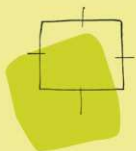


Zienswijzennota Bestemmingsplan De
Kwinkelier



BügelHajema

Plek voor ideeën

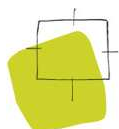
Zienswijzennota Bestemmingsplan De Kwinkelier

Inhoud

Nota en bijlagen

28 oktober 2010

Projectnummer 024.00.03.13.01



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Formele vereisten	5
1.2	Ingediende zienswijzen	5
1.3	Staat van wijzigingen Bestemmingsplan De Kwinkelier	6
2	Beantwoording zienswijzen	9
2.1	Aantasting van het dorpse karakter	9
2.2	Verkeersafwikkeling en bevoorradingsverkeer	13
2.3	Individuele beantwoording zienswijzen	14
3	Ambtshalve aanpassingen	51

Bijlagen

Inleiding



1.1

Formele vereisten

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan De Kwinkelier vanaf donderdag 27 mei 2010 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, de Biltse en de Bilthovensecourant van 26 mei 2010 en via RO-online. Tijdens deze termijn kon een ieder 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 7 juli 2010.

1.2

Ingediende zienswijzen

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

Nummer	Datum ont- vangst	Kenmerk
1.	2 juli 2010	Schriftelijk
2.	5 juli 2010	Schriftelijk
3.	6 juli 2010	Schriftelijk
4.	5 juli 2010	Schriftelijk
5.	7 juli 2010	Schriftelijk
6.	6 juli 2010	Schriftelijk
7.	6 juli 2010	Schriftelijk
8.	8 juli 2010	Schriftelijk
9.	1 juli 2010	Schriftelijk
10a	7 juli 2010	Fax
10b	29 juli 2010 (buiten de termijn)	Schriftelijk
10c	13 augustus 2010	Schriftelijk
11.	7 juli 2010	Schriftelijk
12.	4 juni 2010	Schriftelijk
13.	6 juli 2010	Fax
14.	30 juni 2010	Schriftelijk
15.	7 juli 2010	Fax
16.	6 juli 2010	Schriftelijk

17.	7 juli 2010	Schriftelijk
18.	7 juli 2010	Schriftelijk
19.	7 juli 2010	Schriftelijk
20.	2 juni 2010	Schriftelijk
21.	7 juli 2010	Schriftelijk
22.	8 juli 2010	Schriftelijk
23.	7 juli 2010	Schriftelijk
24.	6 juli 2010	Schriftelijk
25.	6 juli 2010	Schriftelijk
26.	6 juli 2010	Schriftelijk
27.	8 juli 2010	Schriftelijk
28.	21 juni 2010	Schriftelijk
29.	16 juni 2010	Schriftelijk
30.	7 juli 2010	Schriftelijk
31.	1 juli 2010	Schriftelijk

1.3

Staat van wijzigingen Bestemmingsplan De Kwinkelier

Voorafgaand aan de inhoudelijke behandeling van de zienswijzen in hoofdstuk 2 volgt in deze paragraaf een overzicht van alle wijzigingen in het bestemmingsplan.

A. Wijzigingen verbeelding naar aanleiding van zienswijzen

Geen wijzigingen.

B. Wijzigingen regels naar aanleiding van zienswijzen

1. De ontheffingsregel in artikel 8 lid b is aangepast, zodanig dat deze kan worden toegepast om medewerking te kunnen verlenen aan kleine afwijkingen in bouwplannen.

C. Ambtshalve wijzigingen verbeelding

Geen wijzigingen.

D. Ambtshalve wijzigingen regels

1. Artikel 1 is aangevuld om de regels in overeenstemming te brengen met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
2. Aan artikel 1 'Begrippen' is het begrip 'ontheffing voor bouwen en gebruik' ter verduidelijking toegevoegd.
3. Het begrip 'bouwperceel' is geschrapt in artikel 1, omdat het begrip niet ter zake is.
4. Aan artikel 2 is een regel toegevoegd waarin de wijze van meten voor onderdelen met een geringe afwijking is geregeld.
5. Artikel 3 lid 3.1 sub e wordt als volgt aangepast:
Wonen en aan huis verbonden beroep of bedrijf; op alle bouwlagen, met uitzondering van de eerste bouwlaag

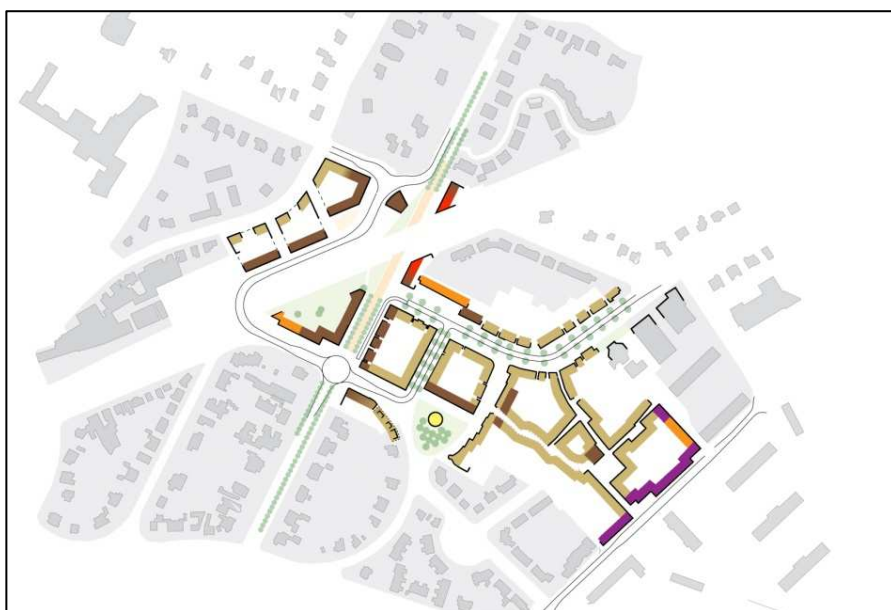
6. In artikel 9, lid f3 is de tekst ‘tenzij sprake is van plaatsing van een zogenaamde portocabin of stacaravan’ geschrapt.
7. Artikel 11 ‘Algemene procedureregels’ is geschrapt , omdat de inwerking-treding van de Wabo deze algemene procedureregul overbodig maakt.

E. Toelichting

De toelichting is op enkele plaatsen redactioneel aangepast. Het betreft onder andere een aanpassing inzake de afstemming met betrekking tot de Wabo.

Naar aanleiding van enkele zienswijzen is voor De Kwinkelier een bezonnings-studie uitgevoerd, waarvan de resultaten in de toelichting zijn verwerkt.

Tenslotte, de kaart op pagina 17 ‘Toelichting Bestemmingsplan De Kwinkelier Bilthoven’ wordt vervangen door het onderstaande kaartbeeld:



Literatuurlijst:

- memo geluid 2 februari 2010: deze memo is nu geïntegreerd in het akoestisch onderzoek. Er is geen aparte memo meer. Dit houdt in dat de zin ‘Tevens is ... 2 februari 2010’ op pagina 32 van de toelichting geschrapt moet worden;
- aanvullende memo van 31 augustus over luchtkwaliteit van Peutz wordt niet genoemd in de literatuurlijst. Deze moet wel opgenomen worden, omdat de memo wordt genoemd op pagina 35 van de toelichting.

Beantwoording zienswijzen



2.1

Aantasting van het dorpse karakter

Een groot gedeelte van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'De Kwinkelier' heeft betrekking op de bouwhoogtes in het plan en de verdichting aan bebouwing. Met name tegen de voorgenomen bouwhoogten aan de Sperwerlaan en de Kramsvogellaan bestaat veel bezwaar. In veel zienswijzen worden deze ontwikkelingen in het centrum gezien als 'een aantasting van het dorpse karakter'.

De vragen, aandachtspunten en opmerkingen over de bouwhoogtes en de verdichting aan bebouwing hangen nauw met elkaar samen en moeten integraal worden beoordeeld en beantwoord. In het navolgende wordt een onderbouwing van de gemaakte keuzen opgenomen. Allereerst zullen hier besluiten uit het verleden voor aangedragen. Uit deze besluiten blijkt dat de plannen al geruime tijd in ontwikkeling zijn. Vervolgens zal de Centrumvisie Bilthoven en het Masterplan Centrum Bilthoven worden behandeld en toegelicht. Daarnaast zal aandacht worden besteed aan het beeldkwaliteitsplan en de gevolgen hiervan voor het Welstandsbeleid. Tot slot worden de consequenties voor het bestemmingsplan benoemd en beargumenteerd.

Overigens dient wel te worden opgemerkt dat in de ingediende zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan De Kwinkelier geen nieuwe gronden genoemd zijn ten opzichte van de ingediende inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan Centrumgebied. De inhoud van de reactie van de gemeente in deze Zienswijzennota zal dan inhoudelijk niet wezenlijk verschillen van de gemeentelijke reactie in de Reactienota. Wel zijn enkele zaken dieper uitgesplitst en meer toegespitst op het winkelcentrum De Kwinkelier.

Besluiten uit het verleden

De eerste raadsbesluiten over de herontwikkeling van De Kwinkelier stammen uit december 1998 (De Bilt in Beweging, lijnen voor de toekomst). In het raadsbesluit van mei 2000 (Programma van eisen herontwikkeling De Kwinkelier) werden de ontwikkelingen concreter. Zo werd onder andere gesteld dat er extra woningen door middel van extra bouwlagen aan De Kwinkelier moesten worden toegevoegd. In het raadsbesluit van november 2000 (Masterplan voor De Kwinkelier) werden voor het eerst verdiepingen en bouwlagen genoemd die moesten worden toegevoegd aan De Kwinkelier onder meer een woontoren van zes verdiepingen bovenop de winkels aan de zijde van de Sperwerlaan. In het raadsbesluit van april 2005 is het Stedenbouwkundig Ontwerp De Kwinkelier

vastgesteld. Dit besluit hield onder andere in dat er 123 woningen en 3600 bvo m² detailhandel aan het gebied wordt toegevoegd.

Met andere woorden, de raad heeft in het verleden verschillende besluiten genomen over de herontwikkeling van De Kwinkelier. Al in een vroeg stadium is besloten dat de bestaande bebouwing wordt verhoogd.

Centrumvisie Bilthoven

Het centrum van Bilthoven is volop in beweging. Om deze ontwikkelingen op elkaar af te stemmen is in 2005 gestart met het ontwikkelen van een overkoepelende visie voor het centrumgebied voor Bilthoven, 'Centrumvisie Bilthoven'. Eind 2006 is de Centrumvisie door de gemeenteraad vastgesteld. In de periode na de vaststelling van de Centrumvisie zijn nieuwe ontwikkelingen in gang gezet, die nog niet bekend waren toen de Centrumvisie werd vastgesteld. Dit betrof onder andere de planontwikkeling voor winkelcentrum De Kwinkelier. Het integreren van het stedenbouwkundig plan voor De Kwinkelier in de planontwikkeling voor het centrumgebied, zoals vastgelegd in de Centrumvisie, is dan ook een grondslag voor het Masterplan Centrum Bilthoven.

Masterplan Centrum Bilthoven

De voorstellen uit de Centrumvisie en voor genoemde ontwikkelingen vormen de basis voor het Masterplan Centrum Bilthoven, dat in februari 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het Masterplan geeft de hoofdlijnen weer hoe het centrum zich in de komende tijd moet ontwikkelen. Met de vaststelling van dit plan is het fundament voor de herontwikkeling van het centrumgebied van Bilthoven gelegd. Het onderhavige bestemmingsplan De Kwinkelier is gebaseerd op het Masterplan Centrum Bilthoven.

Het Masterplan Centrum Bilthoven bevat de keuzes voor de bouwhoogtes en de verdichting in De Kwinkelier. Met name aan de zijde van de Sperwerlaan wordt getracht een afronding van het winkelgebied te creëren. Door heterschikken van winkelruimten en toevoeging van woningen boven/tegen de winkels ontstaat aan de zijde van de Sperwerlaan een duidelijke afronding van het winkelgebied. De bouwhoogte van deze bebouwing is onder andere afgestemd op de bestaande flats langs de Spreeuwlaan en de Kramsvogellaan. Er dient sprake te zijn van één duidelijke ingang. Deze duidelijkheid wordt bereikt door het creëren van accenten in de hoogte van de bebouwing, afgestemd op de bestaande bouwhoogtes in de directe omgeving.

De huidige gevelwand van de bebouwing gelegen tussen de Sperwerlaan en de noordoostelijke entree wordt bepaald door de toegang naar de parkeerkelder, de achterkant van de AH-supermarkt alsook de laad- en losgelegenheid ten behoeve van de supermarkt. Het Masterplan streeft naar een aanpassing van dit gevelbeeld, waarbij het bevoorraden meer inpandig plaatsvindt en het nieuwe gevelbeeld aansluiting vindt bij de bestaande woonbebouwing aan de Kramsvogellaan. Op de hoek van de Sperwerlaan dient een duidelijk herkenningpunt ten behoeve van de ingang van de parkeerkelder te worden gecreëerd.

In het kader van de poging het zwaartepunt van De Kwinkelier naar het noordwesten te verschuiven om daarmee de relatie met andere winkelgebieden te versterken, is het wenselijk de gevelwand langs de Sperwerlaan af te wisselen met woningen. Deze woningbouw krijgt een stevige uitstraling die qua bouwhoogte een goede overgang vormt tussen de 9-laagse bouwflat aan de Kramsvogellaan en het woongebouw van 5 bouwlagen nabij de Merellaan. Met andere woorden, door het verhogen van de bouwhoogte aan de Sperwerlaan krijgt De Kwinkelier een duidelijkere uitstraling. De bouwhoogten passen stedenbouwkundig gezien bij de omgeving. In de nabije omgeving staat immers ook hoge bebouwing in de vorm van een 9-laagse flat.



Gevelwand Sperwerlaan

Beeldkwaliteitsplan

Uit de vele reacties zou kunnen worden opgemaakt dat niet met zorg naar de inrichting van het centrumgebied is gekeken. De gemeente wil met nadruk nogmaals stellen dat zorgvuldig is gekeken naar de inrichting van het centrumgebied. Er is veel tijd en energie geïnvesteerd in het opstellen van een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan voor het centrumgebied. Het is niet gebruikelijk een dergelijk beeldkwaliteitsplan op te stellen. Met het opstellen van een dergelijk plan geeft de gemeente aan met zorg en aandacht de stedenbouwkundige inrichting van het gebied op te pakken. Het beeldkwaliteitsplan bevat een uitvoerige omschrijving en waardering van de huidige kwaliteiten van het centrumgebied, hoe deze kwaliteiten in samenhang met de stedenbouwkundige ontwikkelingen worden gewaarborgd en vertaald in het gemeentelijk welstandsbeleid. De Welstandscommissie is daarin gekend en heeft het Beeldkwaliteitsplan kritisch beoordeeld. Deze beoordeling heeft geleid tot aanpassingen van dit plan, waarna de Welstandscommissie met het beeldkwaliteitsplan heeft ingestemd. Het beeldkwaliteitsplan is waar mogelijk verwerkt in het bestemmingsplan. De bouwplannen worden getoetst aan het bestem-

mingsplan en aan het Beeldkwaliteitsplan en worden door een stedenbouwkundige supervisor voor het centrumgebied kritisch beoordeeld en getoetst.

Het voorgaande heeft tot gevolg dat de Welstandsnota, welke is vastgesteld op 24 juni 2004 en is aangepast op 7 september 2006, opnieuw wordt aangepast aan de nieuwe ontwikkelingen en stedenbouwkundige uitgangspunten in het centrumgebied.

Het beeldkwaliteitsplan heeft de volgende gevolgen voor het bestemmingsplan:

- aan de zijde van de Sperwerlaan is de bebouwing overwegend 6 lagen hoog. Aan de zijde van de bestaande bebouwing aan de Kramsvogellaan is het mogelijk hoger te bouwen, tot een maximum van 8 lagen, om zo de parkeerentree op de hoek te accentueren. De ingang van De Kwinkelier wordt geaccentueerd met bebouwing van 6 tot 7 lagen hoog;
- aan de zijde van de Kramsvogellaan geven de bestaande flats een stevig bebouwingsbeeld. Eventuele nieuwe bebouwing wordt afgestemd op dit bebouwingsbeeld, met een maximale hoogte van 4 lagen met een terugliggende 5e laag. De bebouwing is eventueel een halve laag opgetild ten behoeve van het parkeren. In het verlengde van de bestaande flats is ruimte voor iets hogere bebouwing, maximaal 8 lagen hoog.

Bestemmingsplan

Het voorgaande beleid is verwerkt in het bestemmingsplan. Naar de opvatting van de gemeente is op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze op een aantal plaatsen gekozen voor hogere bebouwingsmogelijkheden en verdichting. De gemeenteraad heeft in een raadsbesluit besloten dat de nieuwe bebouwing van het winkelcentrum De Kwinkelier niet hoger mag zijn dan de bestaande bebouwing in de omliggende omgeving. In de omliggende omgeving staan hoge flats, in enkele gevallen bestaan deze flats uit 9 bouwlagen. In dit gedeelte van Bilthoven is het dorpse karakter dan ook beslist minder aanwezig. Er is immers al veel hoogbouw. De vraag is derhalve wat reclamanten bedoelen met de opmerking dat het zogenoemde dorpse karakter in de omgeving van De Kwinkelier wordt aangetast door het verhogen van de bouwhoogtes.

Het concrete gevolg van de beslissingen van de gemeenteraad en het vastgestelde beleid is dat aan de zijde van de Sperwerlaan en de Kramsvogellaan op drie locaties bouwhoogtes mogelijk zijn tot maximaal acht bouwlagen (28 m), namelijk op een bouwvlak van 15 m bij 20 m op de hoek van De Kwinkelier (Sperwerlaan/Kramsvogellaan), een bouwvlak van 15 m bij 20 m aan de Sperwerlaan ter hoogte van de Kruisbeklaan en een bouwvlak van 15 m bij 25 m ter hoogte van de Spreeuwlaan. Overigens kan er worden gebouwd tot een maximale hoogte van zes bouwlagen. Op deze wijze zijn er hoogteaccenten aan de zijde van de Sperwerlaan en Kramsvogellaan/Spreeuwlaan mogelijk.

Het woongebouw langs de Sperwerlaan geeft door middel van een wandvorming duidelijke begeleiding aan de Sperwerlaan en sluit aan op de bestaande hoogbouw. De nieuwe woonblokken zijn voor het grootste gedeelte (lengte) tegenover het openbaar gebied / parkeerplein en open zone nabij de Kruisbeklaan gesitueerd en zal voor de omgeving hoegenaamd geen hinderlijk objecten zijn qua uitzicht. De schaal van dit gebouw aan de Kruisbeklaan geeft

een goede markering aan deze locaties. De woningen die in het bestaande woongebouw van de Kruisbeklaan haaks op de Sperwerlaan zijn gesitueerd, hebben hun zichtlocatie juist op het bestaande parkeerterrein georiënteerd waardoor het zicht vanuit deze woningen ook niet belemmerd zal worden door de nieuwe woongebouwen langs de Sperwerlaan.

Het nieuw op te richten woongebouw aan de noord-oost zijde van de Kwinkelier tegenover de Kramsvogellaan levert voor het grootste deel (lengte) ook geen hinder qua hoogte voor de omgeving op, omdat voor dit nieuw te realiseren woongebouw een openbaar gebied met parkeerterrein en een school gesitueerd zijn. De woongebouwen welke haaks gesitueerd zijn op het nieuwe woongebouw hebben hun zichtlocatie op de Spreeuwlaan, Kramsvogellaan en Sperwerlaan georiënteerd en niet op de nieuw op te richten woonbebouwing. Hierdoor is de impact op deze woningen gering. De nieuwe bebouwing van het winkelcentrum geeft ook een duidelijke markering aan het winkelcentrum.

De gemeente is van mening dat deze keuzes vanaf aanvang van de planontwikkeling met zorg zijn uitgewerkt. Deze keuzes hangen met elkaar samen. De keuzes om op voornoemde plaatsen de bebouwing te verdichten en/of hogere bebouwing toe te staan zijn niet alleen noodzakelijk om het centrumplan te bekostigen, maar ook stedenbouwkundig verantwoord.

Uit de individueel ingekomen zienswijzen zijn geen nieuwe argumenten naar voren gekomen die voor de gemeente aanleiding zijn voornoemde motivering van keuzes te heroverwegen. Er is derhalve geen aanleiding voor de gemeente het bestemmingsplan aan te passen naar aanleiding van deze zienswijzen.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

2.2

Verkeersafwikkeling en bevoorradingsverkeer

Een deel van de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan De Kwinkelier heeft betrekking op de verkeersafwikkeling en het bevoorradingsverkeer aan de noordoostzijde van het plangebied.

Er zijn diverse mogelijkheden om het bevoorradingsverkeer aan de noordoostzijde af te wikkelen, onder meer via omliggende wegen of kernen op eigen terrein, dan wel op het terrein van derden. Aan al deze alternatieven zitten voor- en nadelen. Het college zal onderzoeken welke van de alternatieven de beste oplossing biedt, waarbij de voorkeur uitgaat naar een oplossing binnen het plangebied en legt de gemeenteraad dit jaar een oplossing voor. Indien nodig, zal hierover overlegd worden met belanghebbenden.

Aanpassing

Toelichting	De slotpassage van paragraaf 4.11 'Parkeeronderzoek en bevoorradiging' wordt aangepast naar aanleiding van voorgaande beoordeling van de zienswijzen
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

2.3

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 maakt bezwaar tegen de bouwmassa's en bouwhoogten. Het plan voldoet niet aan de gebiedsgerichte welstandscriteria uit de Welstandsnota De Bilt, vastgesteld 24 juni 2004 en aangepast 7 september 2006. Uitgangspunt in deze nota is een bouwmassa van een of twee bouwlagen. In de Welstandsadviserings door de commissie Welstand en Monumenten Midden Nederland, gedateerd 11 juli 2006, 18 oktober 2006 en 15 februari 2007, is het bouwplan De Kwinkelier niet beoordeeld op de gebiedsgerichte welstandscriteria. Hier is al verschillende keren op gewezen en tijdens de informatieavonden is door de wethouders Stadhouders en IJssenagger erkend dat de huidige Welstandsnota geen toetsingskader biedt, maar dat met het indienen van de bouwplannen uitwerkingen van de Welstandsnota in procedure gebracht zullen worden. Tot nu toe zijn deze uitwerkingen niet gepubliceerd. In de nota Centrumvisie 2006 staat op pagina 55 dat de bouwhoogte maximaal uit 3 bouwlagen mag bestaan. De bouwhoogten in het plan zijn strijdig met de Welstandsnota uit 2004 en de Centrumvisie van 2006. De bebouwing aan de Sperwerlaan en de Spreeuwlaan kan, inclusief ontheffing, 25,3 m (23 m + 10%) en 30,8 m (28 m + 10%) hoog worden. De bouwhoogte van het toegangsgebouw aan de Vinkenlaan kan 16,65 m (15,5 m + 10 %) worden. De bouwhoogte van het huidige 'toegangspand' aan de Vinkenlaan is 12,4 m.
- b. De genoemde bouwhoogten zijn pas duidelijk geworden bij de uitwerking van het Masterplan Centrum Bilthoven 2009 waarin alleen over bouwlagen werd gesproken. Dergelijke bouwhoogten zijn nooit de bedoeling geweest en passen zeker niet in een dorps karakter en de daarbehorende kleinschaligheid.

Gemeentelijke reactie

a.en b. Met de opmerking dat het bouwplan De Kwinkelier niet beoordeeld is op de gebiedsgerichte criteria uit de gemeentelijke welstandsnota wekt reclamant de indruk dat er onzorgvuldig is gehandeld. De gemeente wil deze indruk bij reclamant wegnemen door aan te geven dat voor het centrumgebied een Beeldkwaliteitsplan is opgesteld. Zoals al beschreven onder paragraaf 2.1. is de Welstandscommissie daarin gekend en heeft deze commissie het Beeldkwaliteitsplan kritisch beoordeeld. Deze beoordeling heeft geleid tot aanpassingen van dit plan, waarna de Welstandscommissie met het Beeldkwaliteitsplan heeft ingestemd. Het Masterplan is in het beeldkwaliteitplan verwerkt. De gemeentelijke welstandscommissie werkt op basis van welstandsplannen in het algemeen belang van de gemeente en onderzoekt of de particuliere wensen van degene die wil bouwen of verbouwen niet botsen met het algemene belang dat gericht is op het behouden en versterken van het typische karakter van buurten, wijken en streken, waaronder begrepen het centrumgebied. Het gemeentelijk welstandsbeleid wordt naar aanleiding van voornoemde planontwikkeling dus aangepast. Overigens heeft de gemeente na 2004 wel degelijk nieuwe besluiten gepubliceerd en genomen.

De bezwaren van reclamant tegen de bouwhoogten en de aantasting van het dorpse karakter worden gedeeld met andere reclamanten. Om deze reden is in paragraaf 2.1 van deze Zienswijzennota een integrale beoordeling en beantwoording met betrekking tot deze aspecten opgenomen. In het bijzonder wijst reclamant op het mogelijke oneigenlijke gebruik van de ontheffingsregel van artikel 8 sub b. Deze ontheffingsregel is een veel voorkomende ontheffingsregel in bestemmingsplannen. In het bestemmingsplan De Kwinkelier is deze ontheffingsregel opgenomen om het bestemmingsplan minder statisch te maken. Ontwikkelaars en architecten moeten immers nog aan het werk. Door het opnemen van een dergelijke ontheffing kan nog ruimte geboden worden bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Met de ontheffing beoogt de gemeente na een nadere planologische afweging aan bouwplannen met 'kleine' afwijkingen ten opzichte van de bouwregels medewerking te kunnen verlenen. De ontheffing is niet bedoeld om ruimte te creëren voor een extra bouwlaag. De gemeente deelt de opvatting van reclamant en past de ontheffingsregel daarop aan.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	De ontheffingsregel in artikel 8 lid b wordt aangepast, zodanig dat deze kan worden toegepast om medewerking te kunnen verlenen aan kleine afwijkingen in bouwplannen.
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ten dele gegrond verklaard. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Zienswijze 2

Samenvatting

Deze zienswijze is gelijk aan zienswijze nummer 1.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze nummer 1.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	De ontheffingsregel in artikel 8 lid b wordt aangepast, zodanig dat deze kan worden toegepast om medewerking te kunnen verlenen aan kleine afwijkingen in bouwplannen.
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ten dele gegrond verklaard. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Zienswijze 3

Samenvatting

- a. Reclamanten hebben bezwaar tegen de routing die wordt gekozen voor het expeditieverkeer. Bij het rechtsaf buigen van de Julianalaan naar de Koperwieklaan wordt de in twee richtingen lopende fietsroute doorsneden, waarbij de beruchte 'dode hoek' van vrachtwagens niet gebagatelliseerd mag worden. Op de Julianalaan zullen grote risico's ontstaan voor het drukke, in belangrijke mate uit scholieren bestaande, fietsverkeer doordat het expeditieverkeer eerst de Prins Bernhardlaan zal passeren met een smalle rijbaan en meerdere fietspaden en vervolgens de Koperwieklaan in zal slaan. Bovendien ligt op de Koperwieklaan de toegang tot de speelplaats van de Julianaschool. Een sterke toename van het vrachtverkeer op die plaats is risicovol.
- b. Door Burgemeester en wethouders is breed uitgedragen dat wordt gestreefd naar een bruisend en aantrekkelijk centrum, waar ook de Kwinkelier deel van zal uitmaken. In het ontwerpbestemmingsplan staat onder andere dat bewust is gekozen voor versterking van de detailhandel en versterking van het horeca aanbod als middel om het centrum aantrekkelijker te maken. Volgens reclamanten schiet de gemeente ernstig tekort om deze woorden waar te maken. Door Synchroon is bevestigd dat het de bedoeling is de huidige horeca hoek in de Kwinkelier op korte termijn te slopen. Naast een persoonlijk drama voor de ondernemers is dit een verlies voor de inwoners van de gemeente. Ook de horeca in de zogenaamde 'driehoek' bij het Emaplein verdwijnt.
- c. Reclamanten vragen om een actief beleid, waarbij niet slechts op papier wordt beleden dat wordt gekozen voor een versterking van het horeca aanbod, terwijl in werkelijkheid kaalslag plaatsvindt, maar waar actief en fantasievol oplossingen worden gecreëerd die de ondernemers helpen

en voor de bewoners het aantrekkelijk houden, ook in de periode van grote bouwactiviteiten.

Gemeentelijke reactie

- a. Reclamant heeft bezwaren tegen de verkeersafwikkeling/het bevoorradingsverkeer binnen het plangebied. Dit bezwaar deelt hij met andere reclamanten. Om deze reden is in paragraaf 2.2 van deze Zienswijzennota een beantwoording met betrekking tot dit aspect opgenomen.
- b. In de planontwikkeling is 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 een aaneengesloten winkelgebied met winkelondersteunende horeca. In de bestemming Centrum - 2 is in de onderbouw en op de eerste bouwlaag horeca toegestaan. De zogenaamde driehoek bij het Emmaplein valt buiten het plangebied van het onderhavige plan en kan derhalve geen onderwerp van deze procedure zijn, maar de gemeente wijst erop dat in het Masterplan is uitgegaan 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 ontwerpbestemmingsplan.
- c. Zie de gemeentelijke reactie onder b. Tijdens de bouwactiviteiten zal zoveel mogelijk worden getracht de overlast voor de bewoners te beperken.

Aanpassing

Toelichting	De slotpassage van paragraaf 4.11 'Parkeeronderzoek en bevoorrading' wordt aangepast naar aanleiding van voorgaande beoordeling van de zienswijzen
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Zienswijze 4

Samenvatting

Deze zienswijze is gelijk aan zienswijze nummer 1.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze nummer 1.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	De ontheffingsregel in artikel 8 lid b wordt aangepast, zodanig dat deze kan worden toegepast om medewerking te kunnen verlenen aan kleine afwijkingen in bouwplannen.
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ten dele gegrond verklaard. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Zienswijze 5

Samenvatting

- a. Reclamanten zijn tegen de voorgestelde hoogbouw maar vóór dorpse en kleinschalige bebouwing. De bouwhoogten zijn te groot en in strijd met de Welstandsnota uit 2004 en de Centrumvisie van 2006. Dergelijke bouwhoogten zijn nooit de bedoeling geweest, maar zijn pas duidelijk geworden bij de uitwerking van het Masterplan Centrum Bilthoven 2009 waarin alleen over bouwlagen werd gesproken. De bebouwing aan de Sperwerlaan en Spreeuwlaan kan 25,2 m (23m + 10%) hoog worden.
- b. Reclamanten zijn tegen de versmalling van de Sperwerlaan door het wijzigen van de rooilijnen van de nieuw te bouwen appartementen. Deze laan is volgens reclamant een belangrijke verkeersader om het centrum van Bilthoven. Hierdoor ontstaan grote problemen voor een goede doorstroming van het verkeer en de verkeersveiligheid.
- c. Reclamanten zijn tegen het verwijderen van het stoplicht bij de oversteek van de Sperwerlaan naar de Kwinkelier, mede uit oogpunt van de verkeersveiligheid.
- d. Reclamanten zijn tegen de afwikkeling van het bevoorradingsverkeer. In de eerste tekeningen waren de in- en uitgang op de Sperwerlaan een van de belangrijkste verkeersaders in het dorp. Omdat dan nog een secundaire stroom over de Spreeuwlaan zou moeten rijden is op verzoek van de bewoners aldaar besloten alles rechtdoor te laten rijden naar de Julianalaan. Zonder enig idee van de gevolgen. Ook vinden reclamanten het rechts afslaan van het vrachtverkeer een slechte optie. De gevolgen voor de verkeersveiligheid rondom de Julianaschool en het verzorgingshuis De Koperwiek zijn volgens hen niet te overzien. Links afslaan zou mogelijk gemaakt moeten worden zodat het verkeer op de snelste ma-

nier, via de nieuwe doorsteek nabij het oude postkantoor het dorp kan verlaten.

Gemeentelijke reactie

- a. De bezwaren van reclamanten tegen de bouwhoogten en de aantasting van het dorpse karakter worden gedeeld met andere reclamanten. Om deze reden is in paragraaf 2.1 van deze Zienswijzennota een integrale beoordeling en beantwoording met betrekking tot deze aspecten opgenomen.

In het bijzonder wijst reclamant op het mogelijke oneigenlijke gebruik van de ontheffingsregel van artikel 8 sub b. Deze ontheffingsregel is een veel voorkomende ontheffingsregel in bestemmingsplannen. In het bestemmingsplan De Kwinkelier is deze ontheffingsregel opgenomen om het bestemmingsplan minder statisch te maken. Ontwikkelaars en architecten moeten immers nog aan het werk. Door het opnemen van een dergelijke ontheffing kan nog ruimte geboden worden bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Met de ontheffing beoogt de gemeente na een nadere planologische afweging aan bouwplannen met 'kleine' afwijkingen ten opzichte van de bouwregels medewerking te kunnen verlenen. De ontheffing is niet bedoeld om ruimte te creëren voor een extra bouwlaag. De gemeente deelt de opvatting van reclamant en past de ontheffingsregel daarop aan.

- b. De rooilijn ligt op circa 8 m voor de bestaande rooilijn zodat voldoende ruimte ontstaat om een nieuwe hoogwaardige gevelwand te maken. De verkeersafwikkeling zal hier niet door worden verstoord. De rijbaan blijft even breed. Daarnaast komt er een linksafstrook voor vrachtwagens en het verkeer naar de parkeergarage. Kortom, de verkeersafwikkeling is niet in het geding.
- c. Het bestemmingsplan voorziet ter plaatse in de bestemming Verkeer. Binnen deze bestemming zijn verkeerslichten mogelijk. De vraag of daadwerkelijk een verkeerslicht wordt geplaatst heeft geen betrekking op het plan zelf maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in een bestemmingsplanprocedure niet aan de orde komen. Dit wordt geregeld via andere wetgeving. Daarnaast geeft de intensiteit van de verkeersstromen geen aanleiding om maatregelen te nemen. Indien de indiener van mening is dat verkeerslichten nodig zijn, dan kan de indiener een verzoek indienen bij de gemeente.
- d. Reclamant heeft bezwaren tegen de verkeersafwikkeling/ het bevoorradingsverkeer binnen het plangebied. Dit bezwaar deelt hij met andere reclamanten. Om deze reden is in paragraaf 2.2 van deze Zienswijzennota een beantwoording met betrekking tot dit aspect opgenomen.

Aanpassing

Toelichting	De slotpassage van paragraaf 4.11 'Parkeeronderzoek en bevoorradiging' wordt aangepast naar aanleiding van voorgaande beoordeling van de zienswijzen
Regels	De ontheffingsregel in artikel 8 lid b wordt aangepast, zodanig dat deze kan worden toegepast om medewerking te kunnen verlenen aan kleine afwijkingen in bouwplannen.
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt voor wat betreft punt a. ten dele gegrond verklaard. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Zienswijze 6

Samenvatting

Deze zienswijze is gelijk aan zienswijze nummer 1.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze nummer 1.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	De ontheffingsregel in artikel 8 lid b wordt aangepast, zodanig dat deze kan worden toegepast om medewerking te kunnen verlenen aan kleine afwijkingen in bouwplannen.
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ten dele gegrond verklaard. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Zienswijze 7

Samenvatting

Deze zienswijze is gelijk aan zienswijze nummer 1.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze nummer 1.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	De ontheffingsregel in artikel 8 lid b wordt aangepast, zodanig dat deze kan worden toegepast om medewerking te kunnen verlenen aan kleine afwijkingen in bouwplannen.
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ten dele gegrond verklaard. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Zienswijze 8

Samenvatting

De ingang van de Kwinkelier aan de Vinkenlaan wordt naar voren geplaatst waarbij de woningen een vergroot balkon krijgen. Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat haar uitzicht ernstig wordt belemmerd door de hoge 'muur' aan de zijkant van het balkon. Het lijkt reclamant mooier, prettiger en royaler om dit net zo hoog te maken als aan de voorkant.

Gemeentelijke reactie

De entree van het winkelcentrum dient aantrekkelijker te worden en te worden opgewaardeerd. Door middel van het markanter vormgeven van de entree, door aanpassingen in de breedte en/of in de hoogte, kan deze opwaardering gestalte worden gegeven. Aan de voorkant wordt deze sterkere relatie vormgegeven met een aanpassing van de toegang tot De Kwinkelier. De bouwhoogte van de ingang van De Kwinkelier naast het balkon van reclamant mag echter niet meer bedragen dan 4,5 m. Er zal dan ook geen sprake zijn van een hoge muur aan de zijkant van het balkon.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Zienswijze 9

Samenvatting

Deze zienswijze is gelijk aan zienswijze nummer 1.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze nummer 1.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	De ontheffingsregel in artikel 8 lid b wordt aangepast, zodanig dat deze kan worden toegepast om medewerking te kunnen verlenen aan kleine afwijkingen in bouwplannen.
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ten dele gegrond verklaard. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Zienswijze 10a

Samenvatting

- a. Reclamant is eigenaar van het winkelpand Vinkenlaan 7 waarin een supermarkt en bloemenwinkel zijn gevestigd met de daarboven gelegen huurappartementen aan de Vinkenlaan 9 A-L. De supermarkt is verhuurd aan de Aldi. Doordat de Vinkenlaan wordt afgesloten voor het autoverkeer en het parkeerterrein op het Vinkenplein verdwijnt, zullen de bereikbaarheid en de bevoorrading van de supermarkt ernstig belemmerd worden. De parkeermogelijkheden onder de nieuwbouw van het Vinkenplein en de Vinkenlaan en de parkeerplaatsen aan de Julianalaan kunnen dit niet voorkomen. Dit brengt mogelijk met zich mee dat de huurder van het winkelpand de huurovereenkomst zal beëindigen. Reclamant verzoekt de huidige parkeersituatie te handhaven en/of andere mogelijkheden tot ontsluiting van het winkelpand in het bestemmingsplan op te nemen.
- b. Ten onrechte voorziet het ontwerp in twee supermarkten, hetgeen tezamen met de supermarkt van reclamant, die buiten het plangebied is gehouden, tot drie supermarkten leidt. Dit acht reclamant in strijd met een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting staat dat er thans twee gevestigde supermarkten gevestigd zijn in het winkelcentrum (p. 46) waarmee bedoeld wordt op de Albert Heijn en de Aldi. Tevens wordt in de Reactienota aangegeven dat de raad de Aldi 'elders' in de Kwinkelier wil onderbrengen, hetgeen impliceert dat de Aldi nu tot het winkelcentrum behoort. Kennelijk behoren de supermarkt en de bloemenwinkel in de visie van de raad tot het middengebied. Het plan De Kwinkelier vertoont echter een danig sterke samenhang met dit middengebied, dat de plangrens onlogisch is. Het winkelpand is qua locatie, functie en image immers sterk verweven met het winkelcentrum De Kwinkelier.
- c. De aankondiging van de tervisielegging is ondeugdelijk. Op de website van de gemeente staat met betrekking tot zowel het ontwerpplan Stationsgebied als De Kwinkelier: het ontwerp-bestemmingsplan voor het stationsgebied in Bilthoven ligt vanaf 27 mei 2010 gedurende 6 weken ter inzage tot en met 7 juli 2010. Dit is zeer verwarrend en hieruit blijkt dat ook bij de gemeente geen duidelijk beeld bestaat van het onderscheid tussen de diverse plannen. Tevens wordt in diverse aankondigingen vermeld dat de zienswijzen kunnen worden gericht aan het college terwijl dit de raad behoort te zijn.
- d. Het opdelen van het globale bestemmingsplan Bilthoven Centrumgebied in drie bestemmingsplannen die niet tegelijkertijd ter visie worden gelegd vindt reclamant zeer verwarrend en getuigt niet van een zorgvuldige voorbereidingsprocedure. Het wordt insprekers onmogelijk gemaakt de consequenties van de samenhangende ontwerpbestemmingsplannen te overzien.
- e. In de reactienota staat dat reclamant wordt uitgenodigd om geïnformeerd te worden over het voornemen de Vinkenlaan autovrij te maken

en de huurders, Aldi, elders in de Kwinkelier onder te brengen. De raad handelt onzorgvuldig en brengt reclamant in een lastige positie door zijn huurder 'elders onder te brengen'.

- f. Door behoorlijke parkeergelegenheid en elke behoorlijke expeditiegelegenheid rond de supermarkt te schrappen en in het plangebied te voorzien in 2 supermarkten is het blijkbaar de bedoeling de bestaande supermarkt 'uit te roken'. Dit is in strijd met behoorlijke besluitvorming en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Reclamant stelt dat de gemeente aansprakelijk is voor de schade die hij oploopt ten gevolge van het bestemmingsplan.
- g. De economische uitvoerbaarheid van het plan is niet aangetoond. Het feit dat de ontwikkelaar zich op papier heeft verplicht het bestemmingsplan te realiseren zegt volgens reclamant niets over de (economische) uitvoerbaarheid.
- h. Reclamant behoudt zich het recht voor deze zienswijze aan te vullen en/of nader te motiveren.

Gemeentelijke reactie

- a. De Vinkenlaan en het Vinkenplein vallen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. In dit kader kan er derhalve niet tegen worden opgekomen. De gemeente begrijpt echter de zorg van reclamant over het verdwijnen van de parkeerplaatsen op het Vinkenplein en de afsluiting van de Vinkenlaan en daarmee de verslechtering van de bereikbaarheid van de supermarkt. Dit heeft dat tot gevolg dat veel van de openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving verdwijnen en de mogelijkheden voor bevoorrading verslechteren. Deze keuze maakt het gemeentebestuur bewust. Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan is verwoord wordt er op dit moment op verschillende manieren en op diverse plaatsen in het centrum geparkeerd. Als gevolg hiervan zijn er onnodig veel autobewegingen door het centrum. Het centrumplan voorziet om deze reden in nieuwe parkeerconcentraties gelegen aan de aanrijd-routes. De aanrijdroute vanuit Den Dolder is goed voorzien van parkeerplaatsen direct naast de route. Langs de andere twee routes, vanuit Bilthoven Noord en Bilthoven Zuid, ontbreekt nog een dergelijke parkeerconcentratie. Voorts is er rond het station en in het centrum een tekort aan parkeerplaatsen. Het centrumplan voorziet in een toename van het aantal parkeerplaatsen om het tekort terug te brengen. Er blijven in de omgeving van door reclamant aangegeven gebied voldoende parkeergelegenheden over. Met name in de eveneens zeer nabijgelegen Julianalaan blijft een groot aantal openbare parkeerplaatsen aanwezig.
- b. Reclamant stelt dat er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening doordat het ontwerp voorziet in 2 supermarkten, hetgeen tezamen met de supermarkt van reclamant leidt tot 3 supermarkten. De supermarkt van reclamant ligt echter buiten het plangebied, namelijk aan de Vinkenlaan. De stelling van reclamant is echter onjuist. Reclamant heeft bij aankoop van het pand aan de Vinkenlaan zich kennelijk niet of onvoldoende laten informeren. Al bij aanvang van de planont-

wikkeling rond De Kwinkelier zijn afspraken gemaakt om de huidige locatie van de supermarkt te verplaatsen naar De Kwinkelier. Deze afspraken zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst met Synchroon (ten tijde van het opstellen van de overeenkomst Johan Matser) waarin onder andere is overeengekomen dat de supermarkt verplaatst wordt naar de Kwinkelier. Daarmee vervalt geenszins de juridisch-planologische mogelijkheid om aan de Vinkenlaan detailhandel te vestigen, maar wel de specifieke mogelijkheid van een supermarkt. Na vaststelling van de te onderscheiden bestemmingsplannen voor centrumgebied is er ruimte voor twee supermarkten, conform de thans geldende situatie.

Met betrekking tot de begrenzing van het plangebied is een bewuste keuze gemaakt. Het voorontwerp is opgesplitst uit oogpunt van voortvarendheid en exploitatie (zie ook de gemeentelijke reactie onder d). De plangrens is hierop afgestemd. De plangrens brengt een slechts een 'kunstmatige' scheiding in het gebied aan. De gronden van reclamant zullen worden opgenomen in het plangebied van het bestemmingsplan Emmaplein/Vinkenplein. Reclamant wordt hierdoor niet in zijn belangen geschaad.

- c. Gebleken is dat op de website van de gemeente in de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan De Kwinkelier een verkeerde naamgeving was gehanteerd. Het ontwerpbestemmingsplan De Kwinkelier werd in deze publicatietekst ten onrechte aangeduid als ontwerpbestemmingsplan Stationsgebied. Omdat het ontwerpbestemmingsplan De Kwinkelier tot en met 7 juli ter visie heeft gelegen en het ontwerpbestemmingsplan stationsgebied tot en met 30 juni is hierdoor bij reclamant verwarring ontstaan over de indieningstermijn. Reclamant heeft echter binnen de indieningstermijn een zienswijze ingediend en hij is derhalve hierdoor niet in zijn belangen geschaad. Al snel is in de proceduretijd de naamgeving in de publicatie op de gemeentelijke website door de gemeente gecorrigeerd. Overigens stond de naamgeving van het bestemmingsplan alleen op de gemeentelijke website verkeerd. In de overige (analoge) publicaties stond wel de juist naamgeving vermeld.

Er stond inderdaad vermeld dat zienswijzen aan het college konden worden gericht. Het college heeft de zienswijzen echter doorgestuurd aan de raad, waardoor reclamant door het gebrek in de publicatie niet in zijn belangen is geschaad.

- d. Het voorontwerpbestemmingsplan is opgesteld om het gehele ontwikkeling van het centrumgebied in kaart te brengen. Vervolgens is het voorontwerp opgesplitst uit het oogpunt van voortvarendheid en exploitatie. De gemeente wilde de procedure van het bestemmingsplan De Kwinkelier voortvarend oppakken zodat op korte termijn kan worden aangevangen met de noodzakelijke verbouwing van het winkelcentrum. Om de bouwplannen te kunnen ontwikkelen en realiseren is een juridisch kader in een bestemmingsplan strikt noodzakelijk. Mede om deze reden is het voorontwerpbestemmingsplan opgeknipt in een aantal afzonderlijke bestemmingsplannen.

- e. De gemeente heeft verschillende malen gesproken met reclamant over deze kwestie. Daarnaast heeft de gemeente een overeenkomst gesloten met Synchroon waarin Synchroon zorg draagt voor de positie van reclamant. Synchroon zal contact opnemen met reclamant om een afspraak te maken om dergelijke zaken door te spreken.
- f. Zie de gemeentelijke reactie onder e.
- g. Het is toegestaan en gebruikelijk om met betrekking tot de kosten ter uitvoering van een bestemmingsplan een overeenkomst wordt gesloten met de projectontwikkelaar. De projectontwikkelaar neemt de uitvoeringskosten voor zijn rekening zodat deze kosten gedekt zijn.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Zienswijze 10b

Samenvatting

Reclamant vult de ingediende zienswijze van 7 juli aan betreffende het ontwerpbestemmingsplan De Kwinkelier.

- a. Economische uitvoerbaarheid:
 - Reclamant verzoekt in de brief van 7 juli het College van B&W om de koop/realisatieovereenkomst welke is gesloten met de ontwikkelaar in kopie toe te zenden. Het College heeft dit niet gedaan, hoewel de wettelijke termijn uit hoofde van de wet openbaarheid van bestuur is verstreken. Gegeven deze situatie moet ervan uit worden gegaan dat er geen zodanige overeenkomst is, zodat het opstellen van een exploitatieplan noodzakelijk was en is.
 - In hoofdstuk 6 van de toelichting wordt niet op het onderdeel economische uitvoerbaarheid ingegaan. Er is kennelijk geen exploitatieopzet, geen exploitatieberekening en ook geen enkel ander onderzoek waaruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is. Een overeenkomst met een ontwikkelaar betekent nog niet dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.
- b. Roofbouw:
 - In het pand van reclamant is conform de bestaande planologische mogelijkheden al tientallen jaren een supermarkt gevestigd. Binnen het ontwerpbestemmingsplan komt er een tweede en derde supermarkt bij. Het creëren van een dergelijke onevenwichtig situatie is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is dan ook volstrekt onwenselijk.
 - Het College probeert dit probleem weg te poetsen door de supermarkt van reclamant buiten de plangrens te houden, de bestaande

parkeergelegenheid in de straat voor de supermarkt en aan de Vinkenlaan wordt opgeheven en de Vinkenlaan wordt autovrij gemaakt.

- De benadering van de gemeente is temeer onaanvaardbaar omdat dat gemeente door de verkoop van vastgoed dat ze in eigendom heeft in het plangebied een financieel belang heeft bij de realisering van het nieuwe winkelcentrum.

c. Onjuiste splitsing:

Het gebied van de Kwinkelier en het middengebied tussen de Kwinkelier en het Stationsgebied hangen zodanig nauw samen dat alleen een behoorlijk bestemmingsplan tot stand kan komen indien beide gebieden in een bestemmingsplan een plaats krijgen.

Gemeentelijke reactie

Het ontwerpbestemmingsplan Stationsgebied heeft met ingang van donderdag 27 mei 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder heeft tot en met woensdag 7 juli de tijd gehad om een zienswijze in te dienen. De onderhavige zienswijze is buiten de termijn ingediend, namelijk op 29 juli 2010. Derhalve blijkt uit een uitspraak van de Raad van State (20 januari 1998) dat het mogelijk is om buiten de termijn een tot op zeker hoogte gemotiveerde zienswijze na afloop van de terinzagetermijn verder te motiveren. In het onderhavige geval is sprake van een aanvulling op een gemotiveerde zienswijze, namelijk de zienswijze welke is ingediend op 7 juli 2010. De gemeente zal dan ook een reactie geven op brief van 29 juli 2010.

- a. Bij brief van 2 augustus 2010 heeft de gemeente binnen de gestelde termijn een afschrift van de koop/realisatieovereenkomst aan reclamant toegezonden.

De wet (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening) verplicht de gemeente om tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan, een exploitatieplan vast te stellen. In het exploitatieplan wordt geregeld hoe de kosten worden verhaald op de ontwikkelaars of toekomstige grondeigenaren. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als de het kostenverhaal 'anderszins is verzekerd'. Dit is het geval in het winkelcentrum De Kwinkelier. Hier is een overeenkomst gesloten over de financiële bijdrage van de grondeigenaar en de kosten voor ontwikkeling en realisatie van het project. Kortom, het verhaal van kosten en daarmee de financiering van de plannen wordt juridisch vastgelegd.

- b. Reclamant stelt dat er sprake is van een onevenwichtige situatie als gevolg van de vaststelling van het Bestemmingsplan De Kwinkelier door in dit plan de planologische mogelijkheid te bieden van een tweede en derde supermarkt. Deze stelling is evenwel onjuist. Reclamant heeft bij aankoop van het pand aan de Vinkenlaan zich kennelijk niet of onvoldoende laten informeren. Al bij aanvang van de planontwikkeling rond De Kwinkelier zijn afspraken gemaakt om de huidige locatie van de supermarkt te verplaatsen naar De Kwinkelier. Deze afspraken zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst met Synchroon (ten tijde van het opstellen van de overeenkomst Johan Matser) waarin onder andere is overeengekomen dat de supermarkt verplaatst wordt naar de Kwinke-

lier. Daarnaast had de gemeenteraad al besloten om de Vinkenlaan autovrij te maken en de parkeergelegenheid te verplaatsen. Daarmee vervalt geenszins de juridisch-planologische mogelijkheid om aan de Vinkenlaan detailhandel te vestigen, maar wel de specifieke mogelijkheid van een supermarkt. Na vaststelling van de te onderscheiden bestemmingsplannen voor centrumgebied is er ruimte voor twee supermarkten, conform de thans geldende situatie. Er is derhalve geen sprake van roofbouw, zoals reclamant stelt.

- c. Het voorontwerpbestemmingsplan is opgesteld om het gehele ontwikkeling van het centrumgebied in kaart te brengen. Vervolgens is het voorontwerp opgesplitst uit het oogpunt van voortvarendheid en exploitatie. De gemeente wilde de procedure van het bestemmingsplan De Kwinkelier voortvarend oppakken zodat op korte termijn kan worden aangevangen met de noodzakelijke verbouwing van het winkelcentrum. Om de bouwplannen te kunnen ontwikkelen en realiseren is een juridisch kader in een bestemmingsplan strikt noodzakelijk. Mede om deze reden is het voorontwerpbestemmingsplan opgeknipt in een aantal afzonderlijke bestemmingsplannen.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Zienswijze 10c

Samenvatting

Reclamant stelt dat in de zienswijzennota betreffende het Bestemmingsplan De Kwinkelier de nadere motivering van 12 augustus 2010 niet voorkomt. In de brief van 12 augustus geeft reclamant aan dat reclamant nog een nadere motivering zal geven indien de gemeente de realiseringsovereenkomst, compleet met alle bijlagen, tussen de gemeente en Synchron heeft toegestuurd. Reclamant geeft in de brief aan dat dit nog steeds niet het geval is. Sinds 7 juli 2010 is reclamant bezig om deze stukken van de gemeente te verkrijgen op basis van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob). Maar reclamant heeft nog steeds niet de complete overeenkomst met bijlagen ontvangen. Op 22 september jl. heeft reclamant een brief geschreven met de vraag om bijlage 7 van de overeenkomst te ontvangen. Tot op heden heeft reclamant niks ontvangen. Reclamant kan niet anders concluderen dan dat de gemeente tegenover belanghebbenden de achtergronden en de uitvoering van het bestemmingsplan bewust incompleet en ondoorzichtig houdt. Dit zou naar de opvatting van reclamant op zichzelf al een reden moeten zijn om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Gemeentelijke reactie

Tussen reclamant en de gemeente heeft een uitgebreide briefwisseling plaatsgevonden over het verstrekken van de complete realisatieovereenkomst tussen de gemeente en Synchron. Bij een brief van 2 augustus 2010 heeft de gemeente binnen de gestelde termijn een afschrift van de koop/realisatieovereenkomst aan reclamant toegezonden. Daarnaast zijn bij een brief van 14 september 2010 enkele bijlagen van deze realisatieovereenkomst toegestuurd, te weten:

Bijlage 2: Voorlopig Ontwerp d.d. 21 april 2009

Bijlage 3: Streefplanning d.d. 4 maart 2009

Bijlage 5: Overlegstructuur

Bijlage 6: Communicatieplan

Bijlage 9: Kaart plangebied, eigendomssituatie en openbaar gebied.

Ten aanzien van bijlage 1 is in de overeenkomst opgenomen dat deze reeds in bezit is bij partijen van de overeenkomst en dat bijlage 2 prevaleert boven bijlage 1. Bijlage 1 wordt dan ook niet toegezonden. Om dezelfde reden wordt ook bijlage 4 niet meegezonden.

De overige bijlagen van de realisatieovereenkomst worden niet toegezonden omdat de financiële belangen van ontwikkelaar Synchron in het geding komen. Eén bijlage betreft een onderzoek naar de financiële gevolgen van de ontwikkeling van De Kwinkelier voor Synchron en de andere bijlage betreft een privaatrechtelijke overeenkomst tussen Synchron en een derde partij.

De ontwikkelaar kan financieel nadeel oplopen bij het openbaar maken van de gevraagde bijlagen. De stukken die zijn toegezonden geven reclamant voldoende inzicht in de afspraken tussen ontwikkelaar en gemeente. Uit de realisatieovereenkomst, maar ook uit de toelichting bij het Bestemmingsplan De Kwinkelier blijkt voor reclamant voldoende duidelijk dat de ontwikkelaar zichzelf verplicht om onder zijn verantwoordelijkheid en voor zijn rekening en risico het project te realiseren.

De bewering van reclamant dat de gemeente bewust de achtergronden en de uitvoering van het bestemmingsplan incompleet en ondoorzichtig houdt is, deelt de gemeente niet. De gemeente heeft getracht om het proces van totstandkoming van het Bestemmingsplan De Kwinkelier zo transparant mogelijk uit te voeren. De gemeente erkent wel dat de wijze waarop de zienswijze van reclamant is afgehandeld anders had gemoeten en niet de schoonheidsprijs verdient. Onverkort is aan de beantwoording van de zienswijze en de brieven voldoende tegemoet gekomen.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Zienswijze 11

Samenvatting

Deze zienswijze is gelijk aan zienswijze nummer 1.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder nummer 1.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	De ontheffingsregel in artikel 8 lid b wordt aangepast, zodanig dat deze kan worden toegepast om medewerking te kunnen verlenen aan kleine afwijkingen in bouwplannen.
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ten dele gegrond verklaard. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Zienswijze 12

Samenvatting

Reclamanten wonen op de tweede etage in de flat aan de Kruisbeklaan. Door de hoogte van de nieuw te bouwen appartementen aan de Sperwerlaan zal het zonlicht worden onttrokken en zal er schaduwwerking optreden. Verder zal door weerkaatsing van de appartementsgebouwen de geluidsoverlast toenemen. Reclamanten vrezen voor vermindering van hun woongenot en verzoeken de hoogte van de nieuw te bouwen appartementen opnieuw te bezien.

Gemeentelijke reactie

Reclamant maakt bezwaar tegen de bouwhoogten. Dit bezwaar deelt reclamant met andere reclamanten. Om deze reden is er voor gekozen de zienswijzen met betrekking tot de bouwhoogten integraal te beoordelen en te beantwoorden. Voor de gemeentelijke reactie wordt om deze reden verwezen naar de gemeentelijke reactie in paragraaf 2.1 van deze Zienswijzennota.

Er is een bezonningsstudie (RPHS architecten, bezonningsstudie De Kwinkelier, 3 september 2010) uitgevoerd om de schaduwwerking van de nieuwe bebouwing te onderzoeken. Op basis van deze studie kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- in algemene zin blijkt uit de studie dat de nieuwbouw van de Kwinkelier nauwelijks negatieve effecten heeft voor de zoninval en geringe negatieve effecten heeft voor de schaduwwerking op de bestaande bebouwing in de omgeving;
- meest maatgevende momenten waarop in deze situatie schaduwwerking optreedt zijn de maanden maart en september. Vanaf 18.00 uur is sprake van schaduwwerking op een hoekpunt op de dwarsstaande flat aan de Kruisbeklaan en vanaf 14.00 uur schaduwwerking op de flats aan de

- Spreeuwlaan en Kramsvogellaan, zij het dat deze schaduwwerking beperkt blijft, omdat deze flats loodrecht op De Kwinkelier staan;
- in juni begint de schaduwwerking vanaf 18.00 uur met een hoekpunt van de dwarsstaande flat aan de Kruisbeklaan en neemt deze toe. Om 16.00 uur bereikt de schaduw van de nieuwbouw de flatgebouwen aan de Spreeuwlaan en Kramsvogellaan.

Daarnaast blijkt uit onderzoek dat de geluidsoverlast niet zal toenemen. De effecten van de geplande nieuwbouw zijn meegenomen in het door Peutz verrichte onderzoek. In de gebruikte rekenmethode is rekening gehouden met de effecten van de geplande nieuwbouw. Conform de rekenmethode wordt met reflecties van geluid rekening gehouden. Bovendien heeft weerkaatsing van geluid geen versterkende werking tot gevolg, waardoor van een verslechtering ten opzichte van het huidige geluidsniveau geen sprake is.

Aanpassing

Toelichting	De bezonningsstudie (RPHS architecten, bezonningstudie De Kwinkelier, 3 september 2010) wordt verwerkt in de toelichting.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ten dele gegrond verklaard. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Zienswijze 13

Samenvatting

Reclamanten kunnen zich niet vinden in de stelling dat gelet op de aanzienlijke uitbreiding van het winkelvloeroppervlak de kwantitatieve uitbreiding relatief beperkt is. De onderbouwing dat deze uitbreiding naar verwachting niet leidt tot een duurzame ontwrichting van de concurrerende centra ontbreekt naar het oordeel van reclamanten. Eerder onderzoek bevestigt dat de huidige markt in Bilthoven reeds in evenwicht is. Een sterk en compleet dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod is in het centrum aanwezig. Ter onderbouwing hiervan wordt verwezen naar een tweetal rapporten. Het is in het bijzonder de kwaliteit van het centrum van Bilthoven dat achter blijft bij het gewenste niveau.

Reclamanten hebben al in een vroeg stadium gewezen op de overambitie ten aanzien van de plannen en er zijn zorgen geuit over het Masterplan van het winkelcentrum De Kwinkelier. In dat kader is gewezen op de aanmerkelijke uitbreiding van het winkelvloeroppervlak, de parkeerproblematiek en de toenemende verkeersdruk. Volgens onderzoek is het huidige winkelaanbod in Bilthoven centrum vergelijkbaar met centra van kernen met een gelijk inwonersaantal.

Het probleem van het centrum van Bilthoven is de matige uitstraling van De Kwinkelier en het achterstallig onderhoud van de openbare ruimte. De kwali-

teit blijft achter bij het gewenste niveau. Omvang en branchering worden echter goed beoordeeld door de ondernemers.

De omzet wordt als te krap beoordeeld. Dat is bedrijfseconomisch gezien geen goede uitgangspositie om de metrage uit te breiden. Omzet per vierkante meter is het belangrijkste kengetal in de retail.

Voorts stelt reclamant dat het winkelloppervlakte al groter is dan landelijk gemiddeld en dat de kwalitatieve optie tegemoet komt aan de wens van velen voor behoud van het dorpse karakter.

Gemeentelijke reactie

Het winkelcentrum De Kwinkelier maakt deel uit van het centrum van Bilthoven. Het winkelcentrum is het hoofdwinkelcentrum voor gemeente De Bilt, het is het gezicht van de gemeente De Bilt. Het hebben van een hoofdwinkelcentrum is van belang voor het behoud van koopkrachtbinding voor de gehele gemeente. Voor de detailhandel is het van groot belang koopkrachtafvloeiing naar elders te voorkomen.

Daar waar reclamant wijst op de noodzaak tot kwalitatieve verbetering van het winkelcentrum in het algemeen en De Kwinkelier in het bijzonder deelt de gemeente de opvatting. Echter, de opvatting dat onvoldoende onderbouwd is dat de uitbreiding van het winkelvloeroppervlak (de kwantitatieve uitbreiding) niet leidt tot een duurzame ontwrichting van de concurrerende centra deelt de gemeente niet.

De keuze om het aantal m² vloeroppervlakte toe te laten nemen is gebaseerd op onderzoek waarbij een drietal scenario's is doorgerekend, namelijk een laag, een midden en een hoog scenario. In het lage scenario is, ondanks alle investeringen (forse opwaardering van het centrumgebied en De Kwinkelier met moderne, toegankelijke parkeerplaatsen) er vanuit gegaan dat er geen sprake is van extra koopkrachtbinding voor het centrum van Bilthoven. Het (te hoge) koopkrachtverlies blijft ongewijzigd. In het middenscenario is uitgegaan van een realistische groei van de koopkrachtbinding naar 30% dagelijkse artikelen en 33% niet dagelijks. De koopkrachttoevloeiing blijft in dit scenario ongewijzigd. Het middenscenario biedt daarmee ruimte voor circa 6.100 m² extra bruto vloeroppervlakte voor winkels, exclusief horeca en diensten (kappers, banken, reisbureau's enzovoort), waarvoor ook nog circa 400 - 1.000 m² uitbreidingsruimte is. Dat biedt ruimte voor 6.700 m² tot 7.500 m² extra vloeroppervlakte in het middenscenario. Uiteindelijk wordt hiervan maximaal 6.000 m² ingevuld.

Voor het overige geldt:

- er is geen correctie aangebracht met betrekking tot de schaalvergroting (trend van toenemende lagere bestedingen per m², waardoor meer m² nodig is);
- er is uitgegaan van een gelijkblijvende koopkrachttoevloeiing van 3% in dagelijks en 8% in niet dagelijks artikelen (koopstromen onderzoek 2004).

Samengevat luidt de conclusie dat de kwantitatieve ontwikkeling gebaseerd is op een voorzichtig middenscenario.

De ruimte blijkt ook uit de grote belangstelling van ondernemers (winkel, horeca, diensten) om zich te vestigen c.q. uit te breiden in het centrum van Bilt-hoven .

Tenslotte, voor wat betreft de zienswijze inzake de opvatting dat de winkeloppervlakte al groter is dan landelijk gemiddeld en dat de kwalitatieve optie tegemoet komt aan de wens van velen voor behoud van het dorpse karakter, wordt verwezen naar de gemeentelijke beoordeling onder paragraaf 2.1, waar nader is ingegaan op de keuze tot ontwikkeling van het centrumgebied in Bilt-hoven.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Zienswijze 14

Samenvatting

Deze zienswijze is gelijk aan zienswijze nummer 1.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze nummer 1.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	De ontheffingsregel in artikel 8 lid b wordt aangepast, zodanig dat deze kan worden toegepast om medewerking te kunnen verlenen aan kleine afwijkingen in bouwplannen.
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ten dele gegrond verklaard. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Zienswijze 15

Samenvatting

- a. Veel naar voren gebrachte discussiepunten betreffen het al dan niet instandhouden van 'het dorpse karakter' van de kern Bilt-hoven. In de reacties van de gemeente wordt deze term ook gebruikt maar reclamanten missen een hanteerbare beschrijving voor het 'dorpskarakter'. Volgens hen wordt het karakter vooral bepaald door de ontwikkelingsgeschiedenis. Reclamanten concluderen dat het plan er niet geheel in slaagt dit dorpse karakter te handhaven. Zij doelen dan op een doorbraak vanuit de Nachtegaallaan naar de Julianalaan door het vooroorlogse (en dorpse) kleinschalige winkelgebied. Verder boet het voor

Bilthoven's ontwikkelingsbepalende station door omringende nieuwe hoogbouw visueel aan belangrijkheid in. Daarnaast wordt bij de stationslocatie behorende woning van de stationschef afgebroken, hiermee wordt de voor de ontwikkeling van Bilthoven bepalende stationslocatie verder verzwakt. Door het op de schop nemen van het stationsgebied ontstaat juist de mogelijkheid om dit belangrijke punt in de geschiedenis van Bilthoven meer bij het centrum te betrekken.

- b. Het is reclamant niet duidelijk waarom halverwege het kleinschalige vooroorlogse winkelgebied het verkeer tengevolge van eerdergenoemde doorbraak wordt ingevoerd. Volgens hem zou de bestaande verkeerssituatie gehandhaafd dienen te worden en het resterende deel van de Julianalaan tot verkeersluw gebied dienen te worden bestemd.

Gemeentelijke reactie

- a. Reclamant uit zorgen over het feit dat het plan het dorpse karakter van Bilthoven zal aantasten. Deze zorg deelt reclamant met andere reclamanten. Om deze reden is er voor gekozen de zienswijzen met betrekking tot de aantasting van het dorpse karakter integraal te beoordelen en te beantwoorden. Voor de gemeentelijke reactie wordt om deze reden verwezen naar de gemeentelijke reactie in paragraaf 2.1 van deze Zienswijzennota.

Reclamanten missen een hanteerbare beschrijving voor het 'dorpskarakter'. Volgens hen wordt het karakter vooral bepaald door de ontwikkelingsgeschiedenis. Een hanteerbare definitie van het dorpse karakter is nagenoeg onmogelijk te geven. Dat neemt niet weg dat het Beeldkwaliteitsplan een uitgebreide beschrijving en waardering bevat van het centrumgebied. Het plan bevat voorts concrete kaders waarin staat aangegeven hoe de bestaande kwaliteiten van het centrum, die gezamenlijk het karakter van het centrum bepalen, in de planontwikkeling en -realisering worden gewaarborgd.

Overigens liggen de locatie van de doorbraak, het station en de woning van de stationschef waar reclamant aan refereert niet binnen het plangebied van het onderhavige plan.

- b. De Julianalaan en de doorbraak zijn niet gelegen binnen het onderhavige plangebied, maar in het plangebied van het deelgebied Emma-plein/Vinkenplein. In de procedure van dit bestemmingsplan kan de reclamant de zienswijze naar voren brengen.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Zienswijze 16

Samenvatting

Deze zienswijze is gelijk aan zienswijze nummer 1.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze nummer 1.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	De ontheffingsregel in artikel 8 lid b wordt aangepast, zodanig dat deze kan worden toegepast om medewerking te kunnen verlenen aan kleine afwijkingen in bouwplannen.
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ten dele gegrond verklaard. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Zienswijze 17

Samenvatting

- a. Reclamant maakt zich zorgen over de toegankelijkheid van de Kwinkelier vanaf straatniveau. Reclamant heeft een enquête gehouden in de omgeving van de Kwinkelier. Uit deze enquête blijkt volgens reclamant dat de meeste omwonenden gebruik maken van de hellingbaan aan de Sperwerlaan om de Kwinkelier te bezoeken. De hellingbaan wordt nu te steil en te lang bevonden. Het gebruik van deze toegang tot de Kwinkelier komt vaker voor dan dat men de auto in de parkeergarage zet en vervolgens met de lift naar winkelniveau omhoog gaat. In het bestemmingsplan is het nog steeds niet mogelijk om vanaf straatniveau in het winkelcentrum te komen zonder forse hoogteverschillen te moeten overbruggen via trap of hellingbaan. Dit terwijl om het winkelcentrum veel ouderen wonen. Reclamant pleit ervoor in het plan te regelen dat in het toekomstige winkelcentrum aan de kant van de Sperwerlaan een liftvoorziening komt van straatniveau naar winkelniveau zodat mensen niet afhankelijk zijn van de hellingbaan. Het 'tapis roulant' dat is gepland vanuit de parkeergarage is volgens reclamant voor mensen met een scootmobiel of rolstoel gevaarlijk en daardoor niet bruikbaar.
- b. Reclamant pleit voor voldoende fietsenstallingen aan alle zijden van het winkelcentrum zodat fietsers niet over de hellingbaan naar boven gaan. Uit de enquête blijkt dat mensen hier problemen van ondervinden. Reclamant verzoekt om na te gaan of fiets(parkeren) als speciale rubriek in het bestemmingsplan kan worden opgenomen.

Gemeentelijke reactie

- a. De genoemde aspecten zien niet op het bestemmingsplan zelf, maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in een bestemmings-

planprocedure niet aan de orde komen. Overigens neemt de gemeente de opmerkingen van reclamant wel ter harte. Bij de uitvoering van het bestemmingsplan en de inrichting van het openbare gebied zullen de belangen van de mindervalide mens en de ouderen worden betrokken. Het centrumgebied dient ook aantrekkelijk en bereikbaar te zijn voor mensen die slecht ter been zijn. Om deze reden worden er minimaal twee liften vanuit de parkeergarage gerealiseerd. Daarnaast wordt op het moment van schrijven nagedacht over de mogelijkheden voor een lift aan de buitenzijde van De Kwinkelier.

- b. Aan de zijden van het winkelcentrum is voorzien in de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijf'. Binnen deze bestemmingen zijn fietsenstallingen toegestaan. De vraag of daadwerkelijk fietsenstallingen worden gerealiseerd heeft geen betrekking op het bestemmingsplan zelf, maar op de uitvoering ervan.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 18

Samenvatting

Deze zienswijze is gelijk aan zienswijze nummer 1.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze nummer 1.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	De ontheffingsregel in artikel 8 lid b wordt aangepast, zodanig dat deze kan worden toegepast om medewerking te kunnen verlenen aan kleine afwijkingen in bouwplannen.
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ten dele gegrond verklaard. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Zienswijze 19

Samenvatting

- a. Reclamant maakt bezwaar tegen het dicht bouwen van de doorgang tussen de firma's van Zwanink en Richard James. Deze doorgang wordt heel vaak gebruikt, vooral door mensen die via het Uilenpad de Kwinkelier opkomen. Daarnaast lopen de mensen vanaf het centrale plein in de Kwinkelier links aanhoudend, langs het pand van reclamant, Brasserie

'Olivier'. In de nieuwe opzet kan het winkelend publiek vanaf het centrale plein kiezen of ze linksaf of rechtsaf gaan. Indien ze rechtsaf gaan, zijn ze genoodzaakt helemaal om te lopen via het Uilenpad, de Juliana-laan en de Vinkenlaan om zo weer in het stuk te komen waar het bedrijf van reclamant gevestigd is. Of men moet omkeren, maar dat is voor winkelend publiek niet aan te raden. Reclamant ziet geen voordeel in het afsluiten van de doorgang, ook niet voor de nieuw te bouwen winkels, deze zijn beter te bereiken indien de doorgang gehandhaafd blijft.

Gemeentelijke reactie

- a. Dergelijke zaken worden niet geregeld in het bestemmingsplan. Desalniettemin is gekozen om de routing voor het winkelende publiek te verbeteren door het aantal in- en uitgangen van het winkelgebied te beperken en een aaneengesloten winkelcircuit te vormen. De voorgenomen routing is een verbetering voor het gehele winkelgebied. Het heeft geen gevolgen voor de bereikbaarheid van individuele winkels.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Zienswijze 20

Samenvatting

- a. In de huidige situatie is er in de Kwinkelier enige leegstand. In het bestemmingsplan wordt echter uitbreiding van de oppervlakte aan detailhandel mogelijk gemaakt van ca 4.000 m² tot circa 14.000 m² (inclusief horeca en dienstverlening). Volgens reclamant zijn deze plannen te optimistisch en berusten ze niet op voldoende en goed onderzoek. Om levensvatbaar te kunnen ondernemen als winkelier in Bilthoven zullen er minder vierkante meters detailhandel moeten worden toegestaan.
- b. In artikel 3.1. onder d (bestemming 'Centrum 2') dient volgens reclamant verduidelijkt te worden op de plankaart dat waar supermarkt is aangeduid, het moet gaan om maximaal 4.000 m² supermarkt en slechts onder te verdelen in 1 of 2 supermarkten, zodat 3 supermarkten niet zijn toegestaan.
- c. Ten gevolge van het bestemmingsplan zal de luchtverontreiniging ter plaatse toenemen mede ook door de overige (nog) ter inzage gelegde bestemmingsplannen en worden de luchtkwaliteitsnormen overschreden. In het akoestisch onderzoek zijn diverse aannames opgenomen, deze aannames zijn echter niet gestaafd. Verder is niet het gehele gebied in het onderzoek meegenomen.
- d. De parkeergarage onder de Kwinkelier dient volgens reclamant gratis te blijven. In het bestemmingsplan wordt niet gezegd over het parkeerre-

gime. Er dient te worden voorkomen dat er sprake zal zijn van een te volle parkeergarage. Er is volgens reclamant onvoldoende onderzoek gedaan naar de toename van het aantal parkeerders en of er door deze plannen wel voldoende parkeerplaatsen zijn. Het personeel van de winkeliers heeft geen mogelijkheid om in de nabijheid van de Kwinkelier veilig en gratis te parkeren.

- e. Er bestaat geen duidelijkheid over de ontsluitingswegen naar de Kwinkelier garage. Volgens reclamant is er behoefte aan extra in -en uitritten van de parkeergarage aan de zijde van de Julianalaan.
- f. De twee supermarkten hebben in de huidige setting problemen met het laden en lossen. Hier dient in de nieuwe plannen rekeningen mee te worden gehouden. Op dit punt ontbreekt een visie. Het laden en lossen dient op een praktische, veilige en efficiënte wijze plaats te vinden.
- g. Er bestaat geen duidelijkheid over de veiligheidsaspecten met betrekking tot de parkeergarage. Er is sprake van veel overlast in de garage door het open karakter en de afgelopen maanden hebben er enkele overvallen plaatsgevonden. Het ontwerp van de garage en hoe de garage wordt afgesloten en beveiligd zijn daarom cruciaal. Reclamant verzoekt hier invulling aan te geven.
- h. Volgens reclamant dient een visie over een beheerplan te worden opgenomen over het onderscheid tussen openbare ruimte en ruimte in de Kwinkelier. Het is niet duidelijk waar het openbaar gebied ophoudt en (semi)openbaargebied/ het terrein van de Kwinkelier begint.
- i. In het bestemmingsplan dient te mogelijkheid te worden opgenomen om op het binnenterrein van de Kwinkelier tijdelijke activiteiten, zoals detailhandelsactiviteiten, markten en evenementen te organiseren door de winkeliers. Reclamant doelt niet op een regeling conform de APV maar de ruimtelijke mogelijkheden.
- j. Er bestaat geen duidelijkheid over de bereikbaarheid van het binnenterrein. Het binnenterrein dient goed bereikbaar te zijn voor politie, brandweer en ambulance in geval van calamiteiten.
- k. Er dient nader te worden onderzocht wat de invloed is van de geplande hoogbouw boven de winkels van de Kwinkelier. De verwachting is dat sprake zal zijn van windhinder en dus overlast voor de winkeliers. Nadere invulling van het bestemmingsplan is derhalve gewenst, met name bij het Uilenpad.
- l. In de ter inzage gelegde stukken ontbreekt de Milieu Effect Rapportage.
- m. Bij het ter visie gelegde plan ontbreekt een exploitatieplan of andere financiële onderbouwing, zowel voor de Kwinkelier als voor de overige gebieden. De overeenkomst met de ontwikkelaar waar naar verwezen wordt biedt volgens reclamant geen enkele zekerheid.

Gemeentelijke reactie

- a. Er zijn de laatste jaren diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijkheden en omvang van uitbreiding van detailhandel in het centrumgebied (laatste geactualiseerd in juni 2009). Deze onderzoeken geven

meer uitbreidingsmogelijkheden aan dan nu zijn aan opgenomen. De gemeente deelt de opvatting van reclamant derhalve in deze niet.

- b. De plankaart dient te worden gelezen in samenhang met de regels. In de regels is opgenomen dat supermarkten uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'. Deze aanduiding komt twee keer op de plankaart voor. Dit betekent dus dat er in het plangebied 2 supermarkten zijn toegestaan. Verder staat in de regels dat het vloeroppervlak van de functie supermarkt binnen de bestemming 'Centrum-2' niet meer mag bedragen dan 4000 m². Dit aantal vierkante meters mag willekeurig over de twee locaties worden verdeeld.
- c. Voor het gehele centrumgebied is een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd door Peutz (rapportnummer A 229-1-RA, gedateerd 19 januari 2010). Uit dit onderzoek blijkt dat zowel in de huidige situatie (2009) als in de toekomstige situatie (2015 en 2020) voor NO₂ en PM₁₀ geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden zoals opgenomen in de Wet milieubeheer. Ter hoogte van het onderzoeksgebied kan voor de overige in de Wet milieubeheer genoemde stoffen zonder verder onderzoek worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de genoemde grenswaarden, zo blijkt uit het onderzoek van Peutz. Het plangebied van het onderhavige plan betreft een deelgebied van het onderzochte gebied. De conclusie voor het plangebied van het onderhavige plan is dat het uitgesloten is dat de grenswaarden worden overschreden.
- d. Op dit moment is het parkeren in de garage onder De Kwinkelier gratis. Aangezien de garage particulier eigendom is heeft de gemeente hier geen zeggenschap in en afgezien hiervan worden dergelijke zaken ook niet in een bestemmingsplan geregeld. Uit het Parkeeronderzoek centrumgebied Bilthoven (Goudappel Coffeng 23 november 2009, nr. BLT030/Jsk/0378) blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen binnen het bestemmingsplangebied zullen zijn om aan de toekomstige parkeervraag te voldoen. Op basis van dit onderzoek worden geen parkeerproblemen verwacht binnen het bestemmingsplangebied.
- e. In de huidige situatie is de parkeergarage Kwinkelier met twee richtingen ontsloten via de Sperwerlaan. Er is geen aanleiding om deze situatie te wijzigen.
- f. Beide supermarkten kunnen laden en lossen. Het college zal onderzoeken welke verkeersoplossing daarvoor het beste is.
- g. De wijze waarop de parkeergarage zal worden vormgegeven kan niet worden geregeld in een bestemmingsplan. In de nieuwe situatie kent de parkeergarage nog drie ingangen. Twee vanuit het winkelcentrum (voetgangers) en één vanaf de Sperwerlaan (auto's). Alle open zijanten worden dichtgezet.
- h. Een dergelijk onderscheid tussen openbaar gebied en ruimte in de Kwinkelier wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. De definitieve en gedetailleerde inrichting van de Kwinkelier wordt geregeld in de uitvoeringsfase in de vorm van inrichtingsplannen en besteksplannen.
- i. Tijdelijke evenementen en activiteiten worden niet geregeld in het bestemmingsplan. Dergelijke activiteiten worden gereguleerd door mid-

del van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Om deze reden worden ze niet geregeld in het bestemmingsplan. De daadwerkelijke uitvoering/inrichting van het binnenplein is een aandachtspunt bij afgifte van de bouwvergunningen.

- j. In de bestemming 'Centrum-2' worden toegangswegen en -paden mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan staat derhalve niet in de weg aan een goede bereikbaarheid van het binnenplein. De daadwerkelijke uitvoering is een aandachtspunt bij afgifte van de bouwvergunningen. Uit het Beeldkwaliteitsplan blijkt dat beoogt wordt verschillende entrees te realiseren en dat de winkelpanden de randen van het plein vormen.
- l. Het voorontwerpbestemmingsplan is m.e.r.-plichtig als het plan bij recht of via een wijzigingsbevoegdheid ontwikkelingsmogelijkheden biedt die Besluit-m.e.r. (beoordelingsplichtig) zijn. Het gaat om een toets aan het zogenoemde gesloten systeem. Het gesloten systeem beperkt zich tot een toetsing aan de gevalsomschrijving en -criteria van de kolommen 1 en 2 uit Bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Het voorontwerp faciliteert woningbouw. De bouw van woningen valt onder de m.e.r.-plicht indien het gaat om een aantal van ten minste 2.000 binnen een aaneengesloten gebied. Het laat zich niet aanzien dat dit aantal wordt gehaald in één van de deelgebieden. Dit betekent dat bij een toetsing aan het gesloten systeem er geen sprake is van een plan-m.e.r.-plicht. Evenmin maakt reclamant aannemelijk dat het voorontwerp ontwikkelingsmogelijkheden bevat met betrekking tot de aanleg van bedrijventerreinen en/of verkeerswegen, zoals weergegeven in de gevalsomschrijvingen en -criteria van de kolommen 1 en 2 uit Bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Korthedshalve wordt voor die toetsing op deze plaats verwezen naar het Besluit m.e.r.
- m. Voor De Kwinkelier wordt geen exploitatieplan opgesteld aangezien er een overeenkomst tussen partijen is opgesteld. De kosten zijn anderszins verzekerd. Dat wil zeggen dat de projectontwikkelaar de uitvoeringskosten voor zijn rekening neemt, zodat deze kosten gedekt zijn. Om deze reden is er voor de gemeente geen plicht een exploitatieplan op te stellen. Het is toegestaan en gebruikelijk om met betrekking tot de kosten ter uitvoering van een bestemmingsplan een overeenkomst te sluiten met de projectontwikkelaar.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Zienswijze 21

Samenvatting

- a. Deze zienswijze is gelijk aan zienswijze nummer 1.
- b. Daarnaast stelt reclamant dat door het wijzigen van de rooilijnen voor de woningbouw in de Kwinkelier, de verkeersdoorstroming in de Sperwerlaan sterk wordt gehinderd. Voor deze belangrijke hoofdverkeersader rond het centrum van Bilthoven is dit volgens reclamant een niet te accepteren ontwikkeling die de verkeerscirculatie en verkeersveiligheid (met name voor ouderen) niet zal bevorderen. Bovendien is er geen ruimte voor de bushaven zodat de bussen op de rijweg moeten stoppen. Voorgesteld wordt om het bevoorradingsverkeer voor de Kwinkelier te laten verlopen via de Julianalaan langs het pand van bakkerij Krijger. Dat betekent dat grote vrachtwagens via de Julianalaan, een laan bedoeld voor bestemmingsverkeer, het dorp moeten verlaten.

Gemeentelijke reactie

- a. Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze nummer 1.
- b. Reclamant heeft bezwaren tegen de verkeersafwikkeling binnen het plangebied. Dit bezwaar deelt hij met andere reclamanten. Om deze reden is in paragraaf 2.2 van deze Zienswijzennota een beantwoording met betrekking tot dit aspect opgenomen.

Aanpassing

Toelichting	De slotpassage van paragraaf 4.11 'Parkeeronderzoek en bevoorrading' wordt aangepast naar aanleiding van voorgaande beoordeling van de zienswijzen
Regels	De ontheffingsregel in artikel 8 lid b wordt aangepast, zodanig dat deze kan worden toegepast om medewerking te kunnen verlenen aan kleine afwijkingen in bouwplannen.
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ten dele gegrond verklaard. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Zienswijze 22

Samenvatting

Deze zienswijze is gelijk aan zienswijze nummer 19.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze nummer 19.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Zienswijze 23

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de afwikkeling van het bevoorradingsverkeer. Momenteel heeft het bevoorradingsverkeer toegang tot de laadperrons van de supermarkten via een in- en uitgang van de Sperwerlaan. In het voorstel is de routing echter aangepast waarbij het vrachtverkeer na afhandeling van bevoorrading, rechtdoor moet rijden naar de Julianalaan, een weg bedoeld voor bestemmingsverkeer. Aldaar moeten de vaak grote vrachtwagens kiezen voor linksaf dan wel rechtsaf om terug te keren naar de verkeersader. Linksaf zou men het centrum inrijden, dat is ondoenlijk vanwege de haakse bocht bij de Doorsteek waarbij bovendien een voetgangerstracé moet worden doorkruist. Rechtsaf zouden de vrachtwagens het verblijfsgebied inrijden en dan ook via een haakse bocht en na een dubbelzijdig fietspad en een voetgangerstracé te hebben doorkruist zich langs de Julianaschool moeten wringen, met de onoverzichtelijke drukte tijdens het halen en brengen van de kinderen. De preciaire verkeersveiligheidssituatie rond de scholen is indertijd uitgebreid ter sprake gekomen tijdens het ronde tafel overleg op 29 oktober 2008 bij de evaluatie van het Verkeerscirculatieplan. Het door dit plan gegenereerde extra vrachtverkeer zal de veiligheidssituatie echter alleen maar verslechteren.

Gemeentelijke reactie

Reclamant heeft zorgen over de verkeersafwikkeling binnen het plangebied. Deze zorgen deelt hij met andere reclamanten. Om deze reden is in paragraaf 2.2 van deze Zienswijzennota een beantwoording met betrekking tot dit aspect opgenomen.

Aanpassing

Toelichting	De slotpassage van paragraaf 4.11 'Parkeeronderzoek en bevoorrading' wordt aangepast naar aanleiding van voorgaande beoordeling van de zienswijzen
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Zienswijze 24

Samenvatting

Deze zienswijze is gelijk aan zienswijze nummer 1.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze nummer 1.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	De ontheffingsregel in artikel 8 lid b wordt aangepast, zodanig dat deze kan worden toegepast om medewerking te kunnen verlenen aan kleine afwijkingen in bouwplannen.
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ten dele gegrond verklaard. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Zienswijze 25

Samenvatting

- a. Volgens reclamant is in de reactienota in het geheel niet ingegaan op de kern van de eerder ingediende bezwaren, waaronder toepassing van meer kleinschaligheid, zorgen omtrent bezonning, windturbulatie, geluidseffecten, niveauverschil, bouwhoogten en ontheffingsmogelijkheid van 10% et cetera.
- b. Ook bestaat nog onvoldoende duidelijkheid ten aanzien van de aan- en afvoer van de bevoorradingsvoertuigen voor de bedrijven op de Kwinkelier en welke gevolgen dit zal hebben voor de omwonenden.
- c. Nog verontrustender vindt reclamant de voornemens ten aanzien van de Sperwerlaan, één van de drukste verkeersaders van het dorp, waar de verkeersintensiteit alleen nog maar zal toenemen.
- d. Het wijzigen van de rooilijn ten behoeve van particuliere bouw, zal door het opgeven van de afzonderlijke busstop alsmede de verkeerslichten ten behoeve van overstekende voetgangers, in belangrijke mate aan veiligheid inboeten.
- e. De geluidsoverlast zal door de grootschalige bouw toenemen.
- f. Reclamant verzoekt te blijven ijveren voor woongenot voor de burgers.

Gemeentelijke reactie

- a. Reclamant heeft bezwaren tegen de bouwhoogten en de aantasting van het dorpse karakter. Reclamant deelt deze bezwaren met andere reclamanten. Om deze reden is in paragraaf 2.1 van deze Zienswijzennota een integrale beoordeling en beantwoording met betrekking tot deze aspecten opgenomen.

In het bijzonder wijst reclamant op het mogelijke oneigenlijke gebruik van de ontheffingsregel van artikel 8 sub b. Deze ontheffingsregel is een veel voorkomende ontheffingsregel in bestemmingsplannen. In het bestemmingsplan De Kwinkelier is deze ontheffingsregel opgenomen om het bestemmingsplan minder statisch te maken. Ontwikkelaars en architecten moeten immers nog aan het werk. Door het opnemen van een dergelijke ontheffing kan nog ruimte geboden worden bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Met de ontheffing beoogt de gemeente na een nadere planologische afweging aan bouwplannen met 'kleine' afwijkingen ten opzichte van de bouwregels medewerking te kunnen verle-

nen. De ontheffing is niet bedoeld om ruimte te creëren voor een extra bouwlaag. De gemeente deelt de opvatting van reclamant en past de ontheffingsregel daarop aan.

Er is een bezonningsstudie (RPHS architecten, bezonningsstudie De Kwinkelier, 3 september 2010) uitgevoerd om de schaduwwerking van de nieuwe bebouwing te onderzoeken. Op basis van deze studie kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- in algemene zin blijkt uit de studie dat de nieuwbouw van de Kwinkelier nauwelijks negatieve effecten heeft voor de zoninval en geringe negatieve effecten heeft voor de schaduwwerking op de bestaande bebouwing in de omgeving;
- meest maatgevende momenten waarop in deze situatie schaduwwerking optreedt zijn de maanden maart en september. Vanaf 18.00 uur is sprake van schaduwwerking op een hoekpunt op de dwarsstaande flat aan de Kruisbeklaan en vanaf 14.00 uur schaduwwerking op de flats aan de Spreeuwlaan en Kramsvogellaan, zij het dat deze schaduwwerking beperkt blijft, omdat deze flats loodrecht op De Kwinkelier staan;
- in juni begint de schaduwwerking vanaf 18.00 uur met een hoekpunt van de dwarsstaande flat aan de Kruisbeklaan en neemt deze toe. Om 16.00 uur bereikt de schaduw van de nieuwbouw de flatgebouwen aan de Spreeuwlaan en Kramsvogellaan.

Voor wat betreft geluidseffecten is er een onderzoek uitgevoerd door Peutz. In de gebruikte rekenmethode door Peutz is rekening gehouden met de effecten van de geplande nieuwbouw. De bouw van een nieuwe bouwmassa ter plaatse van de Kwinkelier zal niet tot een toename van de geluidsbelasting op de bestaande bebouwing. Conform de rekenmethode is met reflecties van geluid rekening gehouden. Bovendien heeft weerkaatsing van geluid geen versterkende werking tot gevolg, waardoor van een verslechtering ten opzichte van het huidige geluidsniveau geen sprake is.

- b. Reclamant heeft bezwaren tegen de verkeersafwikkeling/ het bevoorradingsverkeer binnen het plangebied. Dit bezwaar deelt hij met andere reclamanten. Om deze reden is in paragraaf 2.2 van deze Zienswijzennota een beantwoording met betrekking tot dit aspect opgenomen.
- c. Zie de gemeentelijke reactie onder b.
- d. Het bestemmingsplan voorziet ter plaatse in de bestemming Verkeer. Binnen deze bestemming zijn verkeerslichten en een bushalte mogelijk. De vraag of daadwerkelijk een verkeerslicht en een bushalte worden geplaatst, heeft geen betrekking op het plan zelf maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in een bestemmingsplanprocedure niet aan de orde komen. Dit wordt geregeld via andere wetgeving. Indien reclamant van mening is dat verkeerslichten en een bushalte nodig zijn, dan kan de reclamant een verzoek indienen bij de gemeente.
- e. In het akoestisch onderzoek staat dat uit de berekende geluidsbelasting voor 2009 en 2020 ten gevolge van de zoneringsplichtige wegen blijkt dat ter hoogte van de bestaande woningen in en nabij het plangebied de

geluidsbelasting met ten hoogste 1 dB zal toenemen. In de rekenmethode is rekening gehouden met relevante reflecties. De bouw van de appartementen heeft derhalve geen onaanvaardbare aantasting van het woongenot van reclamanten tot gevolg.

- f. Voor kennisgeving aangenomen. Bij het opstellen van het plan is rekening gehouden met de belangen van omwonenden.

Aanpassing

Toelichting	De bezonningsstudie (RPHS architecten, bezonningstudie De Kwinkelier, 3 september 2010) wordt verwerkt in de toelichting. De slotpassage van paragraaf 4.11 'Parkeeronderzoek en bevoorrading' wordt aangepast naar aanleiding van voorgaande beoordeling van de zienswijzen.
Regels	De ontheffingsregel in artikel 8 lid b wordt aangepast, zodanig dat deze kan worden toegepast om medewerking te kunnen verlenen aan kleine afwijkingen in bouwplannen.
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ten dele gegrond verklaard. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Zienswijze 26

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de massieve bebouwing en bouwhoogten. Het plan laat op enkele plaatsen een buitengewoon massieve bebouwing zien, onder andere in de driehoek spoor-Spoorlaan-Soestdijkseweg, langs de Soestdijkseweg en langs de Sperwerlaan. In de animaties en digitale beelden die zijn getoond, zijn deze massieve bebouwingen doorzichtig weergegeven hetgeen volgens reclamant misleidend is. Een bouwhoogte die de huidige hoogte ter plaatse overschrijdt tast het centrum onherstelbaar aan. Met de voorgestelde bebouwing verdwijnt het dorpse karakter van het centrum en wordt de basis gelegd voor verder sluipende verstedelijking van de mooie gemeente. Van het voorgenomen 'duurzaam leven' komt op deze manier niets terecht.

Gemeentelijke reactie

Reclamant maakt bezwaar tegen de massieve bebouwing en bouwhoogten. Dit bezwaar deelt reclamant met andere reclamanten. Om deze reden is er voor gekozen de zienswijzen met betrekking tot de bebouwing en bouwhoogten integraal te beoordelen en te beantwoorden. Voor de gemeentelijke reactie wordt om deze reden verwezen naar de gemeentelijke reactie in paragraaf 2.1 van deze Zienswijzennota.

De bebouwing van de driehoek spoor-Spoorlaan-Soestdijkseweg valt buiten het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan. De bebouwing wordt geregeld in het bestemmingsplan Stationsgebied. Een onderbouw van de bebouwing in de driehoek wordt dan ook niet gegeven in paragraaf 2.1 van deze Zienswijzennota.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Zienswijze 27

Samenvatting

Deze zienswijze is gelijk aan zienswijze nummer 19.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze nummer 19.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Zienswijze 28

Samenvatting

- a. Reclamant maakt bezwaar tegen de bouwhoogten in het plan. Er zijn enige aanpassingen gedaan ten aanzien van het voorontwerpbestedingsplan Bilthoven Centrum met betrekking tot de bouwhoogten maar deze aanpassingen zijn volgens reclamant onvoldoende om te kunnen zeggen dat de bouwhoogten zijn terug gebracht naar een dorpskarakter. De maximale bouwhoogte is op enkele punten nog steeds 28 m plus een ontheffingsmogelijkheid van 10% en bedraagt op overige punten 23 m, plus een ontheffingsmogelijkheid van 10%. Aanpassing van de maximale bouwhoogte naar het niveau van de flat aan de Sperwerlaan grenzend aan de Merellaan zou beter in het karakter passen.
- b. In het vigerende plan Bilthoven Centrum II is de maximale bouwhoogte ter hoogte van de bibliotheek voor dit gebied 8,5 m. Er zijn geen plannen om de bebouwing daar te verhogen, er is dus geen noodzaak om de bouwhoogte verhogen naar 10 m plus een ontheffingsmogelijkheid van 10%. Als bewoner moet je kunnen vertrouwen op bestaande bestemmingsplannen, aanpassingen dienen daarom zo beperkt mogelijk te zijn. De aanpassingen tasten de woonomgeving aan het risico op waardedaling van de eigen woning is groot.
- c. In het bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen voor het plaatsen van koelinstallaties en/of ventilatie-inrichtingen. Om geluidsoverlast voor de aangrenzende bebouwing zoveel mogelijk te voorkomen is het wenselijk dat bijvoorbeeld wordt geregeld dat dergelijke installaties al-

tijd op het dak dienen te worden geplaatst waarbij de richting van het geluid zoveel mogelijk naar boven gericht moet zijn.

- d. De oplossing die in de reactienota wordt gegeven voor de gevaarlijke situaties die ontstaan door het bevoorraden van de winkels aan de zuidzijde van de Kwinkelier, hebben geen enkele invloed. Een mogelijke oplossing zou volgens reclamant zijn alleen vrachtauto's met een beperkte omvang toegang te geven en het parkeerverbod te gaan handhaven.

Gemeentelijke reactie

- a. Reclamant maakt bezwaar tegen de bouwhoogten en de aantasting van het dorpse karakter. Deze bezwaren deelt reclamant met andere reclamanten. Om deze reden is er voor gekozen de zienswijzen met betrekking tot deze aspecten integraal te beoordelen en te beantwoorden. Voor de gemeentelijke reactie wordt om deze reden verwezen naar de gemeentelijke reactie in paragraaf 2.1 van deze Zienswijzennota.
- In het bijzonder wijst reclamant op het mogelijke oneigenlijke gebruik van de ontheffingsregel van artikel 8 sub b. Deze ontheffingsregel is een veel voorkomende ontheffingsregel in bestemmingsplannen. In het bestemmingsplan De Kwinkelier is deze ontheffingsregel opgenomen om het bestemmingsplan minder statisch te maken. Ontwikkelaars en architecten moeten immers nog aan het werk. Door het opnemen van een dergelijke ontheffing kan nog ruimte geboden worden bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Met de ontheffing beoogt de gemeente na een nadere planologische afweging aan bouwplannen met 'kleine' afwijkingen ten opzichte van de bouwregels medewerking te kunnen verlenen. De ontheffing is niet bedoeld om ruimte te creëren voor een extra bouwlaag. De gemeente deelt de opvatting van reclamant en past de ontheffingsregel daarop aan.
- b. Zie de gemeentelijke reactie onder a. Aan een bestaand bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere regels vaststellen.
- c. De plaatsing van koelinstallaties en/ of ventilatie-inrichtingen wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. De bezwaren hiertegen kunnen worden ingediend in de bouwvergunningprocedure.
- d. Dergelijke onderwerpen worden niet geregeld in het bestemmingsplan. De gemeente heeft echter aandacht voor het probleem en onderzoekt de mogelijkheden om de problemen op te lossen. Dit kan bijvoorbeeld zijn, zoals reclamant aandraagt, het handhaven van het parkeerverbod.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	De ontheffingsregel in artikel 8 lid b wordt aangepast, zodanig dat deze kan worden toegepast om medewerking te kunnen verlenen aan kleine afwijkingen in bouwplannen.
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt voor wat betreft het gestelde onder punt a. ten dele gegrond verklaard. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Zienswijze 29

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaar op de volgende punten:

- a. Aantasting van het dorpse karakter:
Ooit had de gemeente besloten om hun gemeentelijk ruimtelijk beleid te richten op behoud en versterking van de kleinschaligheid, openheid en groen waarin het voor mensen prettig wonen, recreëren, winkelen en werken is (gemeenteraad 7 oktober 1998). Nu ziet reclamant in de plannen vooral veel steen, bebouwing en kale pleinen. Bomen staan er weliswaar tussen gepland, maar ze zijn vulling en niet de basis waaruit gewerkt en gedacht wordt. Er zijn in Bilthoven genoeg voorzieningen. Laten wij ons juist profileren met ons groenaanbod en kleinschaligheid.
- b. De bouwhoogtes
Reclamant heeft begrepen dat aan het Emmaplein bebouwing gepland staat van 16 m, met accenten van 19,25 m. En langs de Sperwerlaan bouwhoogtes van 24 m. Reclamant is absoluut tegen deze bouwhoogtes. Opknappen van het winkelcentrum okay, maar grote en hoge uitbreidingen van ons dorpscentrum nee.
- c. Reclamant vindt het vreemd dat op www.bilthovenbouwt.nl geen informatie staat over het indienen van bezwaren.

Gemeentelijke reactie

- a. Reclamant uit zorgen over het feit dat het plan het dorpse karakter van Bilthoven zal aantasten. Deze zorg deelt reclamant met andere reclamanten. Om deze reden is er voor gekozen de zienswijzen met betrekking tot de aantasting van het dorpse karakter integraal te beoordelen en te beantwoorden. Voor de gemeentelijke reactie wordt om deze reden verwezen naar de gemeentelijke reactie in paragraaf 2.1 van deze Zienswijzennota.

De gemeente is het met reclamant eens dat Bilthoven genoeg voorzieningen bevat. Om deze voorzieningen te behouden is een kwaliteitsimpuls nodig. Uit het rapport 'Marktruimte voor het Centrumplan Bilthoven' (Gemeente De Bilt, Marktruimte voor het Centrumplan Bilthoven, Actualisatie DPO Bilthoven Centrum, juni 2009) blijkt dat de concurrentie in de regio vrij sterk is. Soest en Utrecht bevinden zich op 20 autominuten van Bilthoven Centrum. De kwantitatieve uitbreiding van het centrum van Bilthoven is daarom ook relatief beperkt. De plannen hebben met name betrekking op een kwaliteitsimpuls van het centrumgebied. Deze kwaliteitsimpuls is noodzakelijk voor het centrum. Het is nodig om de huidige positie te kunnen behouden, de afvloeiing naar andere centra te beperken en aan te sluiten bij de consumentenvraag. Bilthoven verliest op dit moment teveel koopkracht vanuit de eigen bevolking. De plannen richten zich dan ook vooral op een behoud van de positie in de toekomst.

met onder andere aandacht voor een goede routing, trekkers en een kwalitatief goed verblijfsgebied. De koopkrachtbinding moet op een goed niveau terug worden gebracht.

- b. Reclamant maakt bezwaar tegen de bouwhoogten. Dit bezwaar deelt reclamant met andere reclamanten. Om deze reden is er voor gekozen de zienswijzen met betrekking tot de bouwhoogten integraal te beoordelen en te beantwoorden. Voor de gemeentelijke reactie wordt om deze reden verwezen naar de gemeentelijke reactie in paragraaf 2.1 van deze Zienswijzennota. Het Emmaplein valt overigens buiten het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan.
- c. De bekendmaking heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, de Biltse en de Bilthovense Courant en via RO-online. In deze publicaties stond ook informatie over het indienen van zienswijzen.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Zienswijze 30

Samenvatting

Reclamant is bezorgd over de plannen rondom de verkeerssituatie op de Julianalaan/Koperwieklaan/Sperwerlaan, met het oog op de verkeersveiligheid bij de Julianaschool. Het vrachtvervoer ten behoeve van de bevoorrading zal plaatsvinden aan de kant van de Julianalaan. Gevaarlijke situaties bij de Julianaschool ontstaan nu als bestemming-vrachtverkeer voor het tuincentrum en voorheen ook voor de bouwmarkt de Koperwieklaan op rijden en/of hier parkeren/laden/lossen. Fietsende kinderen verdwijnen achter de vrachtwagens. Overstekende kinderen en ouders zijn op deze momenten volgens reclamant in gevaar. Dit zal alleen maar meer worden met de herontwikkeling van het winkelgebied. Reclamant stelt voor het verkeer om te leiden en verzoekt de gemeente om samen serieus te gaan kijken hoe met deze plannen moet worden omgegaan en hoe ze kunnen worden aangepast.

Gemeentelijke reactie

Reclamant heeft zorgen over de verkeersafwikkeling/ het bevoorradingsverkeer binnen het plangebied. Deze zorgen deelt hij met andere reclamanten. Om deze reden is in paragraaf 2.2 van deze Zienswijzennota een beantwoording met betrekking tot dit aspect opgenomen.

Aanpassing

Toelichting	De slotpassage van paragraaf 4.11 'Parkeeronderzoek en bevoorradiging' wordt aangepast naar aanleiding van voorgaande beoordeling van de zienswijzen
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Zienswijze 31

Samenvatting

- a. Reclamant maakt bezwaar tegen het niet herplaatsen van het stoplicht op de Sperwerlaan ter hoogte van de Kwinkelier. Reclamant ziet dagelijks gevaarlijke situaties bij deze oversteekplaats. Auto's naderen deze oversteek vaak met te hoge snelheid. De oversteek wordt intens gebruikt door schoolkinderen, ouderen, invalide mensen en andere voetgangers. Als er geen stoplicht meer aanwezig is moeten de schoolkinderen zelf de snelheid van de naderende auto's inschatten, hetgeen volgens reclamant niet mogelijk is. De voetgangers moeten een fietspad oversteken waarop in twee richtingen wordt gefietst, vervolgens een rijweg een middenberm en dan weer een rijweg. Ouderen en invaliden zijn langzaam, wat het geduld van automobilisten op de proef zal stellen waardoor nog meer gevaarlijke momenten zullen ontstaan. Reclamant stelt de gemeente verantwoordelijk indien er ongelukken gebeuren.
- b. Verder maakt reclamant bezwaar tegen het feit dat straks vrachtwagens, die goederen lossen bij de winkels, vanaf de Sperwerlaan het winkelgebied ingaan en dit traject verlaten aan de noordzijde van de Julianalaan, rechtsaf slaan, dan de Koperwieklaan in, en daarna de Sperwerlaan in. De verkeerssituatie bij de Julianaschool wordt hierdoor onveilig. Reclamant stelt voor het vrachtverkeer linksaf de Julianalaan in te laten slaan en dan door de nieuw te bouwen straat naar de Soestdijkseweg Zuid, dit is de kortste route.

Gemeentelijke reactie

- a. Het bestemmingsplan voorziet ter plaatse in de bestemming Verkeer. Binnen deze bestemming zijn verkeerslichten mogelijk. De vraag of daadwerkelijk een verkeerslicht wordt geplaatst, heeft geen betrekking op het plan zelf maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in een bestemmingsplanprocedure niet aan de orde komen. Dit wordt geregeld via andere wetgeving. Daarnaast geeft de intensiteit van de verkeersstromen geen aanleiding om maatregelen te nemen. Indien reclamant van mening is dat verkeerslichten nodig zijn, dan kan de indiener een verzoek indienen bij de gemeente.
- b. Reclamant heeft bezwaren tegen de verkeersafwikkeling/ het bevoorradingsverkeer binnen het plangebied. Dit bezwaar deelt hij met andere

reclamanten. Om deze reden is in paragraaf 2.2 van deze Zienswijzennota een beantwoording met betrekking tot dit aspect opgenomen.

Aanpassing

Toelichting	De slotpassage van paragraaf 4.11 'Parkeeronderzoek en bevoorrading' wordt aangepast naar aanleiding van voorgaande beoordeling van de zienswijzen
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Ambtshalve aanpassingen



In het kader van de terinzagelegging 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.

Regels:

- artikel 1 is aangevuld.
Op 1 oktober 2010 treedt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking. De regels dienen in overeenstemming met de Wabo te zijn;
- aan artikel 1 'Begrippen' is het begrip 'ontheffing voor bouwen en gebruik' ter verduidelijking toegevoegd;
- het begrip 'bouwperceel' is geschrapt in artikel 1, omdat het begrip niet ter zake is;
- aan artikel 2 is een regel toegevoegd waarin de wijze van meten voor onderdelen met een geringe afwijking is geregeld;
- in artikel 9, lid f3 is de tekst 'tenzij sprake is van plaatsing van een zogenaamde portocabin of stacaravan' geschrapt;
- artikel 11 'Algemene procedureregels' is geschrapt in verband met de inwerkingtreding van de Wabo. De Wabo maakt deze algemene procedureregel overbodig.

Toelichting:

De toelichting is op enkele plaatsen redactioneel aangepast. Het betreft onder andere een aanpassing inzake de afstemming met betrekking tot de Wabo.

B i j l a g e n

Bijlage 1 Reclamanten bij zienswijze nummer 5

Bijlage 2 Reclamanten bij zienswijze nummer 19

Bijlage 3 Reclamanten bij zienswijze nummer 25

Colofon

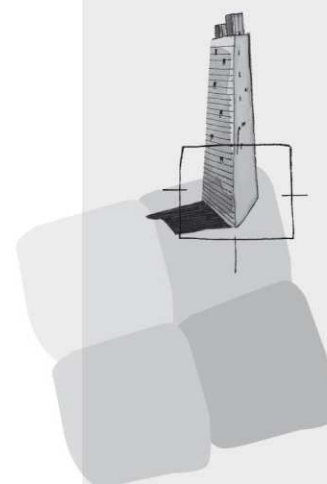
Opdrachtgever
Gemeente De Bilt

Contactpersoon
de heer W. van Rooy

Rapport
BügelHajema Adviseurs

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

Projectnummer
024.00.03.13.01



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