

# Hart VOOR Bilthoven

Merellaan 23  
3722 AK Bilthoven  
030-2284980  
[kgramkow@communication.nl](mailto:kgramkow@communication.nl)

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente De Bilt

Postbus 300

3720 AH Bilthoven

Bilthoven, 28 juli 2014

**Onze referentie:** HVB 14001/140728/KG

**Betreft:** zienswijzen ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Rembrandtlaan, 12 juni 2014

Geacht college,

Hierbij willen wij als Hart VOOR Bilthoven (HVB), een koepel van 10 bewonersverenigingen en verenigingen van eigenaren in en om het centrum van Bilthoven, reageren op het ontwerp bestemmingsplan Rembrandtlaan en het beeldkwaliteitsplan Rembrandtlaan. Beide plannen zijn door u ter visie gelegd.

Sinds 2005 zijn wij intensief betrokken bij de planvorming in en rondom het centrum van Bilthoven. In klankbordgroepen, de kerngroep Bilthoven Centrum, via zienswijzen en bij tal van andere gelegenheden hebben wij onze inzet getoond om vanuit onze missie: dorps, groen en autoluw, bij te dragen aan de revitalisering van het centrum van Bilthoven. Wij zijn blij dat het gebied direct achter het station en dat grenst aan groene woongebieden, nu ook wordt aangepakt. Een ontwikkeling op de kop van de Rembrandtlaan met een hotelfunctie, congres- en vergaderruimten en woningen, kan zeker bijdragen om de kwaliteit van de stationsomgeving te versterken. En het bedrijventerrein behoeft een nieuwe invulling. Wij zijn echter van mening dat de wijze waarop de functies op de Rembrandtlaan zijn uitgewerkt in het ontwerp bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan, de gewenste kwaliteit ernstig tekort zullen doen.

Op het voorontwerp bestemmingsplan heeft HVB een zienswijze ingediend op. Onze opmerkingen waren:

1. Onacceptabele bouwhoogte van de bebouwing met name op de kop van de Rembrandtlaan
2. De stedelijke verschijningsvorm van de bouwmassa past naar maat, schaal en uitstraling niet bij een groen en dorps karakter
3. Handhaven van de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan Bilthoven Centrum uit 2010
4. Toepassen van het uitgangspunt uit de Structuurvisie De Bilt 2030, dat kwaliteit gaat boven kwantiteit.

**Bilthoven dorps, groen en autoluw**

We betreuren het zeer dat onze opmerkingen niet geleid hebben tot aanpassingen in het nu voorliggende ontwerpplan. Deze vier punten handhaven we dan ook onverkort. Hieronder willen wij nogmaals onze bezwaren toelichten. Tevens benoemen wij enkele nieuwe punten. Wij maken daarbij een onderscheid tussen onze bezwaren op het ontwerp bestemmingsplan en op het beeldkwaliteitsplan. De zienswijzen op het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan dienen uitdrukkelijk in haar onderlinge samenhang gezien te worden. Daarom hebben wij ervoor gekozen onze zienswijzen op beide plannen in één brief uiteen te zetten, maar we zullen ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan nog kort enkele aanvullende punten benoemen.

### **Ontwerp bestemmingsplan Rembrandtlaan.**

1. Bouwhoogte op de kop van de Rembrandtlaan maximaal 16 meter (respectievelijk 13 en 9 meter) en vermindering van het bouwprogramma.

Wij constateren dat met ons vrijwel alle 108 ingediende zienswijzen zich uitspreken tegen de voorgestelde bouwhoogten op de kop van de Rembrandtlaan. Wij vinden het daarom onbegrijpelijk en een miskennis van de serieus ingediende bezwaren van de inwoners van Bilthoven, dat het college in haar beantwoording van de zienswijzen op geen enkele wijze aan deze bezwaren tegemoet komt. In de antwoorden van het college op de zienswijzen wordt aangevoerd dat stationsgebieden doorgaans aantrekkelijke vestigingsgebieden zijn en dat er daarom hoger gebouwd mag worden. Deze causaliteit ontgaat ons geheel. Immers, de aantrekkelijkheid van het stationsgebied van Bilthoven is juist de huidige relatieve kleinschaligheid, de vernieuwde infrastructuur van de stationsomgeving, het historische monumentale stationsgebouw met karakteristieke overkapping, de nabijheid van het dorpscentrum met de vernieuwde Julianalaan en de toekomstige vernieuwingen op het Emmaplein, het Vinkenplein en de Kwinkelier. Aan de overzijde van het spoor domineert vanuit het centrumgebied gezien het groene villa-gebied van een oorspronkelijk forensendorp. Het betreft een klein station dat noch in functie, noch in verschijningsvorm, noch in ligging, ook maar enigszins vergelijkbaar is met de grotere voorstadstations rondom Utrecht. Het heeft een eigen en uniek karakter. Wij onderschrijven de wens van het college dat een kwalitatieve impuls op de kop van de Rembrandtlaan zeer wenselijk is, maar dan wel een die passend is bij de maat en schaal van het vernieuwde stationsgebied van Bilthoven. Een vergelijking met grotere reeds aanwezige en voorziene bouwhoogten in Bilthoven in de omgeving, is naar onze mening misplaatst. Zo zijn de parkflats van huize het Oosten vrijstaande gebouwen, ingebed in een parklandschap met grote volwassen bomen. Het is voor ons onbegrijpelijk dat de visie uit het Masterplan Centrum Bilthoven (2009) en het Beeldkwaliteitsplan Bilthoven Centrum (2010) om onduidelijke redenen verlaten wordt. Plannen die nog zo kort geleden democratisch, met inspraak, zijn vastgesteld. En met als visie een bebouwingwand aan de bypass van maximaal vier bouwlagen, aan de Jan Steenlaan aflopend naar drie bouwlagen. In het vigerende beeldkwaliteitsplan is eveneens voorgeschreven dat aan de zijde van de Rembrandtlaan in aansluiting op de villabebouwing met kappen wordt gewerkt. Ook daarvan wordt in het voorliggende plan afgeweken. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Stationsgebied (2010) is door de toenmalige wethouder uitdrukkelijk toegezegd dat aan de bypass achter het station maximaal drie lagen met kap zouden worden toegestaan.

Wij zijn ons ervan bewust dat er in januari 2013 een Stedenbouwkundige Visie Revitalisering Rembrandtlaan door de gemeenteraad is vastgesteld waarin een extra bouwlaag is opgenomen en kappen vervangen zijn door een set-back. Echter, een visie geeft weliswaar kaders aan, maar is geen bestemmingsplan. Dit is destijds in de raadsbehandeling van het plan zowel door de voormalige wethouder als door diverse partijen uitdrukkelijk medegedeeld. De inhoudelijke discussie over het plan stond destijds vrijwel geheel in het teken van het grote misnoegen over de slechte communicatie over het plan en het daarom bij motie alsnog instellen van een klankbordgroep. Als bewoners van Bilthoven kunnen wij nu onze zienswijze indienen op het ontwerp bestemmingsplan. Wij zien geen enkele reden af te wijken van de met zorg vastgestelde kwalitatieve uitgangspunten uit het vigerende beeldkwaliteitsplan Bilthoven Centrum voor de bypass (nu de Soestdijkseweg), Jan Steenlaan en Rembrandtlaan.

Ook vinden wij dat de voorgestelde bouwmogelijkheden met een set-back van de bovenste laag van enige afstand bezien, de massaliteit van de bebouwing absoluut niet wegneemt. Vanaf de Julianalaan bezien zal de bebouwing hoog boven het station uittorenen, set-back of niet. Ook vanaf de Rembrandtlaan dringt achter de set-back de bouwhoogte van 16 en 19 meter van het hotel en appartementengebouw en van het naastliggende kantoorgebouw, zich visueel zeer dominant op. Ook om deze reden pleiten wij voor een aanzienlijke verlaging van de voorgestelde bouwhoogten.

Conclusie: wij zijn van mening dat de maximale bouwhoogte op de kop van de Rembrandtlaan absoluut niet hoger mag zijn dan de Julianaflat, dus 16 meter, inclusief de vrijstellingsbevoegdheid. In geval van een platte afdekking aftrappend naar resp. 13 en 9 meter, in plaats van 16 en 13 meter. Daarmee maken we tegelijkertijd bezwaar tegen het zeer forse programma in de kop van 55 woningen, 9450 m<sup>2</sup> bvo hotel met restaurant, een niet gelimiteerd aantal m<sup>2</sup> bvo vergader- en congresruimten en 2850 m<sup>2</sup> bvo kantoren.

2. Geen detailhandel en lichte horeca in de kop, beperking en verdere reglementering/branchering van detailhandel in romp en staart.

Wij maken bezwaar tegen de ruime mogelijkheden voor detailhandel en horeca in het voorliggende plan. We zijn van mening dat uitbreiding van detailhandel en (lichte) horeca niet aan de 'andere zijde' van het spoor dient plaats te vinden, dus niet langs de bypass, de Jan Steenlaan en de Rembrandtlaan. Een restaurant (behorend tot zwaardere horeca) behoort vanzelfsprekend bij een hotelfunctie. Maar uitbreiding daar bovenop met horeca aan de bypass en Jan Steenlaan is ongewenst. In het voorliggende plan is zelfs geen beperking opgenomen voor de omvang van de vloeroppervlakte horeca. Het kwalitatief herontwikkelen van het centrum van Bilthoven van Emmaplein tot en met de Kwinkelier zal al moeilijk genoeg zijn, gezien de economisch onomkeerbare trend van noodzakelijke herpositionering van winkel- en centrumvoorzieningen. Niet méér, maar minder en vooral ánders! Kansen bieden aan onze ondernemers in het centrum betekent concentratie en zo nodig zelfs het op een andere wijze invulling geven aan de vastgestelde bestemmingsplannen. Spreiding verzwakt de concurrentiekracht.

Detailhandel die door zijn aard niet thuishoort in het centrumgebied van Bilthoven, maar wel een waardevolle aanvulling betekent op het aanbod in het centrumgebied, zou in romp en staart gevestigd kunnen worden. Mits dit geen detailhandel betreft met een extra verkeersaantrekkende werking. Er zijn in het plangebied reeds enkele winkels gevestigd. Maar zelfs een deel van deze detailhandel (verhandel, zorgartikelen) zou uitstekend binnen het centrumgebied van Bilthoven inpasbaar zijn. Wij verzoeken u dan ook om een striktere omschrijving van de aard van de detailhandelsvestigingen die mogelijk gewenst zijn op het bedrijventerrein, evenals een limitering van de gezamenlijke omvang.

Een bijzonder geval is de voorgenomen vestiging van MKSki met een bvo van max 300m<sup>2</sup> en een kantoorruimte van 100 m<sup>2</sup> bvo. Wij verzoeken het college deze bestemming als outdoor-detailhandel te bestemmen of met een omschrijving als detailhandel die uitsluitend passend is op een bedrijventerrein, zoals hiervoor is gesuggereerd.

Conclusie: géén detailhandel en horeca in de kop en limitering (naar omvang en aard) van detailhandel in de romp en de staart.

3. Sport- en leisure omschrijven en uitwerken

In het voorliggende plan wordt sport en leisure overal toegelaten, zonder nadere omschrijving. Hieronder kunnen echter allerlei vormen van vrijetijdsbesteding worden verstaan, dus ook winkelen, vermaak, verblijf etc. Zelfs gokhallen vallen onder het begrip leisure. Wij gaan ervan uit dat dat laatste zeker niet de bedoeling zal zijn. Maar dan dient het begrip sport en leisure wel nader omschreven en uitgewerkt te worden. Ook de mogelijke extra belasting van het gebied vanwege de verkeersaantrekkende werking, zeker in het geval van een bovenlokale functie, dient meegewogen te worden. De afbeelding op pagina 10 van het beeldkwaliteitsplan met de aanduiding grootschalige leisure voor de gehele romp en staart baart ons ernstige zorgen.

4. Verkeersaantrekkende werking van voorgestelde ontwikkelingen verkleinen.

Hierboven hebben we het al genoemd, een punt van zorg voor ons is de toename van het verkeer als gevolg van de voorgestelde ontwikkelingen. Wij zijn ons ervan bewust dat verkeersstromen, verkeersafwikkeling en profilering van wegen niet in een bestemmingsplan worden vastgelegd. Maar een bestemmingsplan geeft wel degelijk de kaders aan voor de verkeers- en parkeersituatie ten gevolge van het bouwprogramma. Uit de mobiliteitstoets blijkt dat alleen al met de ontwikkeling in de kop, het verkeer zodanig toeneemt dat op de wegen tussen de rotonde Jan Steenlaan/Soestdijkseweg en de toekomstige rotonde Massijslaan/Leijenseweg de verkeersdruk te hoog wordt. Zeker omdat op deze routes zowel

vrachtverkeer, busverkeer en autoverkeer zich moeten mengen met de honderden fietsende scholieren die van deze routes gebruik maken. Met name in de ochtendspits zal de verkeersveiligheid worden aangetast. Wij pleiten daarom voor een forse vermindering van de ontwikkeling met name op de kop en een permanente monitoring van de veiligheid (in het bijzonder gemeten in de ochtendspits) van met name de zwakkere weggebruikers als fietsers en voetgangers. Mede gezien de nabijheid van de scholen en woon-zorgcomplexen in de zeer nabije omgeving van het plangebied. Zonodig dienen uitgebreidere maatregelen genomen te worden dan nu zijn voorzien. In dit licht zou ook een éénrichtingsontsluiting van het P&R terrein vanaf de rotonde Jan Steenlaan/Soestdijkseweg de gevaarlijke in-en uitrit op de Rembrandtlaan van de P&R voorziening de moeite van het onderzoeken waard zijn.

Conclusie: dit betekent dat de ontwikkeling van de kop ook vanuit verkeersoogpunt zich zal dienen te beperken, zodat de toekomstige situatie inclusief nieuwe ontwikkelingen in romp en met name de staart géén extra verkeersdruk oproept. Een permanente monitoring van de verkeersveiligheid van met name de zwakkere weggebruikers (voetgangers en fietsers) is van nu af aan gewenst. Mogelijk dienen uitgebreidere verkeersmaatregelen getroffen te worden.

### **Concept Beeldkwaliteitsplan Rembrandtlaan**

HVB vindt dat het beeldkwaliteitsplan Rembrandtlaan van grote stedenbouwkundige zorgvuldigheid bij onderzoek en analyse getuigt. Dit is ook terug te vinden in de uitwerking. Met uitzondering van de grootschaligheid van de voorgestelde bouwmogelijkheid op de kop van de Rembrandtlaan. Ten opzichte van het Masterplan centrum Bilthoven (januari 2009) en het Beeldkwaliteitplan Bilthoven Centrum (september 2010) maakt dit plan een onbegrijpelijke ommezwaai in de massaliteit en hoogte van de voorgestelde bebouwing op de kop van de Rembrandtlaan. Tegen dit onderdeel maken wij dan ook bezwaar. Evenzo zijn we het niet eens met alle uitspraken die in het beeldkwaliteitsplan gedaan worden om grotere bouwhoogten te beargumenteren. Een voorbeeld hiervan is de argumentatie op pagina 19 e.v. van de wenselijkheid van grotere bouwhoogten dan in het Masterplan was opgenomen. Ook maken we bezwaar tegen de uitspraak op pagina 37 van het beeldkwaliteitsplan: (...) *zal de Rembrandtlaan het groene, dorps karakter grotendeels behouden met de toevoeging van een vleugje stedelijkheid*. Wij beschouwen deze analyse als een ontkenning van de forse stedenbouwkundige ingrepen die worden voorgesteld.

Verder maken wij u erop attent dat afbeeldingen soms niet stroken met het ontwerp bestemmingsplan, b.v. de omvang van de locatie MKSki, het architectonisch accent op p 28, en de toekomstige ontsluiting van het P&R terrein.

Wij hopen oprecht dat het nieuwe college de bezwaren van de bewoners van Bilthoven serieus zal nemen.

Met vriendelijke groet,

K. Gramkow

voorzitter Hart VOOR Bilthoven