

Reactienota



Augustus 2010
Afdeling Beleid en Strategie

Inhoudsopgave

	<u>bladzijde</u>
<u>Inleiding</u>	3
<u>Inhoud</u>	
Bestemmingsplan	3
Woningbouw	3
Verkeer en parkeren	4
Locatie zwembad	5
Dorps karakter	5
Groen	6
Veiligheid	6
Speelruimte	6
Financieel	7
<u>Proces</u>	
Inspraak	7
<u>Eindconclusie inclusief aanbevelingen</u>	8

Reacties contourennota

1. Inleiding

Op verzoek van de gemeenteraad heeft het college van B&W een onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een nieuw zwembad in combinatie met de sporthal De Bilt. In dit onderzoek is ook het zalencentrum HF Witte meegenomen.

Het college van B&W heeft deze haalbaarheidsstudie (contourennota) in februari 2010 aangenomen. Voordat behandeling in de gemeenteraad plaatsvindt, zijn er op 18 en 19 mei jongstleden twee bewonersavonden geweest, waarop de plannen zijn toegelicht.

Naar aanleiding van de beide bewonersavonden zijn 64 schriftelijke reacties ontvangen op de contourennota naar de haalbaarheid van een nieuw sport- en zalencentrum in De Bilt. Hiernaast is een enquête rapport ontvangen van de Belangengroep Tuindorp Brandenburg.

Een overzicht van de 64 reacties is als bijlage bij deze notitie gevoegd.

In deze notitie wordt ingegaan op de meest voorkomende reacties, welke zijn gerubriceerd.

De onderwerpen 2 t/m 10 gaan over de inhoud en punt 11 over het proces.

De nota eindigt met een eindconclusie en aanbevelingen.

2. Bestemmingsplan

De voorgestelde plannen passen niet in de huidige bestemmingsplannen. Burgers mogen er op vertrouwen dat de gemeente zich houdt aan haar eigen bestemmingsplannen.

Reactie gemeente

Voor alle drie de locaties geldt dat het bestemmingsplan de voorgestelde invulling niet toestaat. Bij een nieuwe ontwikkeling en herontwikkeling van locaties is dit vaak het geval. Nieuwe ontwikkelingen wil zeggen dat er iets verandert ten opzichte van de huidige situatie. Deze voorgestelde verandering was vaak nog niet of niet voldoende bekend bij het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan. Vaagheid mag niet worden opgenomen in bestemmingsplannen. Dit betekent dat de gemeente een nieuw bestemmingsplan moet gaan opstellen, waarbij het belangrijk is dat voor een nieuw bestemmingsplan zorgvuldige procedures worden gevolgd met overleg en inspraak voor bewoners en belanghebbenden.

3. Woningbouw

Op de locaties zijn teveel woningen geprojecteerd. Dit alleen om de kosten van nieuwbouw van het sportcentrum te kunnen voldoen.

De intensiteit van het aantal woningen is veel te veel en past niet op de kleine locatie. Hiernaast zijn de voorgestelde woningbouwplannen veel te hoog. Dit past niet in de omgeving en gaat ten koste van het woongenot.

Reactie gemeente

Te veel woningen: Voor de locatie *Marie Curieweg* zijn er bij het verdwijnen van de gymzaal twee opties onderzocht: of het huidige bouwvolume min of meer terug brengen met appartementen of kiezen voor grondgebonden woningen. Gekozen is voor de optie van grondgebonden woningen, omdat dat meer aansluit bij de opbouw van de woonwijk. In het voorstel zijn 8 woningen opgenomen, hetgeen ruimtelijk gezien passend is. Door het verplaatsen van het trapveldje wordt de speelvoorziening in stand gehouden.

Bij het HF Witte Centrum wordt qua woningbouw volledig aangesloten bij de huidige omgeving en stedenbouwkundige structuur van de wijk. Een appartementengebouw langs de Biltse Rading en grondgebonden woningen bij het Henri Dunantplein en de Alfred Nobellaan (locatie v.m. bibliotheek). Het terrein kent een intensief bebouwingsprogramma. De huidige speelvoorzieningen dienen nog te worden ingepast. Dit kan mogelijk ten koste gaan van het woningbouwprogramma.

Voor de locatie in Brandenburg is eveneens gezocht naar een mix van grondgebonden woningen en appartementen. De omvang van de locatie is beperkt. Rondom de waterpartij zijn appartementen opgenomen, terwijl aan de zijde van de bouwmarkt is gekozen voor grondgebonden woningen. Ook hier is sprake van een intensief programma.

Te hoog: Voor de locatie HF Witte Centrum is voor het appartementengebouw uitgegaan van eenzelfde hoogte als de bestaande flatgebouwen. In de strook langs de Biltse Rading is dat een passend beeld. Voor de hoogte van de sporthal gelden de NOC*NSF normen. De binnenhoogte dient 7 meter te zijn. Doordat het gebouw iets is opgetild zodat hieronder kan worden geparkeerd, is de top van het gebouw circa 11 meter.

Voor Brandenburg is uitgegaan van een hoogte van 3-4 bouwlagen op de locatie waar nu het zwembad staat. Dit is iets hoger dan de huidige bouw van het zwembad. Deze bouwhoogten zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Het element bij het WVT kent zes bouwlagen. Een dergelijke bouwhoogte komt in de directe omgeving niet voor en is nieuw. In Brandenburg west is er wel op grote schaal meer hoogbouw te vinden en ook het gebouw van de nieuwe bouwmarkt is circa 10 meter hoog. Ruimtelijk gezien is een dergelijk gebouw bij WVT met de voorgestelde hoogte op die plek acceptabel.

4. Verkeer en parkeren

De voorgestelde plannen leiden tot een grote toename aan verkeer. Dit betekent extra verkeers- en parkeeroverlast met alle mogelijke gevolgen van dien, zoals geluid en stank.

Reactie gemeente

Voor de wijk Weltevreden zal de verkeersdrukke afnemen. Immers het nieuwe sport- en zalencentrum wordt voor de automobilist enkel ontsloten vanaf de Biltse Rading. Een groot parkeerterrein met een capaciteit van circa 240 plaatsen is op die manier goed bereikbaar. De verwachting is niet dat er nog veel bezoekers van het centrum in de woonwijk zullen parkeren, omdat de ervaring leert dat men zo dicht mogelijk bij de entree wil parkeren. Op dit moment komen alle bezoekers nog met hun auto door de woonwijk. In de toekomst zijn dat alleen de bewoners van de 34 grondgebonden woningen.

Voor de locatie aan de Marie Curieweg is de inschatting dat de realisatie van 8 woningen ter vervanging van de gymzaal een positief effect heeft op de verkeersdrukke. Voor wat betreft parkeren worden er nieuwe voldoende parkeerplaatsen aangelegd, waar bezoekers van de gymzaal nu in de wijk parkeren. Een vooruitgang ten opzichte van de huidige situatie.

Voor Brandenburg geldt dat er door het verdwijnen van het zwembad een aanzienlijke ontlasting optreedt van de verkeersdrukke en ook de parkeerdruk. Hierover ontvangt de gemeente al jaren veel klachten. De nieuwe woningen worden voor een groot deel ontsloten via de Leijenseweg, zodat de woonwijk hier geen last

van heeft. Het complex bij WVT wordt direct via de Talinglaan ontsloten. Het gaat hier om 24 woningen, zodat de verkeerstoename beperkt is. Het parkeren hiervan vindt op de locatie zelf plaats. Het verdient aanbeveling om bij de uitwerking aandacht te schenken, mede in relatie tot het Masterplan Leijensweg, aan de gewenste verkeerscirculatie.

5. Locatie zwembad

De huidige locatie van het zwembad wordt als goed ervaren. Voorgesteld wordt om het huidige zwembad te renoveren of geheel nieuw te bouwen op de huidige locatie. Het toevoegen van een buitenbad wordt als wenselijk gezien.

Reactie gemeente

Waarom niet huidige locatie?

De vraag van de gemeenteraad was om de haalbaarheid te onderzoeken van nieuwbouw van zwembad en sporthal. De huidige locatie is qua oppervlakte en bereikbaarheid niet geschikt. Dit betekent nog meer verkeersdruk in dit gebied, maar ook de afstand ten opzichte van de basisscholen die gebruik maken van de sporthal voor de gymlessen is te groot.

Bij enkel nieuwbouw van het zwembad op de huidige locatie betekent dit dat er gedurende de bouwperiode er geen zwemvoorziening meer is. Tijdelijke huisvesting is geen optie.

De wens om het huidige zwembad te renoveren en zelfs een buitenbad aan te leggen is onderzocht. Het buitenbad is een aantal jaren geleden vanwege financiële redenen gesloten. De argumenten die destijds aan dit besluit ten grondslag lagen, zijn nog steeds valide. Renovatie van het zwembad is wel degelijk een optie, maar was niet de vraag van de gemeenteraad. Om als gemeenteraad tot een goede afweging te kunnen komen, zal ook inzicht worden verschaft in de kosten van renovatie.

Waarom geen andere locatie dan HF Witte?

Uit de contourennota blijkt dat er zes locaties zijn onderzocht. Vooraf zijn toetsingscriteria opgesteld. Belangrijke criteria waren de afstand tot de scholen (vanwege gymlessen), de oppervlakte van de kavel en het eigendom. Uiteindelijk kwam de locatie van/bij het HF Witte Centrum als beste locatie naar voren. Een aantal maal is de locatie Weltevreden genoemd. Ook in de contourennota is hier naar gekeken. De locaties 2, 4 en 5 zijn allen onderzocht, maar met name vanwege de te beperkte omvang van de kavel, zijn deze locaties afgevallen. Het huidige zwembad bevindt zich ook in een woonwijk. De locatie HF Witte ligt aan de rand van de woonwijk en is qua omgeving geschikt. Echter ook de hiervoor genoemde drie locaties zijn qua omgeving geschikt.

6. Dorpskarakter

De voorgestelde plannen doen naar de mening van indieners van de reacties afbreuk aan het huidige dorps karakter van de drie locaties.

Reactie gemeente

De ruimtelijke invulling op de huidige locatie van de sporthal en het HF Witte Centrum past binnen de huidige stedenbouwkundige opzet van de wijk. Hoogbouw langs de Biltse Rading en grondgebonden woningen aan de zijde van de A. Nobellaan en H. Dunantplein.

Op de plek waar nu de sporthal en het zalencentrum staan wordt de nieuwbouw bedacht, inclusief het hiervoor liggende grasveld. Het zwembad wordt hierbij toegevoegd aan het sportcentrum.

Met deze toevoegingen wordt aan het huidige karakter van de wijken geen afbreuk toegebracht.

7. Groen

Men vindt dat er te veel groen en bomen verdwijnen ten behoeve van de nieuwe plannen, waardoor het groen uitzicht veranderd in een stenen muur.

Reactie gemeente

Als gevolg van de nieuwe bebouwing verdwijnen er inderdaad groene elementen. Op alle drie de locaties is getracht dit zoveel mogelijk te beperken.

Op de locatie aan de Marie Curieweg verdwijnt het natuurgras trapveldje. Hiervoor in de plaats komt een kunstgrastrapveldje. Als gevolg hiervan verdwijnt er een deel van het openbaar groen.

Op de locatie Brandenburg verdwijnt er nagenoeg geen groen met de invulling op de locatie van het huidige zwembad. Aan deze zijde is huidige bebouwingscontour van het zwembad grotendeels gevolgd. Op de locatie van de huidige ligweide zijn de grondgebonden woningen bedacht.

De locatie bij WVT gaat wel ten koste van groen/water, maar het water krijgt een meer toegankelijke functie.

Op de locatie bij het HF Witte verdwijnt er ook groen waarvoor bebouwing in de plaats komt. Het grasveld aan de oostzijde verdwijnt. Getracht wordt zoveel mogelijk groen terug te brengen met bomen en groene beplanting op de locaties.

8. Veiligheid

Bij de invulling van de nieuwe locatie van het sport- en zalencentrum wordt met nadruk aandacht gevraagd voor de veiligheid. Bewoners vrezen dat de huidige plannen aanleiding zullen geven voor rondhangende jeugd (zeker nu er ook nog speelplekken zullen verdwijnen). Ook de parkeergarage wordt als onveilig gezien.

Reactie gemeente

In het plan voor het nieuwe sport-en zalencentrum is het parkeren geheel op maaiveld, maar voor een deel wordt dit overkapt door de sporthal. Bij de uitwerking dient rekening te worden gehouden dat er voorzieningen worden getroffen waardoor een veilige garage ontstaat (bijvoorbeeld geheel afsluiten), waardoor eventuele overlast wordt beperkt.

Zoals hierna onder 9 ook genoemd dienen de huidige speelvoorzieningen nog te worden ingepast, hetgeen mogelijk ten koste gaat van woningbouw.

9. Speelruimte

Er wordt gesteld dat er veel speelruimte verloren gaat, waardoor er geen ruimte meer is voor de jeugd met als risico dat de jeugd gaat rondhangen.

Reactie gemeente

Op de locatie Brandenburg zijn geen speelvoorzieningen aanwezig.

Op de locatie Marie Curieweg wordt het huidige trapveldje vervangen door een kunstgrastrapveldje.

De huidige voorziening bij het HF Witte Centrum (basket/trapveldje) verdwijnt, maar op die locatie dient zeker ook weer een dergelijke voorzieningen terug te komen. Bij de uitwerking moet nader onderzocht worden hoe en waar exact.

10. Financieel

Als er geen geld is om een nieuwe voorziening te realiseren, dan is het geen goed plan om dan maar zoveel mogelijk woningen te bouwen om toch de kosten te kunnen dekken. Waar komt de budgetneutrale gedachte vandaan?

Reactie gemeente

Het beleid van de gemeente is dat er op investeringen wordt afgeschreven en niet dat er voor nieuwe investeringen wordt gespaard, vergelijkbaar met de hypotheek op een woning. Dit betekent dat nu er opnieuw moet worden geïnvesteerd de gemeente een nieuwe lening moet afsluiten. De gemeenteraad heeft al aangegeven dat de jaarlijkse lasten niet hoger mogen zijn dan de bestaande lasten. Gelet op de komende grote bezuinigingen van de Rijksoverheid is er geen geld beschikbaar voor dergelijke uitgaven.

Meerdere mogelijkheden zijn onderzocht om te bezien hoe de kosten van nieuwbouw kunnen worden beperkt en hoe de opbrengsten kunnen worden verhoogd. Dit heeft ertoe geleid dat onderzoek is gedaan naar de mogelijkheden van een publiek private samenwerking en toevoegen van woningbouw, waardoor voldoende dekking is ontstaan voor de te plegen investering.

In het kader van deze haalbaarheidsstudie is geen onderzoek verricht naar mogelijke planschades. Die treden op indien als gevolg van nieuwe onverwachte ontwikkelingen het onroerend goed in waarde daalt. De wetgever heeft hierbij bepaald dat de gemeente –onder bepaalde voorwaarden- deze schade behoort te vergoeden aan de eigenaar.

Procesmatig

11. inspraak

Bewoners vonden het vreemd dat er maar één plan was en er geen alternatieven waren. Ook leek de contourennota al een definitief plan.

Men was wel blij met de geboden gelegenheid tot inspraak, maar is nog niet overtuigd van het nut ervan. Men had ook graag eerder betrokken willen worden.

Reactie gemeente

Door de gemeenteraad is verzocht om de haalbaarheid te onderzoeken van nieuwbouw van zwembad en sporthal. De haalbaarheid heeft betrekking op stedenbouwkundige en financiële aspecten. Niet is verzocht om een aantal varianten te onderzoeken.

Tijdens het opstellen van de haalbaarheidsstudie is wel een locatieonderzoek uitgevoerd, of de locatie überhaupt toereikend was. Dit is een onderdeel van het stedenbouwkundige aspect.

De contourennota is niets meer maar ook niet minder dan een haalbaarheidsstudie.

Dat de hedendaagse ICT mogelijkheden de suggestie wekken dat het al een definitief plan is, is niet de opzet van de nota en ook niet juist.

Zoals ook tijdens de informatieavonden is toegelicht is de haalbaarheidsstudie het begin van een lang traject. Voordat de gemeenteraad een beslissing neemt over deze studie, wordt de bevolking geraadpleegd.

Bij de uitwerking van de plannen worden bewoners en andere belanghebbenden betrokken en is het de bedoeling dat een klankbordgroep wordt ingesteld.

Eindconclusie inclusief aanbevelingen

De contourennota is een door het college van B&W opgestelde haalbaarheidsstudie naar een mogelijkheden van een nieuw sport- en zalencentrum in De Bilt. Het opstellen heeft plaatsgevonden op verzoek van de gemeenteraad.

Voordat deze nota aan de gemeenteraad ter behandeling wordt aangeboden, is de nota tijdens twee avonden toegelicht aan bewoners. Ondermeer gelet op de maatschappelijke reacties is de nota nogmaals zorgvuldig doorgenomen.

Dit heeft geleid tot de volgende conclusies van het college van B&W.

Het college van B&W realiseert zich dat het hebben van een binnenbad in de gemeente een essentieel onderdeel uitmaakt van het voorzieningenpakket voor de inwoners. Datzelfde geldt overigens eveneens voor een sporthal die te gebruiken is voor de sporters (avond en weekenden) en de scholen (op dag) voor de gymlessen. Het sluiten van deze voorzieningen is voor het college dan ook geen optie. Het college heeft onderzoek laten uitvoeren, mede gelet op de staat van de gebouwen van het zwembad en de sporthal De Bilt, welke kosten er de komende tien jaar gemaakt moeten worden om deze voorzieningen te kunnen laten functioneren, gemakshalve te noemen de kosten van renovatie. Deze kosten zijn begroot op circa 2,5 miljoen euro excl. BTW. Voor deze uitgave is geen dekking aanwezig in de begroting en ook de komende jaren is hiervoor geen reservering opgenomen. De uitgave is echter onoverkomelijk, onvermijdelijk en onuitstelbaar en vloeit rechtstreeks voort uit het in stand houden van de voorziening.

Op verzoek van de gemeenteraad heeft het college hiernaast ook onderzocht wat de mogelijkheden zijn van totale nieuwbouw van zwembad, sporthal en het huidige zalencentrum HF Witte. Hiervoor is een haalbaarheidsstudie opgesteld, genaamd contourennota. Deze nota geeft globaal inzicht in de kosten van renovatie van de huidige voorzieningen alsook in die van totale nieuwbouw. Met de herontwikkeling van de locaties zoals aangegeven in de nota, gaat het college er vanuit dat nieuwbouw budgettair neutraal kan worden gerealiseerd. De voorkeur van het college gaat dan ook uit naar totale nieuwbouw, aangezien dit een meer duurzame ontwikkeling betreft dan renovatie van de huidige verouderde gebouwen. Bij deze totale nieuwbouw is het realiseren van een buitenbad voor het college niet realistisch. De redenen waarom het buitenbad enkele jaren geleden is gesloten zijn nog steeds valide. Hiernaast hebben de externe partijen in diverse gesprekken te kennen gegeven dat er geen interesse bestaat in het exploiteren van een buitenzwembad in De Bilt.

Het college van B&W heeft meerdere locaties in De Bilt/Bilthoven onderzocht. Belangrijke criteria waren de afstand tot de basisscholen die gebruik maken van de accommodatie voor de gymlessen, de omvang en de bereikbaarheid van de locatie. De locatie van HF Witte Centrum kwam hier als beste uit naar voren. Gelet op de inspraakreacties waarin veelvuldig wordt gewezen op de wenselijkheid van sportpark Weltevreden voor het sport- en zalencentrum, is het college bereid in de volgende fase allereerst nogmaals nauwkeurig de locatie van het sportpark te onderzoeken.

Het college van B&W heeft op 18 en 19 mei jongstleden twee bewonersavonden georganiseerd, waarop de contourennota is toegelicht. Dit heeft geleid tot reacties die met name betrekking hebben op de voorgestelde wijziging en de hoogte/massa van de nieuwe invulling. In deze reactienota is hiervan een samenvatting opgenomen en een reactie hierop van het college.

Het college vindt na afweging van deze reacties het toch belangrijk dat het huidige voorzieningenniveau in stand wordt gehouden en dat nieuwbouw hierbij de beste garanties geeft. De contourennota geeft hiervoor goede en bruikbare handvatten. Gelet op de inspraakreacties wil het college bij de uitwerking onderzoeken in welke mate hiermee rekening kan worden gehouden.

Dit houdt concreet in dat de contourennota uitgewerkt kan worden, met dien verstande dat:

- a. de locatie Brandenburg ongeschikt is voor totale nieuwbouw van het sport- en zalencentrum
- b. de locatie HF Witte Centrum de meest geschikte locatie lijkt, maar andere locaties ook nog worden onderzocht
- c. mogelijkheden van minder intensieve woningbouwinvullingen op de drie locaties nader dienen te worden uitgewerkt
- d. het uitgangspunt budgetneutraliteit blijft, maar de kosten van renovatie (geschat op maximaal 2,5 miljoen euro) kunnen worden aangewend
- e. bij deze uitwerking een klankbordgroep van belanghebbenden wordt ingesteld