

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan Nobelkwartier te De Bilt

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
2	Zienswijzen	8
2.1	Indiener A, Bewoner Francois Mauriacweg XX te De Bilt	8
3	Ambtshalve wijzigingen	10
3.1	Aanpassingen aan de Toelichting	10
3.2	Aanpassingen aan de Regels	10
3.3	Aanpassingen aan de Verbeelding	12
4	Conclusie en advies	13

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nobelkwartier te De Bilt' is op 19 oktober 2022 gepubliceerd in de Biltsche Courant, De Vierklank en het digitale gemeenteblad. Daarnaast is het ontwerp digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. In de periode 20 oktober 2022 tot en met 30 november 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Nobelkwartier 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. In deze periode is er één zienswijze ontvangen, die ontvankelijk is.

2 Zienswijzen

In dit hoofdstuk wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijze. De enige zienswijze die is ontvangen is mondeling ingediend. De zienswijzen worden hieronder weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie.

2.1 Indiener A, Bewoner Francois Mauriacweg XX te De Bilt

De zienswijze richt zich op 2 zorgen:

1. **Overlast, m.n. op de geplande parkeerplaats langs de Biltse Rading.** Reclamant verwacht overlast op de grote, geplande parkeerplaats langs de Biltse Rading. Reclamant denkt aan jongeren die lachgas gaan gebruiken, hangen in en rond auto's, vuurwerk afsteken etc. Dit soort activiteiten gebeuren nu al aan de overkant van de Biltse Rading (Weltevreden, bij de jeugdsoos), waardoor reclamant daar bijvoorbeeld niet graag in de avond langsfiets. Reclamant is bang dat de overlast door dit plan dichterbij komt en roept op tot meer toezicht.
2. **Te weinig parkeervakken voor de nieuwe woningen.** Reclamant woont in de buurt van het plangebied en verwacht dat er straks te weinig parkeervakken beschikbaar zijn voor de nieuwe woningen, zodat er extra parkeerdruk ontstaat in de wijk. In de praktijk blijkt vaak dat er meer auto's per woning in gebruik zijn en parkeervakken bezetten.

Reactie gemeente:

1. Omdat de geplande parkeerplaats tussen een drukke weg (Biltse Rading) en woonbestemmingen ligt, verwachten we niet dat dit door jeugd-/ jongeren als een aantrekkelijke "hangplek" gezien gaat worden. Er is van twee kanten zicht op deze parkeerplaats. Belangrijk daarbij is ook het zicht vanaf de Biltse Rading, dus de hoogte van de haag (op gemeentegrond) speelt daarbij een rol. Daarnaast zijn er paaltjes halverwege en kan er met verlichting worden voorkomen dat deze plek zich goed leent voor een "hangplek". Op de huidige (grote) parkeerplaats aan de voorzijde van de sporthal en het HF Witte centrum zien toezichtshouders/BOA's van de gemeente momenteel ook geen "hangjeugd", door de aanwezigheid van woningen is deze plek minder aantrekkelijk als "hangplek".
2. Voor de nieuwe sporthal en het (hernieuwde) H.F. Witte Centrum gelden de volgende parkeernormen (zie ook paragraaf 4.13 van de toelichting in het bestemmingsplan)
 - Sporthal: 2,85 parkeerplaatsen per 100 m² bvo
 - H.F. Witte: 5,30 parkeerplaatsen per 100 m² bvo

Dit leidt tot de volgende parkeerbehoefte:

- Sporthal: $2,85 \times (2.090/100) =$ 60 parkeerplaatsen
- H.F. Witte: $5,3 \times (2.000/100) =$ 106 parkeerplaatsen
- Totaal: **166 parkeerplaatsen**

In totaal biedt de zone langs de Biltse Rading plaats voor 183 parkeerplaatsen. Daarmee wordt ruim voldoende voldaan aan de benodigde parkeerbehoefte voor de sporthal en het H.F. Witte Centrum. De parkeergelegenheid voor de sporthal en het H.F. Witte centrum wordt bovendien ontsloten via de Biltse Rading, zodat bestemmingsverkeer hiervoor niet in de woonwijk hoeft te parkeren.

Voor de nieuwe woningen (108 in totaal) in het Nobelkwartier is gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers van de CROW om de parkeernormen te bepalen. Dit leidt tot de volgende benodigde parkeercapaciteit:

- | | |
|---|----------------------------|
| • 16 middenhuur appartementen * 1,4 = | 23 parkeerplaatsen |
| • 50 sociale huurappartementen * 1,4 = | 70 parkeerplaatsen |
| • 8 grondgebonden woningen sociale huur * 1,6 = | 13 parkeerplaatsen |
| • 34 koopappartementen * 1,8 = | 62 parkeerplaatsen |
| • Totaal: | 168 parkeerplaatsen |

In totaal is er voor de nieuwe woningen een behoefte aan 168 parkeerplaatsen. Daarnaast worden er 27 plekken ter vervanging van de bestaande capaciteit gerealiseerd. In totaal komt de parkeerbehoefte dan op 195 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie is er ruimte voor realisatie van 198 parkeerplaatsen, dus 3 meer dan de parkeernorm. Hiermee wordt voldaan aan de benodigde parkeercapaciteit.

Conclusie

De zienswijze van indiener leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

3 Ambtshalve wijzigingen

In dit hoofdstuk worden de ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd en voorzien van een toelichting. Het betreft hier kleine omissies, wijzigingen en aanvullingen die na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan door de gemeente zelf zijn geconstateerd.

3.1 Aanpassingen aan de Toelichting

De volgende vier aanpassingen aan de Toelichting van het bestemmingsplan worden voorgesteld:

- Paragraaf 3.2/Provinciaal beleid: Een uitgebreidere beschrijving van de ligging van het plangebied binnen de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS).

Toelichting: De locatie ligt binnen de provinciale rode contour, maar ook binnen de aanduiding CHS-militair erfgoed (Art. 7.7 IOV). Naar aanleiding van de melding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de provincie Utrecht aangegeven dat de beschrijving van het plan voldoet aan art. 7.7 IOV maar uitgebreider kan. Dit is nu in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen.

- Paragraaf 4.14/Economische uitvoerbaarheid: De eigendomssituatie en het kostenverhaal verduidelijken.

Toelichting: De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente De Bilt met uitzondering van het H.F. Witte Centrum. Voor dat gebouw zijn er uitbreidingsmogelijkheden opgenomen tot 270 m² in het bestemmingsplan. Omdat deze uitbreidingsmogelijkheden minder dan 1000 m² bedragen, is er geen verplicht kostenverhaal (door middel van een exploitatieplan of anterieure overeenkomst).

- Het toevoegen van de juiste bijlage Akoestisch onderzoek Industrielawaai (bijlage 7 bij het ontwerpbestemmingsplan).

Toelichting: Per abuis was een eerdere versie van het Akoestisch onderzoek Industrielawaai d.d. 31 januari 2022 als bijlage aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd. Dit is gewijzigd in de juiste versie d.d. 26 augustus 2022.

- Het toevoegen van de juiste bijlage Waterhuishoudkundige Analyse (bijlage 12 bij het ontwerpbestemmingsplan).

Toelichting: Per abuis was een eerdere versie van de Waterhuishoudkundige Analyse d.d. 1 november 2021 als bijlage aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd. Dit is gewijzigd in de juiste versie d.d. 19 juli 2022.

3.2 Aanpassingen aan de Regels

De volgende drie aanpassingen aan de Regels van het bestemmingsplan worden voorgesteld:

- Artikel 1.39: Voorgevelrooilijn: 'bestaande bebouwing' in het artikel geschrapt omdat er nog geen bestaande woonblokken zijn.
- Artikel 5.1: Aan de bestemmingsomschrijving is sub e. hellingbanen toegevoegd, in verband met de halfverdiepte parkeergarage onder woonblok 5.
- Artikel 6.3.3: Parkeren: Het opnemen van een binnenplanse afwijkmogelijkheid om het aantal parkeerplaatsen bij woningen aan te passen aan actuele parkeernormen in de gemeente:

Het artikel voor het Parkeren in de bestemming Wonen wordt als volgt uitgebreid (in c. in **vet** de toevoeging):

6.3.3 Parkeren

- a. *Het gebruik van gronden en bouwwerken voor de in artikel 6.1 genoemde doeleinden is uitsluitend toegestaan indien voorzien wordt in de realisatie en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid, waarbij de volgende parkeernormen worden gehanteerd:*
 1. *voor appartementen sociale huur en middeldure huur: 1,4 parkeerplaatsen per woning;*
 2. *voor grondgebonden huurwoningen: 1,6 parkeerplaatsen per woning;*
 3. *voor koopappartementen: 1,8 parkeerplaatsen per woning;*
- b. *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder a, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.*
- c. ***Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder a, indien wordt voldaan aan parkeernormen uit de nota 'Wat beweegt De Bilt, Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan' van de gemeente De Bilt, met dien verstande dat indien de parkeernormen uit de nota 'Wat beweegt De Bilt, Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan' of diens opvolger gedurende de planperiode worden gewijzigd, voldaan moet worden aan die nieuwe beleidsregels.***

Toelichting: Bij het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van de parkeernormen uit de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit 2020/2021 (gebaseerd op ons Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2012). Dit vanwege de herkenbaarheid met de stedenbouwkundige randvoorwaarden én duidelijkheid in de regels.

Gebruikelijk is echter dat bij de bestemmingsplannen (zie het Paraplulabestemmingsplan/de Paraplubeheersverordening Stedenbouwkundige bepalingen, vastgesteld 28-10-2021) in De Bilt in de planregels 'dynamisch' verwezen wordt naar de beleidsnota voor de geldende parkeernorm of diens opvolger. Die flexibiliteit is er door de huidige formulering niet meer, ten onrechte is dit niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Met sub c. kan het college alsnog via een omgevingsvergunning afwijken mits dit past binnen het geldende gemeentelijke parkeerbeleid.

3.3 Aanpassingen aan de Verbeelding

De volgende twee aanpassingen aan de Verbeelding van het bestemmingsplan worden voorgesteld:

- Bouwvlak blok 1: in plaats van 15,65 meter diep is het bouwvlak 16,5 meter diep, waarbij ook de bestemming 'Wonen' is vergroot zodat het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' blijft liggen.

Toelichting: Na een gezamenlijke check van de woningbouwcorporatie en de gemeente bleek dat de diepte voor het bouwvlak was circa 85 centimeter te klein was opgenomen, waardoor het bouwvlak t.b.v. het ontwerp van het gebouw en buiteninrichting voor de sociale huurwoningen net te krap bemeten was.

- Bouwvlak blok 4: in plaats van 46,30 meter breed is het bouwvlak 47 meter breed, waarbij ook de bestemming 'Wonen' is vergroot zodat het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' blijft liggen

Toelichting: Na een gezamenlijke check van de woningbouwcorporatie en de gemeente bleek dat de breedte van het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan 70 centimeter te klein was opgenomen, waardoor het bouwvlak t.b.v. het ontwerp van het gebouw en buiteninrichting voor de sociale huurwoningen net te krap bemeten was.



Figuur 1: Locatie van de blokken 1 en 4

4 Conclusie en advies

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Wel worden er in hoofdstuk 3 door middel van ambtshalve wijzigingen aanpassingen aan de toelichting, regels en verbeelding voorgesteld.

Geadviseerd wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.