake zou zijn van een adequate afweging van belangen wordt dan ook weersproken. Aan het voorliggende bestemmingsplan ligt een uitgebreid traject van visievorming tot ontwerp en onderzoek ten grondslag.

Reactie 2

Het grootste zorgpunt van de wijkraad betreft de grote aantrekkende werking van het plan voor autoverkeer. In het antwoord van de gemeente wordt aangegeven dat het plangebied 'staart' op termijn wordt omgezet naar een woonbestemming, maar dat dit de komende tien jaar niet gaat plaatsvinden. Dit houdt in dat de aangegeven verkeerstoename tot en met 2024 nog zonder deze ontwikkeling is. Een verdere toename van de verkeersdruk ligt dus nog in het verschiet.

De wijkraad vindt een dermate hoge toename van de verkeersdruk onacceptabel zeker nu de gemeente de CROW normen willens en wetens overschrijdt. De wijkraad staat er op dat een aangepast plan wordt opgesteld waarbij de verkeerstoename niet meer bedraagt dan 5% van de autonome toename in 2024.

Commentaar gemeente

Uit het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling ook op het gebied van verkeer kan worden uitgevoerd. Om dit te onderzoeken is een mobiliteitstoets uitgevoerd, die als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen. Verwezen wordt hiervoor naar de algemene beantwoording met betrekking tot de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid in hoofdstuk 2.

De mogelijke ontwikkelingen in het deelgebied 'Staart' zijn nu nog niet aan de orde.

Bovendien zal er zeker geen sprake zijn van volledige omvorming van bedrijventerrein naar een woonbestemming, maar van bedrijven mogelijk in combinatie met (bedrijfs)woningen. Op het moment dat mogelijke ontwikkelingen in de staart aan de orde komen zal wederom worden onderzocht wat de effecten zijn voor de verkeersafwikkeling. Indien de ontwikkelingen aanvaardbaar blijken zal een afzonderlijke juridisch planologische procedure worden doorlopen.

De CROW richtlijn gaat uit van 6.000 motorvoertuigen per etmaal op 30 km/u wegen. Op de Jan Steenlaan, tussen de Soestdijkseweg en de Rembrandtlaan en op de Massijslaan ligt de verkeersintensiteit in de toekomstige situatie hoger dan 6.000 mvt/etmaal. Wanneer deze verkeersintensiteit wordt overschreden, zijn maatregelen ter verbetering van de verkeersveiligheid gewenst. In de algemene beantwoording met betrekking tot de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid in hoofdstuk 2, als ook de mobiliteitstoets die onderdeel is van het bestemmingsplan, is nader ingegaan op deze maatregelen. Aan dit onderwerp is ook aandacht besteed in de uitgevoerde mobiliteitstoets. Conclusie is dat er geen reden is om aan te nemen dat toename in verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkelingen niet aanvaardbaar zijn.

Reactie 3

De wijkraad dringt aan op een maximale bouwhoogte van 16 meter in de 'kop' die via een setback afloopt naar 12 en 9 meter. Verondersteld wordt dat de overeenkomst met de projectontwikkelaar hiervoor geen beletsel is.

Ten aanzien van het plangebied 'Staart' wordt geconstateerd dat de verbeelding van het bestemmingsplan en de overzichtskaart op bladzijde 20 van het beeldkwaliteitplan niet met elkaar overeen komen. Daarnaast hanteert het beeldkwaliteitplan onterechte uitgangspunten ten aanzien van de bouwhoogte in de 'Staart'. Om de bouwhoogte te laten aansluiten op de omgeving moet niet uitsluitend gekeken worden naar de hoogte van De Bremhorst. De Wijkraad stelt voor om voor het plangebied 'Staart' de bouwhoogte te maximeren op 3 bouwlagen met een maximumhoogte van 10 meter inclusief afwijkingsmogelijkheid.

Commentaar gemeente

Het standpunt van de gemeente ten aanzien van de bouwhoogten die het bestemmingsplan mogelijk maakt is opgenomen in de algemene beantwoording bouwhoogte in hoofdstuk 2. Aanvullend wordt nog opgemerkt dat de keuze voor de bouwmogelijkheden zorgvuldig tot stand is gekomen. Voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan is een stedenbouwkundige visie 'Revitalisering van de Rembrandtlaan' door de gemeenteraad vastgesteld. De stedenbouwkundige visie gaat (onder andere) uit van nieuwe bebouwing met gemengde functies op de 'kop' van de Rembrandtlaan zodat een levendige voorkant naar het station wordt gevormd en de inmiddels gerealiseerde bypass wordt begeleid. De bebouwing heeft een aaneengesloten wand aan de kant van het station. Aan de kant van de Rembrandtlaan is de bebouwing kleinschaliger en is er meer openheid tussen de gebouwen, zodat de tuinen/het groen van de binnenhoven zichtbaar zijn vanaf de Rembrandtlaan.

Voor wat betreft het deelgebied 'Staart' wordt opgemerkt dat de verschillen tussen het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan zijn te verklaren door het feit dat het bestemmingsplan voor wat betreft het deelgebied staart uitgaat van de huidige (planologische) situatie. In het beeldkwaliteitplan wordt tevens inzicht gegeven in de

beeldkwaliteit van mogelijke toekomstige ontwikkelingen in dit deelgebied.

Reactie 4

In haar inspraakreactie heeft de Wijkraad aangegeven een onderzoek te willen naar de mogelijkheid om achter de bushalte naast de rotonde een inrit te maken naar het P+R terrein. In de reactie van de gemeente is aangegeven dat een directe ontsluiting naar de Soestdijkseweg niet inaspaar is gebleken. Het gaat de Wijkraad echter niet om een ontsluiting naar de Soestdijkseweg, maar om eenrichtingsverkeer van de rotonde Soestdijkseweg naar het P+R terrein.

Commentaar gemeente

Het inpassen van een toegangsweg vanaf de Soestdijkseweg naar de P+R-locatie is niet mogelijk en ook niet wenselijk. Zelfs als deze toegangsweg als éénrichtingsverbinding wordt ingericht, is de beschikbare ruimte om aan te sluiten op de Soestdijkseweg bij de rotonde te gering. Dit hangt samen met de aanwezige bushalte op dit wegvak en de benodigde ruimte voor de op te stellen bussen. De halte moet capaciteit kunnen bieden aan een gelijktijdige aanwezigheid van een gelede en een ongelede bus. Voorbij de bushalte begint direct de hellingbaan van de spooronderdoorgang. Hierdoor is inpassing van een inrit naar de P+R niet mogelijk.

Reactie 5

Ten aanzien van detailhandel is aangegeven dat er uitsluitend sprake zal zijn van stationsgerelateerde detailhandel (voor reizigers) in de 'kop'. De beperkende voorwaarden hiervoor komen onvoldoende uit de verf in zowel in het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitplan. De Wijkraad wil daarom vasthouden aan het stedenbouwkundig plan Rembrandtlaan waarin alleen gesproken wordt over centrumfuncties Horeca/Hotel/Vergaderen ontmoetingsruimten en Wonen/Werken. Dit betekent geen detailhandel in de 'kop'. Ook dient de vestiging van detailhandel in de 'romp' en 'staart' te worden uitgesloten in het bestemmingsplan.

Commentaar gemeente

Zie de algemene beantwoording met betrekking tot detailhandel in hoofdstuk 2.

Reactie 6

Het bestemmingsplan laat ruimte om in een latere fase door middel van wijzigingsmogelijkheden voor delen van de 'Romp' en 'Staart' de bestemming te wijzigen. De Wijkraad is van mening dat de wijzigingsbevoegdheid dient te worden uitgebreid naar het deel van de 'staart' dat momenteel een bedrijfsbestemming heeft.

Commentaar gemeente

Allereerst wordt opgemerkt dat het beleid van de gemeente voor de staart er niet op is gericht de bedrijfsbestemmingen ter plaatse te laten verdwijnen. Het deelgebied 'Staart' blijft, ook in de toekomst, met name bedoeld voor bedrijven en bedrijfsverzamelgebouwen met

eventueel het toevoegen van (bedrijfsgebonden) woningen.

Voorts wordt opgemerkt dat zoals reeds bij de beantwoording op de inspraakreactie is aangegeven het gronden betreft die in handen zijn van particuliere eigenaren en onduidelijk is of hetgeen gewenst wordt binnen de planperiode van 10 jaar van het bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Bovendien heeft herontwikkeling van 1 perceel direct consequenties voor de bedrijfsmogelijkheden op andere percelen. Indien in een bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen, dient aangetoond te zijn (op hoofdlijnen) dat deze uitvoerbaar zijn. In dat kader dient onderzoek door initiatiefnemers te zijn uitgevoerd. Dat is voor het deelgebied 'Staart' niet het geval. Indien ontwikkelingen in het deelgebied 'Staart' aan de orde zijn, zullen deze in het kader van afzonderlijke juridisch-planologische procedures worden beoordeeld.

Reactie 7 (betreft reactie in het kader van de inspraakreactie op het beeldkwaliteitplan)

Het veldje bij de Rubenslaan en de Rembrandtlaan zou als groen behouden blijven. Dit is wel zo in het beeldkwaliteitplan, maar niet op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Commentaar gemeente

Hoewel de ter plaatse opgenomen verkeersbestemming de groenstrook toestaat, bestaat er geen bezwaar tegen het opnemen van de bestemming Groen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast bij vaststelling.

Zienswijze 14. Ondernemersvereniging Centrum Bilthoven en De Huurders Belangen Vereniging De Kwinkelier

Reactie 1

Binnen de detailhandelsnota is geen ruimte voor een winkelgebied aan de Rembrandtlaan aan de zijde van het spoor. Daarnaast dient het retailvloeroppervlak zich te concentreren binnen de kernen om de brede functies van deze kernen te behouden. Een detailhandelsbestemming wordt dan ook afgeraden. Wel is het belangrijk dat de stationsomgeving een aangenaam verblijfsklimaat krijgt. Horeca kan hierin voorzien.

Commentaar gemeente

Zie de algemene beantwoording met betrekking tot detailhandel in hoofdstuk 2.

Reactie 2

Het doel van het masterplan was één integrale visie voor de verschillende gebieden. Een verbinding vanuit het station wordt gezien aan de zijde van het centrum maar niet aan de zijde van de Rembrandtlaan. Stationsgerelateerde retail aan de zijde van de Rembrandtlaan werkt negatief op bezoekersstromen richting het centrum en is daarom strijdig met het uitgangspunt van het masterplan om tot één integraal gebied te komen.

Commentaar gemeente

Het Masterplan Centrum Bilthoven 2009 is voor wat betreft het gebied Rembrandtlaan herijkt/vervangen door de Stedenbouwkundige visie Revitalisering van de Rembrandtlaan.

De mogelijkheden voor stationsgerelateerde detailhandel worden in het bestemmingsplan verder ingeperkt: maximaal 100 m² bvo per vestiging en in totaal maximaal 250 m² bvo. Door de omvang en de functie gaat het om detailhandel voor reizigers die aankomen of vertrekken en snel beperkte inkopen willen doen. De verwachting is niet dat deze reizigers voor al deze aankopen het centrum in zullen lopen. Hierdoor zal de invloed op de bezoekersstromen naar het centrum beperkt zijn.

Reactie 3

Formeel hebben reclamanten het college en de raad nog niet op de hoogte kunnen stellen van de uitkomsten van de Herijking van het centrum van Bilthoven. Via deze weg worden alvast enkele conclusies gegeven. Versnippering van retail komt niet ten goede aan de functie van het centrum. Een intrinsieke en gefaseerde groei vanuit de kern moet zorgdragen voor het behoud van een vitaal centrum.

Commentaar gemeente

Zie het commentaar op reactie 1 en 2.

Reactie 4

Sommige bedrijven passen niet binnen een winkelgebied en niet op een industrieterrein. Reclamanten pleiten ervoor om dergelijke bedrijven toe te laten aan de Rembrandtlaan en indien mogelijk dit vast te leggen in het bestemmingsplan.

Commentaar gemeente

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Daarnaast bevat het plan een afwijkingsmogelijkheid om bedrijven uit een hogere categorie toe te laten indien deze naar aard en invloed op de omgeving past binnen categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Er zijn dan ook voldoende mogelijkheden voor bedrijven die niet binnen een winkelgebied of industrieterrein passen.

Zienswijze 15. Bewonersvereniging Bilthoven-Noord

Reactie 1

De gemeentelijk reactie op de inspraakreactie van de bewonersvereniging komt op geen enkele wijze tegemoet aan de bezwaren van de bewonersvereniging. Om die reden wordt de inspraakreactie gehandhaafd en is deze verder aangevuld.

Commentaar gemeente

Mede op basis van de zienswijzen is de reactie ten aanzien van de hoogte opnieuw afgewogen. In de algemene beantwoording in hoofdstuk 2 is aangegeven dat de afweging heeft geleid tot een aanpassing van de regeling in het bestemmingsplan, waarbij de toegestane bouwhoogte wordt verlaagd. Hierna worden de inhoudelijke punten uit de zienswijze (verder) afgewogen.

Reactie 2

Indiener handhaaft het eerder ingenomen standpunt dat een bouwhoogte van 16 m inclusief vrijstellingsmogelijkheid maximaal is. Er zijn zeer veel afwijzende reacties geweest op de bouwhoogten. De gemeente heeft op geen enkele wijze laten blijken met deze reacties ook maar iets te doen. Op alle mogelijke manieren wordt geprobeerd de opgenomen bouwhoogte te verantwoorden. De gehanteerde modellen hebben weinig waarde als niet ook de tegenargumenten worden meegewogen.

Het introduceren van een setback is met name relevant om bezonning mogelijk te maken in nauwe straatprofielen. Het gebouw aan de Rembrandtlaan is echter een vrijstaand gebouw zodat vanaf bijvoorbeeld de Julianalaan alsnog de totale bouwhoogte van 21 meter beleefd wordt. De setback biedt dan ook geen oplossing.

Het beeldkwaliteitplan lijkt vooralsnog redelijk uitgewerkt. Bezwaar wordt gemaakt tegen de opmerkingen in het beeldkwaliteitplan waar de wenselijkheid van grotere bouwhoogtes dan in het Masterplan opgenomen worden gelegitimeerd. Ook de opmerking dat 'de Rembrandtlaan het groene, dorpse karakter grotendeels behoudt met toevoeging van een vleugje stedelijkheid' wordt niet begrepen. Het ontwerpbestemmingsplan maakt immers een zeer forse stedenbouwkundige ingreep mogelijk.

Commentaar gemeente

Allereerst wordt verwezen naar de algemene beantwoording met betrekking tot de bouwhoogte in hoofdstuk 2. Hierin is aangegeven dat de toegestane bouwhoogte verlaagd wordt. Deze wijziging is ingegeven door een nadere afweging van de belangen van de omwonenden en de wens hier een ontwikkeling te realiseren die passend is op deze locatie. Aanvullend wordt opgemerkt dat een setback niet alleen relevant is voor het toelaten van bezonning in (nauwe) straten. Een setback wordt veelvuldig toegepast binnen de architectuur om een gebouw optisch minder hoog en/of massaal te laten overkomen. Uiteraard is dat effect groter dichterbij het betreffende gebouw dan wanneer men verder weg staat.

Met de beoogde ontwikkeling is er inderdaad sprake van een verandering van de Rembrandtlaan en het stationsgebied. Deze verandering past echter bij de ambitie die de gemeente heeft voor het stationsgebied zonder verder afbreuk te doen aan het karakter van Bilthoven. De opmerking zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan geeft deze ambitie dan ook precies weer.

Reactie 3

Reclamanten vragen zich af wat bedoeld wordt met stationsgerelateerde detailhandel, dit begrip is niet gedefinieerd. Daarnaast is binnen de bestemming Gemengd 2 de mogelijkheid opgenomen voor aan 'detailhandel verwante horeca'. Het oppervlak daarvoor is echter op geen enkele wijze gelimiteerd. De Bewonersvereniging handhaaft dan ook haar standpunt dat er uitsluitend een kiosk van 15m² mag komen en detailhandel verder wordt uitgesloten.

Commentaar gemeente

Stationsgerelateerde detailhandel is detailhandel specifiek gericht op gebruikers van het openbaar vervoer. Dit zal in de begripsbepalingen van de bestemmingsregels worden

opgenomen. Ten aanzien van het oppervlak zijn in de bestemming Gemengd 2 wel degelijk beperkingen opgenomen, te weten:

1. 55 woningen;
2. 9.450 m² voor een hotel met restaurant;
3. 2.850 m² voor kantoren
4. 600 m² voor overige functies

Horeca (anders dan een bij het hotel behorend) en detailhandel vallen onder overige functies. Het maximum oppervlak bedraagt voor deze functies dan ook in totaal 600 m². Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is echter besloten enkele wijzigingen op dit punt door te voeren. Voor de wijzigingen wordt verwezen naar de algemene beantwoording op dit punt in hoofdstuk 2.

Reactie 4

De Bewonersvereniging handhaaft haar standpunt dat een bouwhoogte van 10 meter in de 'Romp' en 'Staat' maximaal toelaatbaar is.

Commentaar gemeente

In het bestemmingsplan zijn de hoogten in de romp en de staat afgestemd op de bestaande (planologische) situatie. Zo is de maximale bouwhoogte in het staartgebied algemeen gesteld op 8 m, met enkele bestaande uitzonderingen van 12 m en 15 m. Uitsluitend op de plaatsen waar ontwikkelingen zijn voorzien en rechtstreeks of middels een wijzigingsbevoegdheid worden mogelijk gemaakt, zijn de toegestane bouwhoogten afgestemd op de door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige visie Revitalisering van de Rembrandtlaan. Voor deze locaties geldt in algemene zin dat de bebouwing mag bestaan uit maximaal 3 bouwlagen (circa 11 m). Dat is dus maar beperkt hoger dan indieners in hun zienswijze aangeven.

Reactie 5

De Bewonersvereniging sluit zich aan bij de overwegingen en het standpunt van de Wijkraad 'De Leijen' (zienswijze 13) ten aanzien van het aspect verkeer. Daarnaast lijkt de parkeerbehoefte voor een hotel sterk onderschat. In andere studies gaat men uit van 10 parkeerplaatsen per 10 kamers. Ook wordt er een groot verschil gemaakt tussen de parkeerbehoefte in de 'kop' en elders. Waarom wordt hier met twee maten gemeten?

Commentaar gemeente

In het bestemmingsplan is de parkeerbehoefte voor het hotel niet exact aangegeven. De daadwerkelijke parkeerbehoefte is namelijk afhankelijk van de omvang en de aard van het hotel. Daarom zijn in tabel 2.4 van de toelichting parkeernormen opgenomen. Bij de realisatie van de betreffende functie moet voldaan worden aan de parkeervraag die op basis van de parkeernormen uit tabel 2.4 wordt berekend. Voor hotels is – afhankelijk van het type hotel - een parkeernorm per 10 hotelkamers opgenomen. Deze parkeernorm is gebaseerd op de CROW richtlijnen, die in heel veel plannen door heel Nederland worden toegepast.

Afhankelijk van het te realiseren aantal kamers zal bij de feitelijke (bouw)aanvraag de daadwerkelijke parkeervraag worden bepaald.

Het verschil van de parkeernormen voor de Kop en het overige gebied komt voort uit het gebiedstype. De kencijfers die opgenomen zijn in publicatie 317 van het CROW geven diverse gebiedstypen aan voor de ligging binnen de bebouwde kom. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar centrum, schilgebied van het centrum en rest bebouwde kom. De kop van het plangebied ligt in het schilgebied rond het centrum van Bilthoven, dat zich vooral concentreert direct aan de overzijde van het spoor. Het overige deel van het plangebied ligt op een zodanig grote afstand van het centrum, dat niet meer gesproken kan worden van een schilgebied. Daarom wordt voor dit gebied uitgegaan van rest bebouwde kom. De daarbij behorende parkeernormen liggen hoger dan die voor het schilgebied van het centrum. Dit is ook zo opgenomen in het Gemeentelijke Verkeer- en Vervoerplan (GVVP). Benadrukt wordt dat ten behoeve van de ontwikkelingen geparkeerd dient te worden op eigen terrein.

Reactie 6

De Bewonersvereniging maakt zich zorgen over de toename in de verkeersdruk. De gemeente zal hier vinger aan de pols moeten houden, het opstellen van een mobiliteitsplan is daarvoor alleen niet voldoende.

Ook dient de gemeente meer aandacht te geven aan de gevolgen van de gekozen oplossing voor de toegang tot de P+R. Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan wijken op dit punt van elkaar af.

Commentaar gemeente

Uit het uitgevoerde onderzoek, zoals weergegeven in de toelichting van het bestemmingsplan, is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling ook op het gebied van verkeer kan worden uitgevoerd. Zie ook de algemene beantwoording met betrekking tot de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid in hoofdstuk 2. Uiteraard zal de gemeente monitoren hoe de verkeerssituatie zich ontwikkelt, mogelijk kan dat leiden tot aanvullende maatregelen. In dat verband wordt nog opgemerkt dat in het mobiliteitsplan is uitgegaan van enkele (worst case) scenario's. In de praktijk kan de verkeersgeneratie minder zijn.

Het klopt dat het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan afwijken van elkaar. Het beeldkwaliteitplan geeft namelijk het gewenste eindbeeld weer. Daarbij gaat het beeldkwaliteitplan uit van een gebied waarbij langzaam naar het maximale programma voor het gebied wordt toegewerkt. Hierin is een visie voor de langere termijn opgenomen, die niet is verwerkt in het bestemmingsplan, omdat de uitvoerbaarheid hiervan binnen de planhorizon van het bestemmingsplan niet is aangetoond. In dat perspectief wordt in het beeldkwaliteitplan aangegeven dat "op termijn" de tweede ontsluiting naar de P&R mogelijk is. De extra ontsluitingsweg biedt dan de mogelijkheid om van achterkanten aan de Rembrandtlaan deels voorkanten te maken aan het stationsgebied. Daarbij biedt het voor langzaam verkeer betere mogelijkheden om verbindingen te maken naar de 'Romp' en de 'Staart'.

Zienswijze 16. Hart voor Bilthoven

Reactie 1

Reclamant is van mening dat de bouwhoogte maximaal 16 meter mag bedragen inclusief afwijkingmogelijkheden. Daarnaast wordt bezwaar gemaakt tegen het forse programma in de 'Kop'.

Commentaar gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording ten aanzien van de bouwhoogte in hoofdstuk 2. Hieruit blijkt dat de maximale bouwhoogte wordt verlaagd.

Reactie 2

Reclamanten zijn van mening dat er geen ruimte is voor detailhandel en horeca in de 'Kop' en dat detailhandel in de 'Romp' en 'Staat' gelimiteerd dient te worden.

Commentaar gemeente

Zie de algemene beantwoording met betrekking tot detailhandel in hoofdstuk 2.

Reactie 3

Het bestemmingsplan staat overal sport en leisure toe, maar dit is niet ingeperkt. Er kunnen daardoor veel functies onder worden verstaan, zoals bijvoorbeeld een gokhal. Dit kan vast niet de bedoeling zijn. De omschrijving zal dan ook nader dienen te worden omschreven.

Commentaar gemeente

Op basis van de zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast. Er wordt inderdaad niet aan een functie als gokhal geacht. In het bestemmingsplan wordt de term 'sport en recreatie' daarom aangepast tot 'sportschool en wellness'. Dit betreft een aanpassing in de bestemming Gemengd-2.

Reactie 4

De ontwikkelingen in de 'Kop' dienen vanuit verkeersoogpunt zodanig beperkt te worden dat bij toekomstige ontwikkeling van de 'Romp' en 'Staat' er geen extra verkeersdruk ontstaat. Een permanente monitoring van de verkeersdruk is gewenst.

Commentaar gemeente

Op het moment dat dat er sprake is van nieuwe ontwikkelingen die wel passen binnen de visie voor het gebied, maar niet zijn mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan, zal op dat moment moeten worden onderzocht hoe de verkeerssituatie is en of de plannen uitvoerbaar zijn. Vervolgens zullen die ontwikkelingen via een afzonderlijke juridisch planologische procedure tot stand moeten komen.

Reactie 5

Reclamant vindt dat het beeldkwaliteitplan van grote stedenbouwkundige zorgvuldigheid bij onderzoek en analyse getuigt, met uitzondering van de grootschaligheid van de voorgestelde

bouwmogelijkheden in de 'Kop'. Ten opzichte van het Masterplan centrum Bilthoven en het Beeldkwaliteitplan Bilthoven Centrum maakt dit plan een onbegrijpelijke ommezwaai in de massaliteit en hoogte van de voorgestelde bebouwing op de 'Kop' van de Rembrandtlaan. Hier wordt dan ook bezwaar tegen gemaakt. Daarnaast wijken bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan van elkaar af.

Commentaar gemeente

Het Masterplan Centrum Bilthoven 2009 is voor wat betreft het gebied Rembrandtlaan herijkt/vervangen door de door de gemeenteraad vastgestelde Stedenbouwkundige visie Revitalisering van de Rembrandtlaan. Het bestemmingsplan is gebaseerd op deze laatstgenoemde stedenbouwkundige visie. Er is dan ook geen sprake van een ommezwaai. Ten aanzien van de hoogte is op basis van de zienswijze geconstateerd dat er enige verschillen in het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan zaten. Dit is aangepast. Zoals in de algemene beantwoording is aangegeven, is een maximale bouwhoogte van 17,6 m toegestaan.

Zienswijze 20. Maboma C.V en Stichting Maboma

Reactie 1

Reclamanten wensen geen langspaarkeerplaatsen aan de zuid- en noordkant van de Rembrandtlaan en zeker niet voor de bestaande inritten.

Commentaar gemeente

Zie de beantwoording bij zienswijze 2.

Zienswijze 8, 9, 11, 17, 21, 22, 23, 44, 57 - gelijkkluidende zienswijzen waarbij de reacties onder 8, 9, 11, 17, 22 en 23 specifiek gericht zijn op het beeldkwaliteitplan

De zienswijzen zijn gericht op het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan maar hebben inhoudelijk betrekking op dezelfde onderwerpen en worden daarom gezamenlijk behandeld.

Reactie

Reclamanten maken bezwaar tegen het wijzigen van de groenstrook voor de woningen aan de Rogier van der Weydenlaan in groen met parkeren. Deze groenstrook vormt juist een buffer tussen de woningen en het bedrijventerrein. Ook zijn langspaarkeerplekken gevaarlijker dan insteekplaatsen en bieden meer risico op schade aan geparkeerde voertuigen. Tot slot wordt een straatje gecreëerd die aantrekking uitoefent op ongewenste bezoekers. De laatste jaren zijn er al veel problemen geweest met hangjongeren en vandalisme.

Commentaar gemeente

Het bestemmingsplan voorziet niet in de wijziging van de betreffende gronden omdat deze gronden niet in het plangebied zijn opgenomen. De mogelijk/voorgestelde uitwerking is wel opgenomen in het beeldkwaliteitplan. Verwezen wordt naar de *Notitie beantwoording*

inspraakreacties beeldkwaliteitplan Rembrandtlaan.

Zienswijze 18, 19, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 59, 60.

De zienswijzen zijn inhoudelijk van gelijke strekking en worden daarom gezamenlijk behandeld.

Reactie

Er wordt bezwaar gemaakt tegen de bouwhoogte.

Commentaar gemeente

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording met betrekking tot de bouwhoogte in hoofdstuk 2. Aanvullend wordt nog opgemerkt dat de keuze voor de bouwmogelijkheden zorgvuldig tot stand is gekomen. Voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan is een stedenbouwkundige visie 'Revitalisering van de Rembrandtlaan' door de gemeenteraad vastgesteld. De stedenbouwkundige visie gaat (onder andere) uit van nieuwe bebouwing met gemengde functies op de 'Kop' van de Rembrandtlaan zodat een levendige voorkant naar het station wordt gevormd en de inmiddels gerealiseerde bypass wordt begeleid. De bebouwing heeft een aaneengesloten wand aan de kant van het Station. Aan de kant van de Rembrandtlaan is de bebouwing kleinschaliger en is er meer openheid tussen de gebouwen, zodat de tuinen/het groen van de binnenhoven zichtbaar zijn vanaf de Rembrandtlaan.

Zienswijze 46. J.G. L. van Klooster

Reactie 1

Er wordt bezwaar gemaakt tegen de bouwhoogte. Er is niets gedaan met eerder aangegeven bezwaren. In tegendeel op de hoek van de Rembrandtlaan/Jan Steenlaan is de bouwhoogte verhoogd van 14,40 meter (13 m + 10%) naar 17,60 meter (16 m +10%).

Commentaar gemeente

Zie allereerst de algemene beantwoording met betrekking tot de bouwhoogte in hoofdstuk 2. Voorts wordt opgemerkt dat er net als in het voorontwerpbestemmingsplan ook in het ontwerpbestemmingsplan sprake is van op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogten van 13 meter aan de zijde van de Rembrandtlaan oplopend, via 16 meter, naar 19 meter aan de zijde van het spoor. Gebleken is echter dat de verdeling tussen deze 'hoogtevlakken' niet geheel overeenstemde met de in de stedenbouwkundige visie 'Revitalisering van de Rembrandtlaan' opgenomen tekening van de verdeling van de bouwhoogten. Het ontwerpbestemmingsplan is daar op aangepast. Bovendien wordt opgemerkt dat de gemeente niet voornemens is om voor het kopgebied toepassing te geven aan de algemene bevoegdheid die in het bestemmingsplan plan is opgenomen om in zijn algemeenheid af te wijken van de opgenomen maten met 10%. Indien er sprake is van een

verzoek voor een hogere bouwhoogte met toepassing van de algemene afwijkingsbevoegdheid, zal dit worden getoetst aan het beleid. Uit het beleid blijkt dat een hogere hoogte niet is toegestaan, waardoor geen toepassing aan de afwijkingsbevoegdheid zal worden gegeven.

Reactie 2

Er wordt bezwaar gemaakt tegen de gevoerde procedure. In onder andere de Biltse Courant van 4 december 2013 stond een artikel 'Project De Timpe gaat van start' met de mededeling dat het project naar verwachting in 2018 klaar is. Dit terwijl de procedure over het bestemmingsplan nog gevoerd dient te worden.

Commentaar gemeente

Het startsein zoals beschreven in het betreffende artikel betreft het ondertekenen van een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Met dit startsein is de gemeente een inspanningsverplichting aangegaan om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Dit binnen de door de gemeente aangegeven stedenbouwkundige kaders conform de visie Revitalisering van de Rembrandtlaan.

De overeenkomst is een vereiste voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In die zin is dan ook geen sprake van een onjuiste procedure. Immers, eerst wordt uitvoerbaarheid verzekerd voordat wordt overgegaan tot het opstellen van het bestemmingsplan. Overigens is de voorbereiding voor de voorliggende ontwikkeling al enige tijd geleden opgestart. De stedenbouwkundige visie 'Revitalisering van de Rembrandtlaan' is hier het bewijs van.

Zienswijze 47 en 54. Plus Bilthoven B.V.

Reactie 1

Reclamant maakt bezwaar tegen de mogelijkheden voor detailhandel die in het plan zijn opgenomen. De termen stationsgerelateerde detailhandel en bedrijfsgerelateerde detailhandel zijn zo ruim, dat hier van alles onder kan worden verstaan. Deze termen dienen dan ook te worden aangescherpt waarbij duidelijk is dat er in ieder geval geen sprake kan zijn van supermarktdetailhandel. Ook het toegestane oppervlak van 200m² en via een afwijkingsmogelijkheid zelfs 500m² is veel te hoog voor stationsgerelateerde detailhandel. Een dergelijke omvang is in strijd met het detailhandelsbeleid.

Tot slot zal ook de 300m² detailhandel die in de bestemming Gemengd 3 mogelijk wordt gemaakt moeten worden beperkt tot non-food detailhandel.

Commentaar gemeente

Het begrip stationsgerelateerde detailhandel wordt nader gedefinieerd. De brutovloeroppervlakte van de detailhandel binnen de bestemming Gemengd – 2 wordt aangepast. Zie hiervoor ook de algemene beantwoording in hoofdstuk 2. Per eenheid is een oppervlakte van ten hoogste 100 m² toegestaan. De totale oppervlakte aan detailhandel wordt gemaximeerd tot 250 m². Bedrijfsgerelateerde detailhandel kan nooit op zich staan, maar is altijd gerelateerd aan de bedrijven, waardoor geen zelfstandige detailhandel (zoals een supermarkt) is toegestaan.

De detailhandel zoals opgenomen in de bestemming Gemengd 3 is bedoeld voor Mkski. De regeling wordt aangepast, waarbij uitsluitend detailhandel gericht op sport en recreatie is toegestaan.

Zienswijze 58.

Reactie 1

Bezwaar wordt gemaakt tegen de goot- en bouwhoogte in de 'Kop'. Het is niet duidelijk waarom de hoogte bij het toepassen van een kap hoger mag zijn dan de hoogte bij een platte afdekking. De villa's aan de overzijde op de Rembrandtlaan beschikken over schuine kappen. Het is niet meer dan logisch om dit ook voor te schrijven voor de nieuwe woonbebouwing van de Timpe. Verder zouden reclamanten graag zien dat de gehele bebouwing aan de Rembrandtlaan exclusief voor wonen wordt bestemd.

Het is teleurstellend dat in de inspraakrapportage slechts in algemene zin wordt ingegaan op de vele reacties op de voorgestelde bouwhoogte en dat wordt verwezen naar eerdere stukken. Het zijn juist die stukken die de bevolking in hoge mate verontrust.

Commentaar gemeente

Zie de algemene beantwoording met betrekking tot de bouwhoogte in hoofdstuk 2. Aanvullend wordt opgemerkt dat de bouwhoogtes die in het bestemmingsplan zijn aangegeven de leidende hoogtes zijn. Dit is immers het juridisch bindend document. Met deze hoogtes is ook in het beeldkwaliteitplan rekening gehouden. Er zit inderdaad een verschil in hoogtes bij toepassing van een schuine kap en een setback. De hoogte van een schuine kap is hoger dan de hoogte van de platte bouwlaag bij een setback, omdat er bij een schuine kap, met hetzelfde bruto vloeroppervlak sprake is van een minder efficiënte gebruiksruimte. Om in een schuine kap te kunnen wonen en het bruto vloeroppervlak als gebruiksruimte te mogen meetellen, moet men onder andere rekening houden met een minimale sta-hoogte en daglichttoetreding. Daarvoor zijn eisen in het bouwbesluit. Om te voorkomen dat men bij een te lage schuine kap met allerlei op- en aanbouwen en doorgaande dakkapellen toch een bruikbare woonruimte probeert te creëren, is de grotere hoogte voor de schuine kaplaag geïntroduceerd. Bovendien passen op- en aanbouwen en doorgaande dakkapellen niet bij de beoogde beeldkwaliteit. Voor de volledigheid wordt nogmaals benadrukt dat uitgegaan moet worden van de maximale toegestane bouwhoogtes.

Reactie 2

Reclamanten maken zich zorgen over de afname van direct zonlicht op de woningen aan de noordzijde van de Rembrandtlaan, alsmede de privacy van bewoners. Verzocht wordt om een onafhankelijk deskundige onderzoek uit te laten voeren naar mogelijkheden hoe de voorliggende plannen op deze punten verbeterd kunnen worden.

Commentaar gemeente

Alhoewel er sprake is van een andere situatie is de afstand tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande woningen (de kortste afstand is circa 20 m) aan de Rembrandtlaan zodanig dat er geen sprake is van een onaanvaardbare vermindering van de privacy.

Voorts is er een bezonningstudie uitgevoerd naar de gevolgen van de plannen in het kopgebied voor de tegenover gelegen woningen aan de Rembrandtlaan. Deze bezonningstudie is opgenomen in de 'Notitie beantwoording inspraakreacties beeldkwaliteitplan'. Uit de studie blijkt dat als gevolg van de ontwikkelingen in het voorjaar, de zomer en het najaar, geen sprake is van extra schaduwwerking. In de winterperiode is er 's-ochtends wel sprake van extra schaduwwerking. Gelet op de beperkte momenten waarop sprake is van extra schaduwwerking en het tijdstip waarop dat gebeurt, zijn de gevolgen van de ontwikkelingen naar het oordeel van de gemeente alleszins aanvaardbaar.

Reactie 3

Reclamanten gaan ervan uit dat het peil van waaruit de bouwhoogte van de ontwikkeling aan de 'kop' wordt bepaald, de kruin van de Rembrandtlaan ter plaatse is. Graag zien zij dit bevestigd.

Commentaar gemeente

Omdat er sprake is van een hoogteverschil tussen de zijde van de Rembrandtlaan en de zijde van het spoor, is het wenselijk om het peil ten opzichte waarvan de toegestane hoogte gemeten dient te worden, nader te omschrijven. In het bestemmingsplan wordt daarom opgenomen dat de hoogte van de bebouwing binnen de bestemming Gemengd-2 moet worden gemeten ten opzichte van 4 m +NAP. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de algemene beantwoording ten aanzien van de bouwhoogte in hoofdstuk 2.

Reactie 4

Bezwaar wordt gemaakt tegen de afstand van de rooilijn op 5 meter van de erfgrans aan de Rembrandtlaan. Op dit moment bedraagt de afstand van de bestaande bebouwing 10 tot 15 meter. Aan de overzijde geldt zelfs een verplichte afstand van 8 meter.

Commentaar gemeente

Door de tuinbestemming aan de zijde van de Rembrandtlaan is geborgd dat de afstand tussen de bebouwing en de weg minimaal 5 meter bedraagt. De bestaande bebouwing staat inderdaad op een grotere afstand tot de weg. Ruimtelijk is de afstand van 5 m aanvaardbaar. De afstand tussen de bebouwing aan beide zijden van de Rembrandtlaan blijft aanzienlijk (circa 20 m) en de bebouwing aan de zuidzijde van de Rembrandtlaan krijgt een maximale bouwhoogte van 11,6 m ten opzichte van het peil (inclusief een setback of kap).

Reactie 5

Reclamanten maken bezwaar tegen de in- en uitritten van de beoogde parkeergarage aan de Rembrandtlaan. De breedte van de weg leent zich niet voor het draaien van voertuigen op veilige manier. Tevens zijn er zorgen van lichthinder van de uitrijdende voertuigen. Er wordt dan ook voorgesteld om een gecombineerde in- en uitgang aan de Jan Steenlaan te realiseren waar er geen sprake is van kruisend (fiets)verkeer en er geen woningen staan die mogelijk last kunnen krijgen van lichthinder.

Een andere mogelijkheid is het braakliggende terrein tussen De Timpe en de by-pass. De mening van het college dat dit verkeersonveilige situaties op zou leveren wordt niet gedeeld.

De maximum snelheid ter plaatse bedraagt 30 km/u en naast het busstation is zelfs een privéparkeerplaats aangelegd. Als dat als veilig wordt ervaren kan het verkeer daar ook afbuigen naar de parkeergarage.

Verzocht wordt om alle mogelijkheden door een deskundige te laten onderzoeken.

Commentaar gemeente

De in-/uitrit van de parkeergarage aan de zijde van de Rembrandtlaan is bewust gekozen. Bij voorkeur wordt een dergelijke inrit gelegd aan een weg die de laagste intensiteit heeft voor zowel fietsers als gemotoriseerd verkeer. Een in-/uitrit aan de Jan Steenlaan, tussen de Rembrandtlaan en de Soestdijkseweg is daarom niet wenselijk. Dit deel van de Jan Steenlaan verzorgt de ontsluiting voor de achterliggende wijk. Het toepassen van een in-/uitrit van een garage is in combinatie met de omvang van de verkeersintensiteit niet wenselijk. Het realiseren van een inrit vanaf de rotonde is technisch niet inpasbaar. De Rembrandtlaan daarentegen leent zich het beste wat betreft functie en verkeersintensiteit voor een dergelijke in-/uitrit, waardoor dit niet leidt tot verkeerskundige bezwaren.

De exacte ingang van de parkeergarage is nog niet bekend. Bij de verdere planuitwerking wordt rekening gehouden met de tegenover gelegen woningen. Eventuele hinder van koplampen kan ontstaan niet alleen tijdens het omhoog rijden uit de garage, maar ook bij het maken van de bocht de Rembrandtlaan op. Bij de exacte inrichting van het gebied, zal rekening worden gehouden met lichthinder. Omdat een ontwerp op dit moment nog niet beschikbaar is, waarbij ook de ligging van de in- en uitrit van de parkeergarage nog niet exact bekend is, kunnen hierover verder nog geen concrete uitspraken worden gedaan.

Reactie 6

Reclamanten gaan ervan uit dat het in- en uitrijden van de parkeergarage niet op de openbare weg zal plaatsvinden, maar dat wordt voorzien in een voldoende ruime ontsluiting op eigen terrein.

Commentaar gemeente

De parkeergarage is dusdanig gepositioneerd dat een voertuig al helemaal de parkeergarage uitgereden is, voordat deze de openbare weg oprijdt. Hierbij is de verkeersveiligheid (zicht op andere weggebruikers) in voldoende mate gewaarborgd.

Reactie 7

Reclamanten maken bezwaar tegen de in het beeldkwaliteitplan opgenomen mogelijkheid om balkons van 1 meter diep te realiseren bij De Timpe. In dat geval zou de erfgrens op slechts 4 meter van de openbare weg komen te liggen. Dergelijke balkons komen elders ook niet voor aan de straatzijde, terwijl er wel wordt gestreefd naar een eenduidig straatbeeld.

Commentaar gemeente

Verwezen wordt naar de *Notitie beantwoording inspraakreacties beeldkwaliteitplan Rembrandtlaan*.

Reactie 8

In de plannen is een open strook van 8 meter breed voorzien waar vanaf de Rembrandtlaan een inrit is voorzien voor laden en lossen van zaken ten behoeve van het hotel/restaurant en kantoren. Reclamanten maken bezwaar tegen het gebruik van deze steeg voor dit doel in verband met verkeersonveilige situaties en geluidsoverlast. Voorgesteld wordt om te onderzoeken of de busterminal als laad en losplaats kan worden gebruikt.

Commentaar gemeente

De bushalte is nodig voor het halteren van de bussen. Deze ruimte tevens gebruiken voor een laad- en losplaats leidt tot een ongewenste combinatie van functies waarmee de verkeersveiligheid in het geding is.

Er is overigens bewust gekozen voor een oplossing met een doorsteek, omdat laden en lossen aan de Rembrandtlaan niet past bij het karakter en de inrichting van deze laan. Bovendien zou laden en lossen aan de Rembrandtlaan te veel hinder opleveren voor de omwonenden. De plek van de doorsteek is in de uitwerking van het plan zo gekozen dat de in- en uitgang van de doorsteek niet tegenover een woning aan de overzijde van de Rembrandtlaan ligt, maar tussen twee woningen. Het bestemmingsplan wordt aangepast, waarbij de locatie van de doorsteek wordt aangegeven met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2'. Bovendien is er ter plaatse een grote haag aanwezig aan de noordzijde van de Rembrandtlaan.

Reactie 9

De gemeente is voornemens om een supervisor te gebruiken voor het toezicht op de realisatie van het beeldkwaliteitplan en daartoe adviezen geeft aan de welstandscommissie. Een dergelijke supervisor is niet verplicht. Omdat reclamanten als omwonenden graag direct betrokken willen blijven wordt verzocht om de reclamanten een adviseringstitel, ten behoeve van de welstandscommissie te geven, die gelijk is aan de supervisor.

Commentaar gemeente

De gemeente is van mening dat voor de rol van supervisor een stedenbouwkundige deskundige in aanmerking komt. De gemeente ziet geen rol weggelegd voor omwonenden bij advisering van de welstandscommissie.

Reactie 10

Bezwaar wordt gemaakt tegen de drie woningen op het KPN terrein die via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk kunnen worden gemaakt. Drie woningen op een terrein van 1500m² met behoud van een dorpse villa uitstraling is niet mogelijk. Verzocht wordt om de bouwmogelijkheden en de aanvullende bepalingen in het beeldkwaliteitplan te (her)formuleren.

Commentaar gemeente

Het perceel is voldoende groot voor maximaal 3 grondgebonden woningen met tuin. Bovendien dient voldaan te worden aan alle voor de omliggende woningen, geldende vereisten voor wat betreft afstanden, erfbebouwing, enzovoorts.

3. CONCLUSIES NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het ontwerpbestemmingsplan op de volgende onderdelen aangepast:

Verbeelding

De maximale bouwhoogten in het kopgebied worden aangepast, zoals omschreven in hoofdstuk 2 (17,6 m, 14,6m, 11,6m).

De groenstrook aan de Rubenslaan krijgt de bestemming Groen (was Verkeer); een en ander als gevolg van een zienswijze op het Beeldkwaliteitplan Rembrandtlaan.

De locatie van de doorsteek wordt aangegeven met de 'specifieke bouwaanduiding – 2'.

Regels

A. In artikel 1 (Begrippen) wordt het begrip stationsgerelateerde detailhandel toegevoegd:

Stationsgerelateerde detailhandel
detailhandel gericht op reizigers met het openbaar vervoer.

B. In artikel 1 wordt het begrip Peil als volgt aangepast:

peil

- a. *voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van de weg, gemeten vanaf de kruin van de weg;*
- b. *in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;*
- c. *in afwijking van het bepaalde onder a en b geldt ter plaatse van de bestemming Gemengd-2 als vast peil een hoogte van +4m NAP.*

C. In artikel 7 Gemengd 2, wordt in 7.1 sub d als volgt aangepast:

- d. *horeca uit ten hoogste categorie 1b van de van deze planregels uitmakende 'Staat van Horeca-activiteiten'; (naar aanleiding van een amendement van de gemeenteraad, zie ook hierna, is horeca uit ten hoogste 1b toegestaan).*

D. In artikel 7 Gemengd 2, wordt in 7.1 sub e als volgt aangepast:

- e. *stationsgerelateerde detailhandel, waarbij het bruto vloeroppervlakte per vestiging ten hoogste 100 m² mag bedragen en het totaal bruto vloeroppervlak ten hoogste 250 m²;*

E. In artikel 7 Gemengd 2, wordt in 7.1 sub f als volgt aangepast:

f. sport en wellness;

F. In artikel 7 Gemengd-2, wordt lid 7.2 sub h als volgt aangepast:

h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2 dient er sprake te zijn van ten minste 1 doorzicht met een breedte van ten minste 8 m tussen de Rembrandtlaan en de spoorzijde;

G. In artikel 7 Gemengd 2, wordt lid 7.5.1. verwijderd. *Na verwijdering van dit artikellid is 7.5.2. vernummerd naar 7.5.2. Naar aanleiding van een amendement van de gemeenteraad, zie ook hierna is artikellid 7.5 geheel verwijderd.*

H. In artikel 8 Gemengd 3, wordt in lid 8.1. sub a als volgt aangepast:

a. detailhandel, voor zover gericht op sport en recreatie

I. De (sub)leden als gevolg van de toevoegingen of verwijderingen worden vernummerd.

Toelichting

De toelichting wordt op onderdelen aangepast als gevolg van de wijzigingen van de verbeelding en regels, zoals de juridische planbeschrijving in hoofdstuk 5.

Amendementen gemeenteraad

Naar aanleiding van amendementen die de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan op 29 januari 2015 heeft aangenomen, zijn er aanvullende wijzigingen in het plan aangebracht (mogelijk in afwijking van hetgeen in hoofdstuk 2 van deze Nota vermeld staat). Het betreft de volgende wijzigingen:

- de wijziging zoals hiervoor onder "Regels, onderdeel C," toegelicht (horeca uit ten hoogste categorie 1b van de staat van Horeca-activiteiten binnen de bestemming Gemengd-2)
- Artikel 7.5.1 wordt verwijderd. In samenhang met de wijziging hiervoor toegelicht onder "regels, onderdeel G" , is artikellid 7.5 geheel komen te vervallen.
- Artikel 3.4. onder b en artikel 6.3 onder b worden als volgt gewijzigd:
 - b. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van bestaande bedrijfsgerelateerde detailhandel

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Verbeelding

Geen ambtshalve aanpassingen

Regels

- A. In artikel 7, lid 7.1. wordt de nummer (a,b,c, etc) aangepast zodanig dat deze doorloopt.
- B. In artikel 7, lid 7.1. wordt de zinsconstructie kloppend gemaakt (verplaatsen woordje 'mag').
- C. In artikel 7, lid 7.4.2 wordt aan b. 'en vergader- en congresruimten' ingevoegd na 'restaurant'.
- D. In artikel 23 (algemene wijzigingsbevoegdheden) wordt verwezen naar de stedenbouwkundige visie Revitalisering van de Rembrandtlaan (vastgesteld d.d. 31 januari 2013). Nu het Beeldkwaliteitplan Rembrandtlaan van 25 november 2014 van latere datum is en er bovendien wijzigingen in zijn opgenomen ten opzichte van de visie, wordt de verwijzing in artikel 23 aangepast naar het beeldkwaliteitplan.
- E. De termen 'brutovloeroppervlakte' en 'bruto vloeroppervlak' werden beide gebruikt. Dit is gewijzigd in 'bruto vloeroppervlak'.

Toelichting

- F. In hoofdstuk2, paragraaf 2.3. Toekomst van plangebied, wordt de tekst ten aanzien van verkeer en parkeren verduidelijkt en aangevuld.
- G. In hoofdstuk 3, paragraaf 3.1. Rijksbeleid, wordt de tekst aangevuld ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking

5. VERVOLGPROCEDURE

1. Het plan wordt door de gemeenteraad (al dan niet gewijzigd) vastgesteld.
2. Na vaststelling door de gemeenteraad volgt een ter visie legging van zes weken met de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.