

Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Bestemmingsplan De Kwinkelier Bilthoven, tweede herziening

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
1 Inleiding	7
2 Zienswijzen	8
2.1 14 Bewoners/ondernemers/eigenaren panden Julianalaan en Uilenpad inclusief Centrumkerk	8
2.2 NTZ Beheer B.V. (eigenaar Uilenpad 1 en 5 en Julianalaan 34)	9
2.3 35 bewoners Koekoeklaan, Merellaan en Sperwerlaan	10
2.4 Werkgroep Toegankelijkheid	11
3 Ambtshalve aanpassingen	12

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Kwinkelier Bilthoven, tweede herziening' is op 14 oktober 2020 gepubliceerd in de Biltse Courant, De Vierklank, het gemeenteblad en de Staatscourant. Daarnaast is het ontwerp digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. In de periode 15 oktober 2020 tot en met 25 november 2020 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'De Kwinkelier Bilthoven, tweede herziening' ter voldoening aan artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar maken aan burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt. In totaal zijn er 4 zienswijzen ingediend.

2 Zienswijzen

In dit hoofdstuk wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. In totaal zijn er 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Als de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan worden de wijzigingen onder het kopje conclusie aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen.

2.1 14 bewoners/ondernemers/eigenaren panden Julianalaan/Uilenpad inclusief Centrumkerk

Samenvatting

- a. Op 16 mei 2018 hebben reclamanten al bezwaren tegen het stedenbouwkundig ontwerp kenbaar gemaakt. Sindsdien is er niet aan hun bezwaren tegemoet gekomen.
- b. Reclamanten maken bezwaar tegen het wijzigen van de bouwhoogte achter de Centrumkerk van 7 naar 9 meter. Deze wijziging leidt tot aantasting van het zichtbeeld op de kerk vanaf de Julianalaan. De bouwhoogte van 7 meter is destijds bewust gekozen, zodat deze bebouwing achter de kerk niet zichtbaar is, terwijl 9 meter er royaal bovenuit steekt. Een bouwhoogte van 9 meter kort achter de kerk ontnemt licht, lucht en zontoetreding aan de gemeenschapsruimte achter de kerk.
- c. De toelichting vermeldt een onjuiste afstand tussen het woongebouw en de centrumbebouwing aan de Julianalaan. Ter hoogte van Uilenpad 1 bedraagt de afstand 6,30 meter. Hiernaast is de feitelijke situatie qua nok – en goothoogten van de panden aan de Julianalaan veel lager dan de toegestane hoogten volgens het bestemmingsplan. Hierdoor is constatering in de toelichting onder 2.2.1 onjuist dat de voorgenomen wijzigingen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kenmerken en kwaliteiten van het gebied.
- d. De voorgestelde bouwhoogte van fase 4 voldoet niet aan hetgeen is vastgesteld in het Masterplan en het Beeldkwaliteitsplan. De maximaal toegestane hoogte is 2 lagen met een kap of 2 lagen met een terugliggende 3^e laag. De winkel op het hoekje bij de Uitvaartwinkel kent een hoogte van 5,90 meter, waardoor de winkel al twee bouwlagen hoog is en hierdoor via een omweg een gebouw van 4 bouwlagen wordt gecreëerd.
- e. Het laad- en losverkeer ten behoeve van de winkels gaat zich in de toekomst mengen met het woonverkeer. Dit leidt tot een onwenselijke situatie op dit doodlopende weggetje. In het stedenbouwkundig ontwerp is hier op geen enkele wijze rekening mee gehouden, noch is een onderbouwing gegeven van de te verwachten verkeersafwikkeling.

Beantwoording

- a) Naar aanleiding van eerdere reacties van reclamanten en nadien gevoerde gesprekken, is het stedenbouwkundig plan aangepast in die zin dat het bouwblok aan de zijde van de kerk dat oorspronkelijk uit drie bouwlagen appartementen op een half verdiepte parkeergarage voorzag, gewijzigd is naar een bouwblok van 7 grondgebonden woningen. De bouwhoogte is teruggebracht van circa 10,5 naar 9 meter en het aantal woningen is van 15 naar 7 ook aanzienlijk minder.
- b) Het huidige bestemmingsplan laat een maximale bouwhoogte toe van 7 meter voor dit terrein, waarbij het terrein de bestemming Centrum-2 heeft. Binnen deze bestemming zijn winkels en horeca toegestaan, waarbij expliciet is benoemd dat zich hier een supermarkt mag vestigen. Op de verdieping mag worden gewoond. In het huidige bestemmingsplan is het tevens mogelijk om enkele tientallen meters achter de kerk een woongebouw van 28 meter te realiseren dat aansluit op het flatgebouw aan de Spreeuwlaan. Dit gebouw dat achter het kerkgebouw kan worden gerealiseerd, zou zeer fors boven het kerkgebouw uitsteken. In het ontwerp bestemmingsplan voor de 2e herziening is de mogelijkheid tot realisatie van dit woongebouw van 28 meter hoog vervallen. Naast de kerk vervalt de Centrum-2 bestemming. In het stedenbouwkundig plan is voor deze locatie een

rijtje grondgebonden woningen opgenomen. Deze woningen hebben een bouwhoogte van maximaal 9 meter. Voor grondgebonden woningen is een bouwhoogte van 10 meter gangbaar. Vanwege de uitvoering met plat dak is in dit geval een bouwhoogte van 9 meter voldoende. De winkels met bovenwoningen aan de Julianalaan, grenzend aan de zuidzijde van het terrein van de kerk, hebben in het vigerende bestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein Bilthoven een maximale bouwhoogte van 11,5 meter, aan de noordzijde van de kerk heeft het nieuwe kinderdagverblijf met woningen een maximale bouwhoogte van 10,5 meter, terwijl het kerkgebouw zelf maximaal 12 meter hoog mag worden. De schuin achter de kerk gelegen nieuwe bestemming met een maximale bouwhoogte van 9 meter voegt zich dan ook op een terughoudende wijze in de bestaande omgeving.

- c) In de toelichting onder 2.2.1. staat dat "Op een afstand van circa 15 meter ten noorden van het woongebouw ...". Met het woongebouw wordt bedoeld de in voorgaande zinnen genoemde grondgebonden woningen. De dichtstbijzijnde woning staat op circa 15 meter van het ten noorden hiervan gelegen pand aan de Julianalaan. De toelichting is juist, maar de tekst zal worden verduidelijkt ter voorkoming van misverstanden. Dat de feitelijke situatie een lager bouwhoogte kent dan de maximale bouwhoogten in het bestemmingsplan doet niets af aan hetgeen in de toelichting staat. Immers in beide situaties worden twee hoogten van twee bestemmingsplannen genoemd en niet in beide situaties de feitelijke situaties anno heden.
- d) Reclamanten benoemen dat de voorgestelde bouwhoogte van fase 4 niet voldoet aan hetgeen is vastgesteld in het Masterplan en het Beeldkwaliteitsplan. De maximaal toegestane hoogte is 2 lagen met een kap of 2 lagen met een terugliggende 3e laag. Bij de uitvaartwinkel lijken met een omweg er zelfs 4 bouwlagen te komen. De gronden waar reclamant op doelt maken wel onderdeel uit van de 2^e herziening maar hier vinden geen wijzigingen ten opzichte van de 1^e herziening plaats. Er is geen aanleiding om wijzigingen door te voeren in dit gedeelte.
- e) Reclamanten benoemen dat het laad- en losverkeer ten behoeve van de winkels zich in de toekomst gaat mengen met het woonverkeer op het doodlopende weggetje, wat leidt tot een onwenselijke situatie. In de huidige situatie wordt de weg al gebruikt voor laden en lossen voor winkels van de Kwinkelier en ontsluit de weg ook de achterkanten van panden aan de Julianalaan. Dit blijft in de toekomstige situatie ook zo. In het stedenbouwkundig plan is opgenomen dat als toevoeging hierop ontsluiten een 24-tal appartementen en een 7-tal grondgebonden woningen op de weg. Het betreft alleen bewonersverkeer, omdat bezoekers aan deze woningen de auto parkeren in de parkeergarage. Als gevolg van de ontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen met ca. 150 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) toe. Bij toevoeging van winkels van de Kwinkelier zullen er ook meer verkeersbewegingen van bevoorradend verkeer zijn, maar dit zal dagelijks niet meer zijn dan enkele tientallen. Hiermee blijft de verkeersintensiteit op deze weg in de toekomstige situatie nog steeds laag en passend bij een woonerf (<1.000 mvt/etm). De weg zal een informeel karakter krijgen en wordt alleen gebruikt door (lokaal bekend) verkeer dat affiniteit heeft met het gebied en naar verwachting haar verkeersgedrag hierop ook zal afstemmen. De weg wordt voorzien van mogelijkheid dat tegemoetkomend verkeer elkaar kan passeren. Het bevoorradend verkeer zal bestaan uit kleine vrachtwagens met een maximale lengte, welke op het toekomstige Uilenplein kunnen keren. Hierdoor behoort het verkeersonveilig achteruitrijden van (groot) vrachtverkeer via deze weg tot het verleden. De toelichting zal op dit punt worden verduidelijkt en uitgebreid.

Conclusie

De reactie leidt niet tot een aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan, maar wel wordt de toelichting op een aantal punten verduidelijkt.

2.2 NTZ Beheer B.V. (eigenaar Uilenpad 1 en 5 en Julianalaan 34)

Samenvatting

Deze zienswijze, ingediend door de eigenaar van de panden Uilenpad 1 en 5 en Julianalaan 34, is gelijk aan de zienswijze 2.1. Wel is een extra punt ingebracht, dat het bouwen van een 4-laags woongebouw op een afstand van slechts 6,30 meter naast het winkelpand Uilenpad 1 leidt tot beeldschade. Het reduceert

het pand van de uitvaartwinkel tot een onbeduidend winkelpand, gelegen in de schaduw van een kolossaal hoog winkelpand. Indien men zicht houdt aan hetgeen in het Masterplan en Beeldkwaliteitsplan is vastgelegd, kan de goothoogte van deze nieuwbouw maximaal 6 meter bedragen. Wijzigingen zoals voorgesteld in de 2^e herziening onder 2.2.1 leiden tot directe schade voor de eigenaar van dit pand. Het zelfde geldt voor de aanwezige zonnepanelen op de panden Uilenpad 1 en 5. De voorgestelde wijzigingen nemen veel zonlicht weg, waardoor de opbrengst aanzienlijk afneemt.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de reactie onder 2.1.

Ten aanzien van de aanvullende zienswijzen over de hoogte van het genoemde 4-laagse woongebouw, kan worden gemeld dat het vigerende bestemmingsplan eenzelfde mogelijkheid kent.

Conclusie

De reactie leidt niet tot een aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.

2.3 35 bewoners Koekoeklaan, Merellaan en Sperwerlaan

Samenvatting

- a) In artikel 3.1. van de regels wordt een wijziging doorgevoerd voor de 2^e bouwlaag (voormalige bibliotheek), waardoor het o.a. mogelijk wordt dat een fitnesstudio/sportschool zich vestigt. Artikel 3.4. onder b. maakt het mogelijk om onder voorwaarden hiervan af te wijken. Deze verdieping heeft altijd de bestemming gehad die onder milieucategorie 1 valt, terwijl een fitnesstudio onder milieucategorie 2 valt, waardoor de kans op geluidsoverlast voor omwonenden toeneemt. Voorgesteld wordt om in de regels op te nemen dat het te allen tijden verplicht wordt bouwkundige maatregelen te treffen, zodat het geluidsniveau voldoet aan de voorwaarden van milieucategorie 1.
- b) Rondom de bovenbouw op de 2^e verdieping is een balustrade die niet alleen als vluchtweg wordt gebruikt maar ook als verblijfsomgeving. Gevraagd wordt in de regels op te nemen dat deze balustrade alleen als vluchtweg mag worden gebruikt
- c) De parkeergarage is vrij toegankelijk gedurende 24/7. Hangjongeren veroorzaken veel overlast (geluid, zwerfvuil en intimidatie). Verzocht wordt in het bestemmingsplan regels op te nemen die ervoor gaan zorgen dat er een normaal woon- en leefklimaat ontstaat voor omwonenden en de overlast wordt aangepakt. Hierbij wordt gedacht aan toegangscontrole of afsluitbare parkeergarage danwel het inhuren van een beveiligingsbedrijf door de beheerder van het winkelcentrum.
- d) Aan de zuidwestzijde zijn een aantal laad- en losperrons aanwezig en is een toegangstalud gerealiseerd. Op de gehele expeditiestraat, maar met name op de laad- en losperrons houden zich groepen hangjongeren op. Verzocht wordt in de regels op te nemen dat laad- en losperrons en toegangstalud voorzien moeten zijn van een (afsluitbaar) hekwerk, zodat deze niet meer kunnen functioneren als verblijfplaats.

Beantwoording

- a) In de bestemmingsplan regels is in lid 3.3.3, 3.3.4 en 3.4 een maatwerkregeling opgenomen om te voorkomen dat bestaande en nieuw te bouwen woningen meer geluidsoverlast van de nieuwe functie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum-gemengd' ervaren dan wettelijk toegestaan. Indien er verzoekt een regeling op te nemen waarbij het te allen tijden verplicht wordt bouwkundige maatregelen te treffen, zodat het geluidsniveau voldoet aan de voorwaarden van milieucategorie 1. Hierbij blijft de maximale geluidsbelasting gelijk aan hetgeen nu ook mogelijk is. Wij vinden het niet wenselijk om in dit bestemmingsplan strengere eisen dan wettelijk vastgelegd op te nemen. Liggen er woningen op kortere afstand dan 10 meter dan is de eis van de geluidsbelasting behorende bij categorie 1 overigens wel vereist. Dit is ook als zodanig geregeld in het bestemmingsplan.
- b) Genoemde aspecten zien niet op het bestemmingsplan zelf, maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in een bestemmingsplanprocedure niet aan de orde komen. Dit wordt geregeld via andere wetgeving.

- c) De wijze waarop de parkeergarage zal worden vorm gegeven 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). In de parkeergarage worden camera's opgehangen en doordat ook de bewoners van het appartementencomplex aan de Sperwerlaan hier parkeren wordt de sociale controle vergroot.
- d) Genoemde aspecten zien niet op het bestemmingsplan zelf, maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in een bestemmingsplanprocedure niet aan de orde komen. De eigenaar van het winkelcentrum heeft toegezegd te bezien op welke wijze oneigenlijk gebruik van deze ruimten kan worden voorkomen. De eigenaar gaat de locatie voorzien van camera's.

Conclusie

De reactie leidt niet tot een aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.

2.4 Werkgroep Toegankelijkheid

Samenvatting

De werkgroep Toegankelijkheid mist in de plannen op welke wijze het principe van de inclusieve samenleving wordt uitgewerkt.

Aan de zijde van de Sperwerlaan wordt een lift gemist om vanaf straatniveau naar het winkelniveau te komen. De hellingbaan is te lastig en niet wenselijk.

De ingang vanaf het Uilenpad is onduidelijk voor wat betreft de toegankelijkheid. Hoe wordt het hoogteverschil daar opgelost? Er is een openbaar toilet, maar deze is moeilijk te vinden (geen verwijzingen) en vaak op slot. De verhoogde ingangen van een aantal winkels zijn potentiële gevaarpunten, zeker bij veel blad of sneeuw. Alle nieuwe woningen in het plan dienen bereikbaar te zijn voor rolstoelgebruikers.

Tenslotte blijkt niet uit de plannen of er geleidelijnen in de Kwinkelier worden aangelegd

Beantwoording

Genoemde aspecten zien niet op het bestemmingsplan zelf, maar op de uitvoering daarvan.

Uitvoeringsaspecten kunnen in een bestemmingsplanprocedure niet aan de orde komen. Overigens neemt de gemeente en ook de eigenaar de opmerkingen van reclamant wel ter harte. Bij de uitvoering van het bestemmingsplan en de inrichting van het openbaar 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.

Vanaf het Uilenpad loopt de route zachtjes aan omhoog De Kwinkelier in. Deze route is goed begaanbaar voor minder validen. Aan de zijde van de Sperwerlaan zit op dit moment geen lift in de plannen.

Alle nieuwe woningen die geen maaiveldentree hebben zijn bereikbaar via een lift.

Er is een toiletruimte aanwezig in fase 2 bij de LIDL supermarkt. De eigenaar is op zoek naar een exploitant.

Conclusie

De reactie leidt niet tot een aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.

3 Ambtshalve aanpassingen

In dit hoofdstuk worden de ambtelijke wijzigingen, om omissies en/of inconsistenties te repareren, weergegeven.

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor de gebouwde parkeervoorzieningen. Daarentegen was in het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan per abuis geen juiste regeling opgenomen voor onbebouwde parkeervoorzieningen waardoor enkel parkeren in de onderbouw mogelijk was.

Voorgesteld wordt om de volgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

1. In artikel 3.1. van de regels wordt onder j. de woorden "in de onderbouw" verwijderd.
2. In de toelichting worden onder 2.3., 4^e bullit de laatste twee zinnen verwijderd: "In artikel 3.1., bestemmingsomschrijving wordt toegevoegd dat gebouwde parkeervoorzieningen uitsluitend in de onderbouw zijn toegestaan. Op de bouwlagen is parkeren niet toegestaan."
3. De tekst in paragraaf 4.11. van de toelichting is verduidelijkt, uitgebreid en de tekening is gecorrigeerd
4. In paragraaf 5.3. van de toelichting wordt de laatste zin als volgt aangepast: "Bebouwde parkeervoorzieningen zijn in het hele plan toegestaan in de onderbouw".