

Portefeuillehouder
drs A.J. Ditewig

Datum raadsvergadering
29 april 2010

Datum voorstel
02 maart 2010

Agendapunt

Onderwerp
vervangende nieuwbouw Huize Het Oosten, Bilthoven

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

in te stemmen met de bijgaande ruimtelijke randvoorwaarden als kader voor een goede ruimtelijke inpassing van de voorziene vervangende nieuwbouw van de Rembrandtflat inclusief tuinzaal, de toevoeging van een tandartsenparkatijk en de uitbreiding van de psychogeriatrische zorg van Huize het Oosten aan de Rubenslaan te Bilthoven.

Inleiding

De directie van Huize het Oosten heeft op 1 december 2008 een principeverzoek ingediend voor vervangende nieuwbouw van de Rembrandtflat en uitbreiding van het aantal serviceflats en zorgvoorzieningen. Die ontwikkeling was in strijd met het huidige bestemmingsplan 'Bilthoven Noord 1984' vanwege een ruime overschrijding van het maximaal toegestane bebouwingspercentage.

De initiatiefnemer heeft het plan nadien naar beneden bijgesteld en wenst nu, de 55 verouderde wooneenheden van de huidige Rembrandtflat te vervangen door nieuwbouw alsmede 10 à 20 nieuwe psychogeriatrische zorgeenheden te realiseren. Daarnaast wil men ruimte bieden voor het verplaatsen van de thans aan de Rembrandtlaan gevestigde tandartsenpraktijk naar een nieuwe praktijkruimte op het terrein van Huize Het Oosten. Ook wil men een nieuwe ontspannings- en recreatieruimte te realiseren die in directe verbinding staat met de huidige hoofdgebouw (Rubenshof), ter vervanging van de huidige tuinzaal in de Rembrandtflat.

Omdat met de nu voorgestelde ontwikkeling nog altijd sprake is van een geringe overschrijding van het maximaal toegestane bebouwingspercentage, is voor realisering aanpassing nodig van het bestemmingsplan. Wij hebben in overleg met de initiatiefnemer en de welstandcommissie een concept opgesteld voor de ruimtelijke randvoorwaarden waaronder de voorziene ontwikkeling zou kunnen plaatsvinden. Deze randvoorwaarden leggen wij nu ter vaststelling aan u voor.

De ruimtelijke randvoorwaarden dienen als basis voor aanpassing van het bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling kan worden ingepast in de geplande integrale herziening van het bestemmingsplan 'Bilthoven-Noord 1984'.

Beoogd effect

Het richting geven aan de ruimtelijke inpassing van de voorziene ontwikkeling op het terrein en in de directe omgeving van Huize Het Oosten aan de Rubenslaan te Bilthoven.

Argumenten

- 1.1. De opgestelde randvoorwaarden waarborgen een voldoende toetsingskader en een goede ruimtelijke ordening.*

De ruimtelijke randvoorwaarden bevatten richtlijnen voor een zorgvuldige positionering, maatvoering, vormgeving en bereikbaarheid van de nieuwbouw, een deels verharde en merendeels onverharde terreininrichting in de directe omgeving van de nieuwbouw, ondergrondse parkeervoorzieningen voor de toekomstige bewoners, een zorgvuldige inpassing van de nieuwe recreatie- en ontspanningsruimte en een verbeterde landschappelijke inpassing van de te handhaven tempel.

Ter bepaling van de bouwhoogte is aansluiting gezocht bij de Parkflat Jan van Eijck: uitgegaan wordt van maximaal vier bouwlagen op een halfverdiepte en bij voorkeur volledig verdiepte ondergrondse parkeergarage. De nieuwe flat wordt ontsloten via de Jan van Eijcklaan.

1.2. De voorgestelde ontwikkeling sluit aan bij de maatschappelijke behoefte aan serviceflats voor senioren en psychogeriatrische zorgvoorzieningen.

De vervangende nieuwbouw draagt bij aan een verhoogde kwaliteit in de woningvoorraad voor senioren in Bilthoven. In onze gemeente is tevens behoefte aan aanvullende capaciteit voor psychogeriatrische zorg. Voor het uitgebreide aantal serviceflats voor psychogeriatrische zorg in Huize Het Oosten kan gebruik worden gemaakt van reeds bestaande voorzieningen.

1.3. De voorgestelde ontwikkeling heeft maatschappelijk draagvlak.

De voorliggende ruimtelijke randvoorwaarden zijn op 10 februari 2010, samen met het schetsplan van de initiatiefnemer, gepresenteerd aan bewoners, omwonenden en overige belanghebbenden tijdens een informatiebijeenkomst in Huize Het Oosten. De reacties tijdens deze bijeenkomst geven, behoudens enkele tekstuele correcties, geen aanleiding tot wijziging van de stedenbouwkundige visie en randvoorwaarden. Van het verslag en de reacties is een weergave toegevoegd aan dit voorstel.

1.4. De voorgestelde ontwikkeling laat de bomenstand op het terrein nagenoeg ongemoeid.

Het parkachtig karakter en de hoog opgaande beplanting vormt een belangrijk kenmerk van de ruimtelijke inrichting in Bilthoven-Noord. Het terrein van Huize Het Oosten vormt hierop geen uitzondering. De initiatiefnemer heeft ten behoeve van het beheer en de herontwikkeling een bomeninventarisatie uitgevoerd voor het gehele terrein van Huize het Oosten. De bomen zijn ingemeten en gewaardeerd. Omdat de nieuwbouw grotendeels is geprojecteerd ter plaatse van het meest noordwestelijk gelegen deel van de Rembrandtflat, kunnen de waardevolle en beschermingswaardige bomen op het terrein nagenoeg alle worden gehandhaafd.

1.5. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en deels ondergronds.

Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit streven wij bij gestapelde (woon)bebouwing in Bilthoven-Noord naar ondergrondse parkeervoorzieningen. Ondergrondse parkeervoorzieningen zijn op het terrein van Huize Het Oosten eveneens gerealiseerd bij de meest recente nieuwe appartementencomplexen: de Parkflat Jan van Eijck en Mondriaenstaete I en II. Op basis van de nu voorziene ontwikkeling, moeten minimaal 56 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarvan wordt in ieder geval het bewonersaandeel van 32 parkeerplaatsen gerealiseerd in een (half)verdiepte parkeergarage onder de nieuwbouw. De overige parkeerplaatsen zijn bedoeld voor bezoekers en personeel en moeten, overeenkomstig de ruimtelijke randvoorwaarden, zorgvuldig worden ingepast op maaiveld in de onbebouwde zone tussen de nieuwbouw en de Jan van Eijcklaan.

1.6. Het principe-advies van de Welstandscommissie is positief.

De regionale welstandscommissie heeft zich in beginsel positief uitgelaten over het concept voor de ruimtelijke randvoorwaarden. Haar aanvullende opmerkingen van tekstuele, ruimtelijke en architectonische aard, zijn verwerkt in het voorliggend concept.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 *Alternatief: Het afzien van vaststelling van de ruimtelijke randvoorwaarden.*

Het realiseren van de beoogde ontwikkeling is dan niet mogelijk. Binnen het geldend bestemmingsplan kan geen optimale stedenbouwkundige inpassing van het beoogde plan tot stand worden gebracht. De initiatiefnemer zal in dat geval onevenredig moeten investeren in de sterk verouderde Rembrandflat om te voldoen aan de moderne eisen van wooncomfort en (brand)veiligheid. Gevolg is in elk geval een afname van het aantal serviceflats voor senioren, hetgeen in strijd is met de uitgangspunten van het gemeentelijk woonbeleid. Ook kunnen geen nieuwe zorgeenheden voor psychogeriatrische patiënten worden gerealiseerd, terwijl daarnaar ook binnen de gemeente wel vraag bestaat.

Aanpak/ Uitvoering

Na vaststelling van de randvoorwaarden zal de initiatiefnemer het plan verder uitwerken. Tegelijk zullen wij de voorbereidingsfase starten voor de herziening van het geldende bestemmingsplan conform het kader van de ruimtelijke randvoorwaarden. Vervolgens kan de initiatiefnemer de formele aanvragen indienen, voor de honorering waarvan de herziening van het bestemmingsplan een feit moet zijn. Voor belanghebbenden staan in verband met de bestemmingsplan- en vergunningsprocedures, inspraak, bezwaar en beroep open.

Communicatie

Wij zullen de initiatiefnemer schriftelijk op de hoogte stellen van uw besluit. In het kader van de formele procedures voor de vereiste vergunningen en het partieel bestemmingsplan zullen wij voorzien in de gebruikelijke informatievoorziening en de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen.

Evaluatie

De evaluatie van dit voorstel en uw positief besluit geschiedt feitelijk bij de toetsing van de uiteindelijke plannen aan de thans vast te stellen ruimtelijke randvoorwaarden.

Kosten, baten en dekking

De kosten van het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden komen ten laste van het reguliere budget voor stedenbouwkundige adviezen.

De kosten voor herinrichting van de openbare ruimte komen in beginsel voor rekening van de initiatiefnemer. Op de bouwaanvraag is de gemeentelijke legesverordening van toepassing.

Burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt,
de secretaris, de burgemeester,

drs R.A.K. Huijbregts

A.J. Gerritsen

Bijlagen bij het raadsvoorstel

Meegezonden bijlagen	<ol style="list-style-type: none">1. 'Ruimtelijk kwaliteitskader Huize Het Oosten' (stedenbouwkundige randvoorwaarden), maart 2010 met Samenvatting;2. Informatiebijeenkomst 10-02-2010 - Verslag en schriftelijke reacties;3. Principe-advies d.d. 5 november 2009 van Welstandscommissie.
Stukken ter inzage	n.v.t.
Geheime stukken ter inzage (conform art. 25 Gemeentewet)	n.v.t.

Contactambtenaar: mevrouw E.W. Hardjopawiro, T (030)228 96 27, E HardjopawiroE@DeBilt.NL

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 02 maart 2010, met het onderwerp vervangende nieuwbouw Huize Het Oosten, Bilthoven;

overwegende dat het gewenst is om richting te geven aan de ruimtelijke inpassing van de voorziene ontwikkeling op het terrein en in de directe omgeving van Huize Het Oosten aan de Rubenslaan te Bilthoven;

gelet op het bepaalde in de artikelen 108, lid 1 en 147, lid 2 van de Gemeentewet en artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT: in te stemmen met de bijgaande ruimtelijke randvoorwaarden als kader voor een goede ruimtelijke inpassing van de voorziene vervangende nieuwbouw van de Rembrandtflat inclusief tuinzaal, de toevoeging van een tandartsenparkatijk en de uitbreiding van de psychogeriatrische zorg van Huize het Oosten aan de Rubenslaan te Bilthoven.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29 april 2010,

de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

mr drs J.L. van Berkel

A.J. Gerritsen