



Bilthoven-Noord
Ref. AS/HvB/2014/U14006

Postbus 467
3720 AL Bilthoven

Tel.: 030-2280168

www.bilthovennoord.nl
email: info@bilthovennoord.nl

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente De Bilt
Postbus 300
3720 AH Bilthoven

Bilthoven, 13 februari 2014

Betreft: reactie voorontwerp bestemmingsplan Rembrandtlaan

Geacht College,

Het voorontwerp bestemmingsplan Rembrandtlaan is 9 januari 2014 door de gemeente De Bilt ter inzage gelegd. De Bewonersvereniging Bilthoven Noord, Postbus 467, 3720 AL Bilthoven, heeft kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan en geeft daarop de volgende reactie.

In november 2011 is het project revitalisering Rembrandtlaan opgestart. Uitgangspunt vormde het ontwerpplan revitalisering Rembrandtlaan van het bureau Khandekar. Bij de behandeling in de commissie Openbare Ruimte bleek dat er toch de nodige vraagtekens bij het ontwerpplan waren, met name wat het verkeer betreft. Er is een klankbordgroep gevormd met vertegenwoordiging uit diverse groeperingen. De klankbordgroep heeft een advies uitgebracht aan de gemeente.

Het ontwerpplan van het bureau Khandekar kent een driedeling voor het gebied te weten: kop, romp en staart. Deze indeling wordt navolgend ook gehanteerd.

DE KOP

Bouwhoogte

De Bewonersvereniging Bilthoven-Noord (verder te noemen BBN) vindt de thans opgenomen bouwhoogte in de kop onaanvaardbaar.

Noch in het ontwerp van het bureau Khandekar, noch in de klankbordgroep is er sprake geweest van de thans opgenomen bouwhoogte van 19 meter. Daarbij nog een vrijstellingsbevoegdheid voor B&W van 10 % (zie artikel 20 onder b) maakt een bouwhoogte van 20.90 meter mogelijk.

In het plan Khandekar wordt uitgegaan van 5 bouwlagen. Door BBN is tijdens de behandeling in de commissie Openbare Ruimte op 17 januari 2013 nog uitdrukkelijk gevraagd of er bij de ondergrondse parkeergarage nog sprake was van een plint (meestal een aanzienlijke verhoging van de bebouwing). Er is verzekerd dat dit niet het geval was, maar nu worden 5 normale bouwlagen (inclusief kap) uitgerekt naar meer dan 20 meter.

Hetzelfde geldt evenredig voor de opgenomen hoogtes voor de 4 en 3 bouwlagen die zijn opgerekt tot 16 resp. 13 meter met 10 % vrijstelling.

BBN vindt een bouwhoogte van maximaal 16 meter aanvaardbaar (de hoogte van de Julianaflat). Dit is inclusief een mogelijke vrijstelling.

Bij de behandeling van het plan Emmaplein/Vinkenlaan is discussie geweest rond het zgn. Poortgebouw. Met veel moeite is de gemeenteraad uiteindelijk akkoord gegaan met een hoogte van 18 meter naast de spoorlijn, aflopend naar het woongebied. Een afwijking van slechts 5% werd hier toegestaan.

Bij de behandeling van het bestemmingsplan Stationsgebied is aan de orde geweest het gebouw aan de westzijde van de Soestdijkseweg ten noorden van de spoorlijn. De wethouder heeft aangegeven daar maximaal 4 bouwlagen toe te zullen staan.

Indien de gemeente thans de voorgestane bouwhoogte (uiteindelijk meer dan 20 meter) zou realiseren aan de Rembrandtlaan raken de verhoudingen volledig zoek in dit gebied. Ook wijkt de gemeente wel heel erg af van het oorspronkelijke Masterplan Centrum, waarbij een maximale bouwhoogte van 3 à 4 bouwlagen voor dit deel van de Rembrandtlaan was voorzien.

Met de bouwhoogte zoals thans opgenomen in het voorontwerp Rembrandtlaan wordt geen rekening gehouden met de woonhuizen langs deze laan en het omliggende woongebied.

Samenvattend is BBN van oordeel dat een bouwhoogte van 15 meter met 5% vrijstellingsmogelijkheid passend is. Dat geeft een totale bouwhoogte van ongeveer 16 meter (de hoogte van de Julianaflat) voor het hoogste deel. Uiteraard moet aflopend naar de woonhuizen conform het plan deze hoogte verder genuanceerd worden naar resp. 12 meter en 9 meter.

Detailhandel

BBN heeft bezwaren tegen de mogelijkheid van detailhandel in de kop.

In het voorliggende ontwerp is sprake van kleinschalige detailhandel. Deze wordt in het plan uitgewerkt op 500 vierkante meter en twee keer 200 vierkante meter. Dit is geen kleinschalige detailhandel. Bovendien en in de eerste plaats is er nooit sprake geweest van detailhandel.

In het plan Khandekar wordt gewag gemaakt van centrumfuncties voor de kop zoals vergaderruimte, congresruimte, enz. Het voorontwerp geeft in art.3.4 aan dat detailhandel niet is toegestaan, behalve bedrijfsgerelateerde detailhandel. Van dit laatste is slechts sprake in de romp. BBN begrijpt dan ook niet dat de gemeente in tegenspraak met de eigen bepalingen detailhandel heeft opgenomen!!!

De komst van detailhandel in dit deel van De Bilt/Bilthoven is ten enenmale ongewenst.

Er is sprake van veel leegstand in de bestaande winkelgebieden. Bij geen enkele gemeentelijke inventarisatie of visie (zoals de detailhandelsnota) wordt gemeld dat er detailhandel voorzien of gewenst is voor dit gebied. BBN acht deze ontwikkeling ook ongewenst nu het gebied zo dicht tegen de reeds bestaande woonwijk aanligt.

ROMP

Bestemming

Opgenomen is o.a. een bestemming sport/recreatie met bijbehorende detailhandel. (blz. 18)

Dit is conform het oorspronkelijke plan Khandekar. Wel is de bouwhoogte 10 meter aanzienlijk.

Wat betreft de bestemming leisure met bedrijfsgerelateerde detailhandel verwijst BBN naar hetgeen bovenstaand is vermeld.

Langs de spoorlaan is een gebied met een roze kleur. De kaart van het bestemmingsplan is hier onduidelijk. Navraag leerde dat hier de bestaande bestemming c.q. het bestaande gebruik blijft.

B & W heeft hier een wijzigingsbevoegdheid wat betreft het gebruik. Een en ander dient wel in overeenstemming te zijn met het plan Khandekar.

STAART

Ook hier weer een roze gekleurd gebied langs het spoor. Ook hier een wijzigingsbevoegdheid voor B&W wat betreft het bestaande gebruik. Bij planwijzigingen zijn de randvoorwaarden uit de stedenbouwkundige visie (Khandekar) van toepassing. Er mag tot maximaal 3 bouwlagen gebouwd worden.

BBN is van oordeel dat het College van B&W zeer terughoudend dient te zijn bij de invulling van dit gebied, nu het onmiddellijk aansluit bij de woonhuizen van de wijk De Leijen.

Algemene opmerkingen

Bij verdere invulling van het gebruik van de gebouwen en gronden in het gebied dient de gemeente in de eerste plaats aandacht te geven aan de mogelijke toename van verkeer.

De ontwikkeling in de kop met hotel/congresfunctie en ook de leisureactiviteit, die is voorzien in de romp, zullen veel verkeer met zich meebrengen. Het gebied, dat aan drie kanten omsloten is door een woongebied en nu al zeer beperkte wegcapaciteit heeft, kan niet veel extra verkeersbewegingen hebben.

Rotonde

Helaas is de plankaart nog niet aangepast aan de huidige situatie van de rotonde.

Hoewel niet aan de orde in het bestemmingsplan vraagt BBN aandacht voor de gevaarlijke situatie die zich thans bij de rotonde voordoet, zowel voor fietsverkeer als voor overstekende voetgangers.

Een oplossing moet hiervoor met voorrang worden gezocht vooral omdat er veel scholieren langs dit traject gaan. In dit verband verwijst BBN nog naar het advies van de Klankbordgroep Centrumplan van 14 januari jl. dat concrete voorstellen doet voor op korte termijn te nemen maatregelen.

Toegangsweg P&R

Het verkeer dat van deze toegangsweg gebruik gaat maken loopt via de rotonde over de Jan Steenlaan en Rembrandtlaan naar de P&R. Ook de uitgang uit de P&R gaat via dit traject. De gemeente dient oog te houden op deze toch gevaarlijke situatie en zo nodig oplossingen te onderzoeken. Dit onderwerp is ook in de klankbordgroep aan de orde geweest.

Beeldkwaliteit

In de klankbordgroep is veel aandacht besteed aan de beeldkwaliteit van het gebied en BBN gaat er van uit dat de gemeente De Bilt de opmerkingen en uitkomsten van de klankbordgroep niet naast zich neer zal leggen.

De Bewonersvereniging Bilthoven-Noord behoudt zich het recht voor om deze reactie zo nodig nog aan te vullen.

Met vriendelijke groet,
Bewonersvereniging Bilthoven-Noord

H.M. Fijnaut
Voorzitter

H.M. van Beek-van Honschooten
Secretaris