

Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Bestemmingsplan Marie Curieweg 1 te De Bilt

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1 Inleiding	4
2 Zienswijzen	5
2.1 Zienswijze 1 / Indiener A	5
3 Ambtshalve aanpassingen	7

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Marie Curieweg 1 te De Bilt' is op 9 februari 2022 gepubliceerd in de Biltse Courant, De Vierklank en het digitale gemeentebblad. Daarnaast is het ontwerp digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is de herontwikkeling van de oude sportzaal aan de Marie Curieweg 1 tot een woningbouwlocatie voor maximaal zes patiowoningen. In de periode 10 februari 2022 tot en met 23 maart 2022 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Marie Curieweg 1 te De Bilt' 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. Er is één zienswijze ingediend.

2 Zienswijzen

In dit hoofdstuk wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijze. De zienswijze wordt 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 Zienswijze 1 / Indiener A

Samenvatting

- a. De wijk Weltevreden is in de jaren 60 en 70 opgezet. De wijk is zo opgezet dat bewoners niet bij elkaar in de woning konden kijken. Hierdoor is het een mooie ruimtelijke wijk. Ook bij de opzet is de maatschappelijke opzet betrokken. Er is een gymzaal geplaatst zodat wijkbewoners daar konden sporten en eventuele andere activiteiten konden ontplooiën. De gymzaal had een maatschappelijke functie voor de wijk. Maar omdat de gymzaal niet is onderhouden, is het gebouw gedateerd. De opzet was gericht op de maatschappelijke functie van de gymzaal voor de wijk en omgeving. Door het bestemmingsplan nu om te zetten van maatschappelijke functie naar wonen vervalt deze waarde voor de wijk. Hierdoor wordt er een samenhang in de wijk, uit de wijk getrokken. Door het te koop aan te bieden aan particuliere investeerder(s), heeft de wijk geen zeggenschap meer over dat kleine gedeelte in onze wijk. Dit omdat geen enkele woning in de wijk eigen parkeerplaatsen heeft. Een ieder kan overal zijn voertuig parkeren. Als het particulier terrein wordt dan kunnen die bewoners wel op onze parkeervakken hun voertuigen zetten, terwijl er al een krapte aan parkeervoorzieningen is. Daarnaast gaat het gemeenschappelijk gevoel, het gezamenlijk onderhouden van onze speeltuinen in de wijk, door de verkoop van deze grond teniet. De speeltuin moet worden aangepast (verplaatsen voetbaldoel) waardoor de speelruimte van onze kinderen, en de generaties na ons, kleiner wordt. In het huidige project van het Nobelkwartier keren de openbare sportvelden (basketbalveld en voetbalveld) ook al niet terug.
- b. Daarnaast vraag ik mij af of de oppervlak die nu rust op de maatschappelijke bestemming ook terug keert in de nieuwe opzet van het Nobelkwartier. Weliswaar wordt er een nieuwe sporthal gerealiseerd waar de ruimte van de gymzaal deels in moet terug komen maar de ruimte rondom de gymzaal, de vele bosjes en struiken waar onze kinderen verstoptje en andere spellen spelen, keert niet terug.
- c. Nu juist, in deze tijd, waarin de het individualisme en polarisatie toe neemt, is een maatschappelijke ruimte heel belangrijk. Daarnaast moeten de bewoners in de wijk binnenkort allemaal gaan voldoen aan de energietransitie. Woningen die niet meer afhankelijk zijn van fossiele brandstoffen. Voertuigen die niet meer afhankelijk zijn van fossiele brandstoffen en rijden op elektriciteit dan wel waterstof. De leefomgeving moet gezonder en veiliger. Dit houdt allemaal in dat de wijk samen moet gaan werken op het gebied van schone energie en veiligheid. Ook is het niet mogelijk om voor elke woning in de wijk een oplaadpunt voor de auto te hebben. Daarom is het naar mijn idee noodzakelijk om de ruimte van de gymzaal te behouden voor de wijk en hun toekomst. Het aantal te bouwen woningen op dit oppervlak is maar beperkt en zal voor de woningnood niet veel opbrengen. Het effect om dit stuk grond in te zetten voor milieu en schone leefomgeving heeft een veel grotere impact op wijk. Daarnaast kunnen niet alle woningen in de wijk voorzien worden zonnepanelen. Simpelweg omdat te hoge (gemeentelijke) bomen het zonlicht tegenhouden. Hoe moeten deze woningeigenaren dan hun energierekening omlaag krijgen als straks een waterpomp aangesloten moet worden op die zonnepanelen en hoe moeten zij straks hun voertuig voorzien van elektriciteit. De gemeente De Bilt heeft subsidie gekregen voor aanpassing van woningen met betrekking tot vermindering van het energieverbruik. Door dit kleine stukje grond te ontwikkelen voor de wijk waardoor het energieverbruik gereduceerd wordt is een mooie uitdaging voor de wijk en voor de gemeente. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld een Powerparking zoals in de gemeente Dronten (Bron: <https://solarpartners.nl/solar-carport- zonnepanelen/powerparking-dronten-solar-carport/>).

- d. Kortom, mijn bezwaar richt zich op het veranderen van het bestemmingsplan maatschappelijk naar wonen. De doelstelling om meer woningen te bouwen in de Bilt van het gemeentebestuur begrijp ik maar omdat dit maar een beperkt aantal woningen betreft, kan er in dit geval best wel gewerkt worden aan andere doelstellingen die door de rijksoverheid gesteld zijn. Door de maatschappelijk functie te veranderen naar woonfunctie is een omkeerbaar proces voor de ontwikkeling van de wijk. De wijk wordt dan beperkt in hun ontwikkeling die noodzakelijk zal zijn voor de nieuwe energietransitie

Beantwoording

- a. Voor de locatie Marie Curieweg 1 zijn, samen met het Nobelkwartier, door de gemeenteraad van De Bilt op 28 januari 2021 ruimtelijke randvoorwaarden vastgesteld om te transformeren naar wonen. De maatschappelijke functie van de sporthal blijft behouden voor de wijk met sporthal De Bilt (nabij het HF Wittecentrum in het Nobelkwartier).

Om ervoor te zorgen dat bij bouwplannen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, passen wij parkeernormen toe. Wij stellen daarbij als voorwaarde dat de aan te leggen parkeerplaatsen op eigen terrein, dus binnen het projectgebied, worden gerealiseerd. Op deze manier wordt de extra parkeervraag vanwege het bouwplan juist niet afgewenteld op het bestaande openbare parkeeraanbod. De toekomstige bewoners kunnen bij hun huis parkeren in plaats van op de bestaande openbare parkeerplaatsen.

De speeltuin kan nog steeds gemeenschappelijk onderhouden worden, de oppervlakte van de speeltuin wijzigt niet door de ontwikkeling. Het voetbaldoel moet inderdaad verzet worden, de muur van woningen kan namelijk niet als "kaatsmuur" gebruikt worden zoals nu het geval is bij de sporthal. Er is echter voldoende ruimte aanwezig in het speeltuintje om het voetbaldoel elders te plaatsen.

- b. De functie van de sporthal blijft behouden voor de wijk, namelijk in sporthal De Bilt. Daarnaast blijft de speeltuin naast het perceel gehandhaafd waar voldoende ruimte blijft voor kinderen om te spelen.
- c. De woonbehoefte is groot in onze gemeente. Elk woningbouwproject, groot- en kleinschalig, is daarom belangrijk. Ook de realisatie van zes woningen op deze locatie voorziet in de woonbehoefte. Voor de herontwikkeling van deze locatie is in de ruimtelijke randvoorwaarden de afweging gemaakt om dit te herbestemmen voor woningbouw en bij te dragen aan het maatschappelijk belang voor woningbouw. Een reeds bestaande binnenstedelijke en bebouwde locatie leent zoals deze zich hier bovendien goed voor, zodat we geen onbebouwde locatie in het buitengebied hiervoor hoeven in te zetten. Uit de toelichting en de bij het bestemmingsplan horende onderzoeken blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat voor de zes woningen. De woningen komen in de plaats van een (hogere) sporthal en liggen op afstand (er zit een weg tussen) van omringende, bestaande woningen (de afstand van gevels van de nieuwe woningen tot gevels van bestaande woningen bedragen minimaal 15 meter).

Naast de woningbouwopgave is de energietransitie de komende jaren een belangrijke opgave voor onze gemeente. Wij werken momenteel aan een Transitievisie Warmte. We verwachten deze dit jaar ter besluitvorming aan te bieden aan de gemeenteraad. Zo zijn er verschillende mogelijkheden om wijken aardgasvrij te maken, zoals een warmtenet en warmtepompen. Maar niet alle opties zijn geschikt voor elke wijk en er zijn aanpassingen nodig in uw directe leefomgeving. In de Transitievisie Warmte staat wat per buurt technisch de mogelijke warmte-alternatieven zijn en beschrijven we hoe we samen inwoners, ondernemers en andere partijen gaan werken aan de overstap naar duurzame warmte. Zie voor meer informatie: <https://www.debilt.nl/wonen-en-bouwen/aardgasvrij-wonen/transitievisie-warmte>

- d. Zoals hierboven, onder a., b. en c., beschreven past deze ontwikkeling binnen de ruimtelijke randvoorwaarden en is deze ruimtelijk aanvaardbaar, zoals blijkt uit de toelichting op en de bijlagen bij het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Ambtshalve aanpassingen

De volgende wijziging ten opzichte van het ontwerp wordt voorgesteld:

De doelstelling van de herontwikkeling is het realiseren van zes patiwoningen (woningen met binnentuin). In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan staat bij de toekomstige situatie de volgende illustratie:



De geplande binnentuin is echter nog niet in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Aan het vast te stellen bestemmingsplan wordt derhalve een regel toegevoegd die er voor zorgt dat per woning tenminste 15 vierkante meter binnen het bouwvlak onbebouwd blijft ten behoeve van een patio (binnentuin).

De regel onder artikel 3.2.1:

- c. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. per woning minimaal 15 m² onbebouwd moet blijven ten behoeve van een patio;

