

Informatiebijeenkomst Rembrandtlaan 14 te Bilthoven, 2 februari 2021

Inleiding

Op 2 februari 2021 van 19:30 uur tot en met 20:30 uur vond de informatiebijeenkomst over de ontwikkelingen aan de Rembrandtlaan 14 te Bilthoven plaats. De bijeenkomst was georganiseerd door Kubiek uit Veenendaal. Dit is een adviesbureau voor ruimtelijke plannen. Kubiek is adviseur van de initiatiefnemers. De bijeenkomst heeft in verband met corona-maatregelen digitaal plaatsgevonden met behulp van de app Microsoft Teams. In totaal waren er 12 omwonenden, twee ambtenaren van de gemeente Bilthoven, twee initiatiefnemers en drie adviseurs (voorzitter, presentatie en notulen) vanuit Kubiek aanwezig.

Het doel van de bijeenkomst was het informeren over de plannen en het toelichten van de te doorlopen van de bestemmingsplanprocedure. Tijdens de presentatie is in gegaan op de voorgeschiedenis van het plan, de geldende- en gewenste bestemmingen en de verschillende omgevingsaspecten waarvoor onderzoeken zijn en worden uitgevoerd. Er is tijdens de presentatie dieper in gegaan op de aspecten parkeren en verkeersgeneratie. Uit de onderstaande uitwerking van de vragen blijkt dat hier nog vragen over waren bij de omwonenden.

Voor de inhoud van de presentatie die tijdens de bijeenkomst is gegeven verwijzen we u naar het bijgevoegd document. . In dit verslag volgt een korte toelichting van het plan en richt zich verder op de vragen en opmerkingen van de omwonenden.

Het plan

In het plangebied is een bedrijfswoning en een skiwinkel (Mkski) met een tijdelijke bestemming/ vergunning gevestigd. Een deel van het plangebied ligt braak. Initiatiefnemers zijn voornemens hier een bedrijfsverzamelgebouw (verhuur units voor categorie 1-2 bedrijven, dienstverlening (max 250m²) en mogelijkheid skibaan (max 170m²)) te gaan realiseren. Tevens wil men de tijdelijk bestemming voor de winkel omzetten in een permanente bestemming en de huidige bedrijfswoning een woonbestemming geven.

Binnen het geldende bestemmingsplan 'Rembrandtlaan 2014' is dat niet mogelijk. Het bestemmingsplan moet herzien worden om de plannen mogelijk te maken.

Over de uitgangspunten is overeenstemming bereikt met de gemeente. Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en er is een conceptbestemmingsplan in voorbereiding dat ter beoordeling is voorgelegd aan de gemeente.

Eén van de onderwerpen in het bestemmingsplan is verkeer (parkeren en verkeersgeneratie).

Parkeren

Er is gekeken naar plannen van initiatiefnemer en de bijbehorende parkeervraag aan de hand van de kerncijfers van de publicatie 'CROW 381 Toekomstbestendig parkeren' uit 2018. Deze zijn in beeld gebracht (zie presentatie). Daarna is gekeken naar de bezetting. Hierbij is uitgegaan van de maximale parkeerbehoefte.

Hieruit blijkt dat er – uitgaand van de maximale parkeernorm en een maximale bezetting – 69 parkeerplaatsen benodigd zijn bij het bedrijvencomplex.

Verwacht wordt echter dat deze situatie vrijwel nooit zal voorkomen. Uitgaande van de gemiddelde parkeernorm is de behoefte op een werkdag middag (het moment met de hoogste bezettingsgraad) 60,3 parkeerplaatsen bij het bedrijvencomplex. Tevens zal een deel van de bezoekers van de bedrijven met de fiets komen.

Bij het bedrijvencomplex worden 62 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op eigen terrein worden twee parkeerplaatsen bij de woning gerealiseerd. In totaal worden er dus 64 parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het plangebied. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is voldoende.

Verkeer

Door de wens om de indeling van het perceel te wijzigen zal met voorgenomen initiatief de verkeersintensiteit veranderen. Voor de verschillende functies is op basis van de publicatie 'Toekomstig parkeren' (CROW Publicatie 381) de minimale en maximale verkeersgeneratie per weekdag respectievelijk per werkdag berekend.

Eerst is gekeken naar wat binnen het nu geldende bestemmingsplan 'Rembrandtlaan 2014' planologisch maximaal mogelijk is aan activiteiten en hoeveel verkeersbewegingen dat op zou leveren. Deze tabel is opgenomen in de presentatie. Hieruit blijkt een minimale verkeersgeneratie van 432 en maximale verkeersgeneratie van 559 verkeersbewegingen van en naar het plangebied.

Vervolgens is er gekeken naar de mogelijkheden die het nieuwe plan (planologisch) biedt en zijn we weer met de normen die het CROW stelt gaan rekenen. Hieruit blijkt dat de verwachte verkeersgeneratie lager is dan die waar in de bestaande situatie rekening mee moet worden gehouden. Namelijk minimaal 350 en maximaal 469 verkeersbewegingen.

De verwachting is ook dat er voor verkeer geen problemen optreden als gevolg van voorliggend plan en dat dit niet tot problemen leidt voor de Rembrandtlaan.

In het plangebied blijft het vrachtverkeer tot een minimum beperkt (dat wordt niet anders dan nu). In het bedrijfsverzamelgebouw komen kleine units en initiatiefnemers maken hierover afspraken met de verhuurders en leveranciers (winkel) zoals zij dat nu ook al doen.

Bestemmingsplan



In het nieuwe bestemmingsplan krijgt het perceel de bestemmingen:

1. Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 van de van deze planregels deel uitmakende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- dienstverlening, medische praktijken en voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie met een gezamenlijk oppervlak van max 250 m²
- ter plaatse van de aanduiding 'skibaan' een skibaan met oppervlak van maximaal 170m² inclusief ondergeschikte horeca;

inclusief bijbehorende:

- erftoegangswegen, -paden en verblijfsgebied;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen.

2. Gemengd.

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Detailhandel;
- Kantoren (ten behoeve winkel);

inclusief bijbehorende:

- erftoegangswegen, -paden en verblijfsgebied;
- parkeer- en stallingsruimten;
- groenvoorzieningen;
- Nutsvoorzieningen

3. Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bedoeld voor:

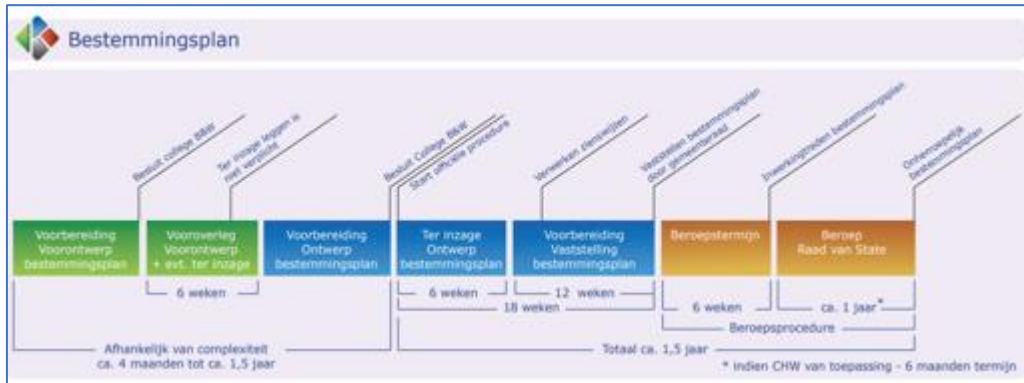
- a. vrijstaande en halfvrijstaande woningen;;
- b. de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen;

inclusief bijbehorende:

- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen.

Procedure

Om het plan mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Op dit moment is het conceptbestemmingsplan gereed en dit ligt ter beoordeling bij de gemeente. De volgende stappen moeten nog gezet worden:

- beoordeling conceptplan gemeente
- Vooroverleg (bijvoorbeeld provincie, waterschap)
- Na instemming gemeente ontwerpplan ter inzage gedurende zes weken → er kunnen zienswijzen worden ingediend bij de gemeente
- Behandeling evt zienswijzen
- Gemeenteraad beslist over zienswijzen en vaststellen plan
- Na vaststelling plan zes weken ter inzage in kader van beroep
- Raad van State behandelt evt. beroep

Vragen

1. Wat is kubiek, waar staat dat voor?

Kubiek is een adviesbureau voor de ruimtelijke ordening uit Veenendaal. Kubiek begeleidt het hele proces voor het bestemmingsplan namens de initiatiefnemers.

2. Om welke bedrijfswoning gaat het, van wie is deze woning?

De bedrijfswoning die in het nieuwe plan een woonbestemming krijgt is de woning Rembrandtlaan 14. De woning is van de initiatiefnemer.

3. Waar staat milieucategorie 1 en 2 voor bedrijven voor?

Milieucategorie is een vakterm uit de planologie en milieukunde in Nederland. Het is een classificatie van de belasting die een activiteit kan leggen op het milieu. De classificatie is ontworpen door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en bestaat uit zes categorieën: 1 tot en met 6. Hoe hoger de categorie hoe meer geluidsoverlast, geuroverlast en dergelijke er mogelijk zijn. Bij een lage milieucategorie mag er dus weinig overlast zijn. Je moet hierbij denken aan kantoren, een kleine uitgeverij, reparatie van computers, dat soort dingen.

4. Hoe zit het met overlast van verkeer en de verkeersaantrekkende werking van categorie 1 en 2-bedrijven?

Deze overlast is beperkt. Daarnaast worden in plan kleine units gerealiseerd. Op het aspect verkeer (parkeren en verkeersgeneratie) is in de presentatie uitgebreid ingegaan.

5. Van wie is de grond waar het bedrijfsverzamelgebouw komt?

Van de initiatiefnemers. Het gehele plangebied is van initiatiefnemers.

6. Wat is het effect van al de activiteiten die er op dit moment plaatsvinden plus deze ontwikkeling op de totale parkeerdruk in de buurt?

Om de parkeerbehoefte te bepalen is gekeken naar het plan van initiatiefnemers. Initiatiefnemers moeten voor de ontwikkeling die zij wensen voldoende parkeerplaatsen realiseren op eigen terrein. Het initiatief leidt dus niet tot extra parkeerdruk in de buurt.

7. Verkeersgeneratie, hoe zit dit?

Voor de verkeersgeneratie is gekeken wat het geldende bestemmingsplan planologisch maximaal mogelijk maakt in het plangebied. Op basis daarvan is met de kengetallen van het CROW het aantal verkeersbewegingen bepaald. Er is dus niet gerekend met de feitelijke situatie in het plangebied.

Daarna is berekend wat het aantal verwachte verkeersbewegingen is van voorliggend plan. Beide tabellen zijn in de presentatie opgenomen.

8. Wat is de bestaande bedrijfsfunctie, is dat MK ski?

Nee, er geldt een bedrijfsbestemming en daar is mee gerekend. We hebben niet naar de feitelijke situatie gekeken maar naar wat het geldende bestemmingsplan mogelijk maakt, daar is mee gerekend.

9. Wat komt er rondom de ski winkel?

Aan de achterkant, zijkant en voorkant komen parkeervakken. Aan de voorkant zijn dit langsparkeervlakken. De grond is van de initiatiefnemers.

10. Aan de rechterkant van de skiwinkel is toch de parkeerplaats van de NS, de P&R?

Dat klopt, maar daar staat een hek en daar komt geen doorgang naar het plangebied. Het P&R-terrein is private grond van de NS. Er is in een eerder stadium over na gedacht om die grond te betrekken bij de planvorming, maar dat staat de NS niet toe. In de praktijk zal dit best wel een keer gebeuren. Maar er is geen pad van de grond van de NS naar het terrein van Rembrandtlaan 14. Er is dus geen verkeer van NS door het plangebied naar de openbare weg.

11. Het Mk ski service gebouw wordt met deze plannen permanent? Het gebouw wordt verwarmd met houtstook, blijft dat altijd zo?

In de plannen krijgt de bestaande skiwinkel inderdaad een permanente bestemming. Hoe een pand verwarmd wordt, wordt echter niet geregeld in een bestemmingsplan. Initiatiefnemer geeft aan dat hij hierover graag wil overleggen met de buurtgenoten die hier overlast van ervaren.

12. Wordt de weg naar de Rembrandtlaan verbreed? De weg is nogal smal voor 2 auto's.

De inrit is 5 meter breed. Dit is breder dan de Rembrandtlaan zelf (4,80m). Stel er komen files, heeft Rembrandtlaan daar last van, komt daar een verkeerslicht?

Er komt geen verkeerslicht. Initiatiefnemer geeft aan dat het naar verwachting niet zo druk niet gaat worden dat er daardoor files ontstaan.

13. Wat is het voordeel van het plan voor buurtbewoners?

Het plan werkt geluiddempend ten opzichte van het spoor. Vroeger was er een gebouw, toen dat is neergehaald hadden bewoners meer geluidsoverlast. Dat er weer bebouwing komt, zal voor buurtbewoners schelen. Daarnaast het gebruik van het bedrijfsverzamelgebouw. Initiatiefnemer zoekt bedrijven die de skiwinkel versterken en ook sociaal betrokken ondernemers. Denk aan iemand die protheses maakt,

14. Tot hoe laat mag je skiën?

Dit is afhankelijk van de ondernemer die er gaat komen. Zijn op dit moment tweegeïnteresseerde ondernemers. Ondernemers in de sector hebben last van de gevolgen van de corona-maatregelen, dus het is even afwachten. Overigens moet men zich bij de skibaan geen indoorskihal als in Zoetermeer voorstellen. Het wordt een oefenbaan (rolbaan) waar maximaal vier mensen tegelijk kunnen skiën.

15. Zitten er beperkingen aan bedrijvigheid 1 en 2 wat betreft openingstijden?

De skiwinkel moet zich aan de openingstijden van winkels houden, zoals vastgesteld door de gemeente. Bedrijvigheid in categorie 1 en 2 is geen detailhandel. Bedrijven dienen zich te houden aan geldende wet- en regelgeving zodat ze geen overlast veroorzaken. Openingstijden worden niet vast gelegd in een bestemmingsplan.

16. Hoe worden de omwonenden op de hoogte gehouden?

Omwonenden ontvangen de presentatie en het verslag van de informatieavond. De gemeente verzorgt de bestemmingsplanprocedure. Op het moment dat deze wordt gestart zal de gemeente de terinzagelegging publiceren. De publicatie komt in het plaatselijk weekblad en in de Staatscourant. Je kan je op www.mijnoverheid.nl aanmelden voor een attenderingsservice. Je wordt dan geïnformeerd als

in je omgeving een plan/vergunning enz. gepubliceerd wordt. Is bij de verkeergeneratie uitgegaan van CROW normen?

Ja, er is uitgegaan van de CROW-normen.

17. Hoe wordt de veiligheid van de Rembrandtlaan gegarandeerd?

Bij de beoordeling van voorliggend plan zal de gemeente het aspect verkeersveiligheid meewegen. De inrit is reeds vergund. De Rembrandtlaan maakt echter geen onderdeel uit van dit plan.

Omwonenden geven aan dat de verbreding van de Rembrandtlaan eigenlijk onderdeel zou moeten zijn van dit plan.

De gemeente reageert door aan te geven dat de verkeerssituatie op de Rembrandtlaan geen onderdeel is van dit plan en dat hier apart aandacht voor is. Zie ook hieronder bij de opmerkingen.

18. Waarom is er niet gekozen voor woningbouw?

Hier is wel eens over gedacht, maar de locatie is hier niet geschikt voor (o.a. door de ligging nabij het spoor). De gebouwen aan de overkant van het plan lenen zich beter voor woningbouw. Daarnaast is men al heel lang bezig met voorliggend plan en is het de wens om dat geregeld te krijgen.

Opmerkingen

1. De omwonenden hebben 2012- 2013 de voorbereidingen van bestemmingsplan Rembrandtlaan 2014 mee gemaakt. Toen kregen ze de CROW normen van het totale plaatje, het was toen een puinhoop. Meneer is niet genegen naar de cijfers te kijken zonder naar he totaal te kijken. De cijfers toen zijn niet conform de werkelijkheid geweest volgens meneer. De buurt heeft veel last van het parkeren van bedrijven. Meneer wil het verband zien tussen de activiteiten en het totaal plaatje.
2. Meneer voelt zich wat betreft verkeersgeneratie ongemakkelijk bij de deelplannen. Hij wil dat er naar het totaal gekeken wordt.
3. Er was discussie over wie zijn grond de auto's rijden van het plangebied naar de Rembrandtlaan. Initiatiefnemer geeft aan dat dit allemaal op eigen grond gebeurt.
4. Er zijn twee grote problemen met de Rembrandtlaan: het verkeer en het parkeren. Het is drukker sinds het bestemmingsplan Rembrandtlaan 2014. Bij klankbordgroep is aangegeven dat bijvoorbeeld de bus niet over de Rembrandtlaan zou moeten rijden. Ook is er aangegeven dat er langs parkeren zou moeten plaatsvinden. De gemeente heeft aangegeven wat betreft de bus dat die een andere route zou moeten rijden maar dit is niet gebeurt. Meneer geeft aan dat hij baalt dat de gemeente zich niet aan de beloftes houdt. Hij wil naar het totaalplan kijken en niet zozeer naar deelplannen. Hij wil de gemeente aanspreken dat ze bij het opstellen van bestemmingsplan 2012-2013 van alles hebben beloofd wat nog steeds niet gerealiseerd is. Daar hebben ze nog steeds overlast van. Hij roept de gemeente op naar het advies van de klankbordgroep voor het bestemmingsplan te kijken en hier iets mee te doen. Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat de discussie bekend is en dat ze dit mee zullen nemen, maar dat dit geen onderdeel is van dit bestemmingsplan.
5. Initiatiefnemer geeft nogmaals aan dat ze wat betreft parkeren hun eigen broek op moeten houden, Voor voorliggend plan moeten binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen

worden gerealiseerd. Initiatiefnemer woont zelf in het plangebied, hij wil ook geen overlast van verkeer en parkeren.