



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

Bilthoven, 24 juli 2014

**Onze referentie:** BBN14002/240714/CJ

Betreft: zienswijzen ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Rembrandtlaan

Geacht College,

Wij hebben als Bewonersvereniging Bilthoven Noord kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan Rembrandtlaan. Tevens hebben wij kennis genomen van het antwoord van de gemeente op de inspraakreactie die wij op 13 februari j.l. hebben gegeven op het voorontwerpplan.

Aangezien u in dit antwoord op geen enkele wijze tegemoet komt aan onze bezwaren, handhaven wij integraal onze reactie zoals wij die hebben gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan.

Wij hebben onze oorspronkelijke reactie bovendien op een aantal aspecten verder aangescherpt. Dit mede gezien het feit dat er in de inspraaknota op het voorontwerpplan door de gemeente op geen enkele manier gehoor is gegeven aan de vele bezwaren die vanuit een grote groep inwoners zijn geuit tegen met name de bouwhoogtes, de verkeersoplossingen en de gevreesde toename van de verkeersbewegingen.

Wij zijn teleurgesteld dat het nieuwe college het voorontwerpplan thans zo goed als ongewijzigd als ontwerpplan presenteert. En daarmee geen gevolg geeft aan de door diverse politieke partijen (in het bijzonder de partijen die nu in het College zijn vertegenwoordigd) in verkiezingstijd gewekte verwachtingen om beter naar inwoners te luisteren. De geloofwaardigheid van het bestuur van de gemeente is hierdoor ernstig aangetast en vermindert het vertrouwen in overheid (en politiek) aanzienlijk.

Onze bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan concentreren zich vooral op de volgende aspecten:

**1. BOUWHOOGTES**

In de Kop mogen deze o.i. de 16 meter (incl. vrijstellingsbevoegdheid) niet overschrijden. Voor de Romp en Staart geldt er wat ons betreft een maximum van 10 meter.

**2. DETAILHANDEL EN AAN DETAILHANDEL VERWANTE HORECA IN DE KOP**

Deze mag o.i. niet worden toegestaan met uitzondering van een kleine kiosk van 15 m<sup>2</sup>.

**3. VERKEER**

Alhoewel formeel geen onderwerp in een bestemmingsplan, dient te worden voorkomen dat de nieuwe functies in het plangebied leiden tot een onaanvaardbare verkeerstoename. Dit dient expliciet te worden onderbouwd middels een mobiliteitsplan en daaraan gekoppelde besluitvorming van B&W.

Navolgend worden deze bezwaren nader toegelicht en zijn ook de overige bezwaren beschreven die onze Bewonersvereniging - nader aan te duiden als BBN - tegen het ontwerpplan Rembrandtlaan aanvoert.

## 1. DE KOP

### 1.1 Bouwhoogte

#### **Handhaving eerder ingenomen standpunt: maximaal 16 m incl. vrijstellingsbevoegdheid**

In de inspraakreactie op het voorontwerp heeft BBN het navolgende aangevoerd:

*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. Met een vrijstellingsbevoegdheid voor B&W van 10% (zie artikel 20 onder b) wordt een bouwhoogte van 20,90 meter mogelijk gemaakt.*

*In het plan Khandekar wordt uitgegaan van 5 bouwlagen. Door BBN is tijdens de behandeling in de commissie Openbare Ruimte op 17 januari 2013 uitdrukkelijk gevraagd of er bij de ondergrondse parkeergarage nog sprake was van een plint (meestal een aanzienlijke verhoging van de bebouwing). Er is toen verzekerd dat dit niet het geval was, maar nu worden 5 normale bouwlagen (inclusief kap) uitgerekend 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. Mede onder druk van het unanieme advies van de Klankbordgroep Centrumplan Bilthoven 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 een passende aansluiting bij 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.*

Wat betreft het thans voorliggende ontwerp bestemmingsplan handhaaft BBN nadrukkelijk het eerder ingenomen standpunt dat een bouwhoogte van 16 meter inclusief vrijstellingsmogelijkheid maximaal toelaatbaar is voor het gebied van de kop.

#### **Aangevoerde bezwaren moeten adequaat worden meegewogen**

BBN heeft geconstateerd dat er zeer veel afwijzende reacties zijn geweest met betrekking tot de voorgenomen bouwhoogtes. De gemeente heeft op geen enkele wijze laten blijken met deze reacties van de inwoners en diverse belangengroeperingen ook maar iets te doen. In de gemeentelijke reactie op de ingediende bemerkingen bij het voorontwerp-bestemmingsplan wordt op alle mogelijke manieren geprobeerd uit te leggen waarom de opgenomen bouwhoogte verantwoord is. De daarbij gehanteerde motieven hebben evenwel weinig waarde zo lang niet tegelijkertijd de door bezwaarmakenden aangevoerde argumenten worden meegewogen. Een behoorlijk gemeentebestuur dient afgewogen en transparant om te gaan met opmerkingen van de inwoners die zo breed gedragen worden. Deze kunnen niet onbeargumenteerd ter zijde geschoven worden.

### **Set-back geen relevante oplossing**

De gemeente wijst er bij diverse gelegenheden nadrukkelijk op dat de bouwhoogte door de zgn. set-back aan de zijde van de Rembrandtlaan visueel genuanceerd wordt. Dit argument achten wij niet valide. Een set-back is met name relevant om met de gewenste hoogte toch bezonning mogelijk te maken in nauwe straatprofielen. Het gebouw op de kop van de Rembrandtlaan is echter een vrijstaand gebouw. Vanaf bv. de Julianalaan zal het gebouw in zijn totale massaliteit van 19/21 meter worden beleefd, inclusief de set-back. De massieve hoogte van zowel het hotel- annex appartementengebouw als het nieuwe kantoorgebouw is, ondanks de aflopende bouwhoogtes en de set-back, ook dominant zichtbaar vanaf de Rembrandtlaan.

### **1.2 Detailhandel**

#### **Detailhandel niet wenselijk, ook niet stationsgerelateerd**

In de inspraakreactie op het voorontwerp heeft BBN het volgende aangevoerd:

*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 m<sup>2</sup> en twee keer 200 m<sup>2</sup>. 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.*

De gemeente geeft in het afhandelen van deze inspraakreactie aan dat het ontwerpbestemmingsplan is aangepast en dat voor de Kop is opgenomen dat er sprake moet zijn van stations-gerelateerde detailhandel. BBN vraagt zich af wat hieronder wordt verstaan. Dit begrip is niet verder uitgewerkt c.q. gedefinieerd. En de genoemde oppervlaktes van 200 en 500 m<sup>2</sup> zijn, ook voor dit type detailhandel, in ieder geval niet acceptabel.

#### **Aan detailhandel verwante horeca: niet meer dan een kiosk toestaan**

BBN heeft geconstateerd dat het gebied van de Kop de bestemming gemengd 2 heeft gekregen. Onder de gebruiksmogelijkheden van gemengd 2 is o.a. opgenomen "aan detailhandel verwante horeca". Het zou gaan om lunchroom/ijssalon e.d. Het plan limiteert de beschikbare vloeroppervlakte voor deze horeca op geen enkele wijze; evenmin wordt aangegeven op welke locatie deze bij voorkeur gevestigd zou moeten worden.

BBN is ernstig bezorgd over deze voorgestane horeca ontwikkeling.

In het gemeentelijk beleid is, in nauwe samenspraak met de Klankbordgroep Centrum Bilthoven en de daarin vertegenwoordigde winkeliersverenigingen, sterk ingezet op een goede revitalisering van het Centrumgebied van Bilthoven. Zowel de Kwinkelier als de Julianalaan en het Vinkenplein zijn daarbij betrokken net als de zuidzijde van het Stationsgebied (Emmaplein). Daar komen detailhandel en horeca, daar moet de loop heen zijn. Op geen enkele wijze is in eerder fases sprake geweest van detailhandel en kleine horeca in de Kop van de Rembrandtlaan. Ook in de stedenbouwkundige visie Revitalisering Rembrandtlaan wordt alleen gewag gemaakt van Centrumfuncties zoals vergaderruimte, congresruimte enz.

Vooraf nu er wordt gewerkt aan de herontwikkeling van de Kwinkelier is het van belang dat er een samenhangend en levenskrachtig centrum wordt ontwikkeld. Daarbij past geen uitbreiding van detailhandel en "kleine" horeca ten noorden van het spoor.

BBN handhaaft dan ook het standpunt dat geen detailhandel en evenmin aan detailhandel verwante horeca in de Kop moet worden toegestaan, met uitzondering van een kleine kiosk (voor wat zoetwaren en eventueel frisdranken) van 15 m<sup>2</sup>. Het voorgaande laat onverlet dat uiteraard in het hotel wel een restaurant kan worden gevestigd.

## 2. DE ROMP

### Handhaving bestaande bestemmingen, bouwhoogte maximaal 10 meter

BBN heeft tegen het voorontwerp het volgende ingebracht:

*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.*

BBN handhaaft deze bemerkingen en ziet geen reden zulks te wijzigen naar aanleiding van de beantwoording van de gemeente. BBN is van oordeel dat een maximale bebouwingshoogte van 10 meter hier voor de bedrijfsvestigingen moet volstaan.

## 3. DE STAART

### Terughoudendheid met invulling, bouwhoogte maximaal 10 meter

BBN heeft het navolgende tegen het voorontwerp ingebracht:

*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.*

BBN handhaaft deze bemerkingen en verwijst naar hetgeen is aangevoerd bij de Romp.

Ook heeft BBN gesignaleerd dat op de hoek van de Jan van Eijklaan en de Rogier van der Weijdenlaan een bouwhoogte is opgenomen van 15 meter. Met een vrijstellingsbevoegdheid van 10% komt dit hoger dan 16 meter, de hoogte van de Julianaflat. BBN heeft uitdrukkelijk bezwaar tegen een dergelijke bouwhoogte in dit gebied. Een bouwhoogte van 10 meter is ook voor de Staart maximaal toelaatbaar!

## 4. VERKEER EN PARKEREN

### Integrale ondersteuning zienswijze Wijkraad De Leijen

Wijkraad De Leijen heeft een diepgaand onderzoek naar het verkeer en de verkeersafwikkeling gedaan. De Wijkraad heeft dat verwoord in de zienswijze (onder punt 1.) die zij tegen het ontwerpbestemmingsplan heeft ingediend.

BBN sluit zich geheel aan bij de overwegingen en het standpunt van Wijkraad "De Leijen" in deze en herhaalt de conclusie navolgend:

*Wij vinden het onacceptabel dat door de kaders en invulling van het voorliggende bestemmingsplan een dermate hoge toename van het autoverkeer optreedt, dat de CROW-normen overschreden zullen worden. En al helemaal dat de gemeente deze normoverschrijding willens en wetens accepteert.*

*Daarom staan wij erop dat er alsnog een dusdanig bestemmingsplan opgesteld wordt, waarvan de kaders en invulling aantoonbaar haalbaar zijn in relatie tot en afgestemd op een qua karakter en verkeersveiligheid realistisch absorptievermogen van de toegangswegen naar en de wegen in het plangebied. Dit kan gerealiseerd worden door er voor te zorgen dat er een bestemmingsplan Rembrandtlaan komt te liggen waarbij de autoverkeersintensiteit in de ontwikkelingsvariant in 2024 niet significant hoger (te weten minder dan 5%) uitkomt dan wat op grond van autonome verkeersontwikkelingen verwacht mag worden.*

Ten overvloede merkt BBN op dat de parkeerbehoefte van een hotel sterk onderschat lijkt. In andere studies gaat men uit van 10 parkeerplaatsen per 10 kamers. In de tabel wordt overigens een groot verschil gemaakt tussen de parkeerbehoefte in de Kop en elders in het gebied. Waarom wordt er met twee maten gemeten?

### **Mobiliteitsplan op basis nadere invulling, met heldere besluitvorming**

BBN heeft bij de inspraak het navolgende naar voren gebracht:

*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.*

De gemeente heeft in haar antwoord gewezen op het bij het ontwerpbestemmingsplan horende mobiliteitsplan. Evenwel het gebruik van de gronden is nog lang niet overal ingevuld. BBN maakt zich daarom veel zorgen over de toename van het verkeer en parkeerdruk in de omliggende wijken (bv. Rubenslaan). Ook hier zal de gemeente de vinger aan de pols moeten houden. Het opstellen van een eenmalig mobiliteitsplan is daarvoor te simpel.

De besluitvorming van B&W inzake de nadere invulling dient expliciet te worden onderbouwd middels een goed afgewogen mobiliteitsplan.

### **Toegangsweg P&R: nadere studie vereist**

De gemeente dient meer gerichte aandacht te geven aan de gevolgen van de gekozen oplossing voor de toegang tot de P&R. Geconstateerd is bv. dat het ontwerpbestemmingsplan afwijkt van het beeldkwaliteitsplan dat twee toegangs/uitgangsmogelijkheden heeft opgenomen.

### **Beeldkwaliteitsplan: aan te passen v.w.b. bouwhoogtes**

De beeldkwaliteit lijkt vooralsnog redelijk uitgewerkt. Wel heeft BBN geheel in de lijn van bovenstaande zienswijze bezwaar tegen de massieve invulling van de gebouwen in de Kop en de bouwhoogtes daar waar BBN in deze zienswijzen bezwaar maakt tegen dergelijke bouwhoogtes.

BBN maakt bezwaar tegen de opmerkingen in het beeldkwaliteitsplan waar de wenselijkheid van grotere bouwhoogtes dan in het Masterplan opgenomen wordt gelegitimeerd (zie o.a. blz. 19 en verder).

BBN begrijpt ook niet de opmerking dat "de Rembrandtlaan het groene, dorpse karakter grotendeels behoudt met toevoeging van een vleugje stedelijkheid". Er is immers sprake in dit ontwerpbestemmingsplan van zeer forse stedenbouwkundige ingrepen.

De Bewonersvereniging Bilthoven-Noord behoudt zich het recht voor om deze zienswijzen zo nodig nog aan te vullen. Maar vertrouwt er tegelijkertijd op dat het College dit keer wel de aangevoerde zienswijzen serieus neemt.

Met vriendelijke groet,  
Bewonersvereniging Bilthoven-Noord

Voorzitter

T.C.M. Jager

Secretaris

B. Nierstrasz