

Portefeuillehouder
drs. A.J. Ditewig

Datum raadsvergadering
28 oktober 2010

Datum voorstel
14 september 2010

Agendapunt

Onderwerp
Herontwikkeling centrumgebied Bilthoven

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

- 1.a. het bijgevoegde Bestemmingsplan 'Stationsgebied Bilthoven', zoals het in ontwerp ter inzage heeft gelegen, vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Stationsgebied' en de daarin opgenomen Staat van wijzigingen;
- 1.b. voor het Bestemmingsplan 'Stationsgebied Bilthoven' geen exploitatieplan vast te stellen;
- 2.a. het bijgevoegde Bestemmingsplan 'De Kwinkelier Bilthoven', zoals het in ontwerp ter inzage heeft gelegen, vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan De Kwinkelier' en de daarin opgenomen Staat van wijzigingen;
- 2.b. voor het Bestemmingsplan 'De Kwinkelier Bilthoven' geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het bijgaande 'Beeldkwaliteitplan Bilthoven centrum', vast te stellen als aanvulling op de 'Welstandsnota gemeente De Bilt' voor de herontwikkeling van het centrumgebied Bilthoven.

Inleiding

In de vergadering op 26 februari 2009 heeft uw raad het Masterplan Bilthoven centrum vastgesteld. Als vervolg daarop zijn wij gestart met het opstellen van een Voorontwerp bestemmingsplan en een Beeldkwaliteitplan voor het totale centrumgebied. Het bestemmingsplan biedt het juridisch planologisch kader. Het beeldkwaliteitplan biedt het kader voor de beeldkwaliteit van de gebouwde en de ongebouwde omgeving en geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor de architectonische uitwerking. Beide documenten dienen als toetsingskader voor bouwaanvragen.

Wij hebben er voor gekozen om het centrumgebied van Bilthoven op te knippen in een ontwerpbestemmingsplan per deelgebied (Stationsgebied, De Kwinkelier en Emma-/Vinkenplein). De ontwerp bestemmingsplannen voor het Stationsgebied en De Kwinkelier hebben intussen gedurende zes weken ter visie gelegen. Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Stationsgebied zijn 23 zienswijzen binnen gekomen. Een van de zienswijzen is gericht tegen de bouwhoogten in het stationsgebied en is voorzien van 605 handtekeningen. Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan De Kwinkelier zijn 31 zienswijzen ontvangen. De 'Zienswijzennota bestemmingsplan Stationsgebied' en de 'Zienswijzennota bestemmingsplan De Kwinkelier' zijn bijgevoegd en maken deel uit van de voorgestelde besluiten tot vaststelling van de bestemmingsplannen. In de zienswijzennota's hebben wij de ingediende zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De ingebrachte zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen ten opzichte van de twee ontwerpbestemmingsplannen. Het concept-Beeldkwaliteitplan is eerder vrijgegeven voor inspraak en gaf aanleiding tot elf reacties, die op een onderdeel hebben geleid tot aanpassing.

Beoogd effect

Een geldend en actueel planologisch en stedenbouwkundig kader voor de herontwikkeling van het centrumgebied van Bilthoven.

Argumenten

1a.1 Voor de herontwikkeling van het stationsgebied te Bilthoven is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

De geldende bestemmingsplannen bieden geen basis voor de beoogde herontwikkeling van het stationsgebied. Voor de realisering is daarom de wettelijke basis van een nieuw bestemmingsplan nodig.

1a.2 De ingebrachte zienswijzen hebben op onderdelen geleid tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan Stationsgebied Bilthoven.

De ingekomen zienswijzen kunnen worden beantwoord zoals is voorgesteld in de zienswijzennota die als bijlage is toegevoegd aan dit voorstel. Enkele van de ingediende zienswijzen gaven ons aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Een groot deel van de zienswijzen heeft betrekking op de in het ontwerp voorziene bouwhoogten en verdichting van bebouwing. Deze worden gezien als 'een aantasting van het dorpse karakter' van het centrumgebied. De in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogten passen echter binnen de kaders van het door uw raad vastgestelde Masterplan Centrum Bilthoven. Op grond van dat Masterplan zijn aan het Emmaplein en op het Stationsplein maximaal vier bouwlagen toegestaan en in een deel grenzend aan de zogenoemde 'bypass' maximaal vijf bouwlagen. Het bestemmingsplan Stationsgebied is daarmee in overeenstemming. Daar waar het Masterplan vier bouwlagen toestaat, gaat het bestemmingsplan uit van drie bouwlagen met een kap (maximale goothoogte elf meter en maximale bouwhoogte 15 meter). Daar waar het Masterplan vijf bouwlagen toestaat, gaat het bestemmingsplan uit van vier bouwlagen en een kap (maximale goothoogte 14 meter en maximale bouwhoogte 18 meter). Ondanks dat de hoogtes binnen het kader van het Masterplan passen hebben wij ervoor gekozen om aan het Emmaplein de bouwhoogte in overeenstemming te brengen met het Beeldkwaliteitplan. De regels bevatten de eis dat minimaal 14 procent van de naar het Emmaplein gerichte wand een bouw- en goothoogte van 12 meter respectievelijk 8 meter in plaats van 15 meter respectievelijk 11 meter moet hebben.

1a.3 Los van de ingediende zienswijzen geven enkele ontwikkelingen aanleiding tot een ambtshalve wijziging van het ontwerpbestemmingsplan Stationsgebied Bilthoven.

Na de terinzagelegging van het ontwerpplan hebben zich enkele ontwikkelingen voorgedaan die leiden tot enkele ambtshalve wijzigingen in het plan. Behalve enkele wijzigingen van redactionele aard in de toelichting, betreffen deze wijzigingen enkele technische aanpassingen in de plankaart en de regels. Ook de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de Zienswijzennota Bestemmingsplan Stationsgebied.

1b.1 Het verhaal van de kosten van exploitatie van de in het plan Stationsgebied Bilthoven begrepen gronden is anderszins verzekerd.

Wij vragen uw raad te besluiten om voor het Stationsgebied geen exploitatieplan vast te stellen. Omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op andere wijze verzekerd is, is een exploitatieplan niet nodig. Een deel van het plangebied betreft gemeentelijk eigendom, waarbij de exploitatiekosten worden verhaald via een marktconforme uitgifte van de grond. Ten behoeve van de financiering en aanleg van de onderdoorgangen van de spoorweg in het bestemmingsplangebied is budget beschikbaar in de vorm van subsidies.

Met eigenaar NS Poort, die niet zelf wil realiseren, sluiten wij een overeenkomst tot overdracht van de gronden aan de gemeente. Enkele eigenaren die een nieuwe bestemming feitelijk niet zelf kunnen realiseren en die hun gronden en opstallen vooralsnog niet aan de gemeente willen overdragen, worden (in het geval niet minnelijk tot overeenstemming kan worden gekomen) onteigend. In de eerdergenoemde subsidies is budget voor onteigening voor handen. Voor het overige bestaan in het plangebied geen grondeigenaren die op basis van het bestemmingsplan een bouwplan kunnen/willen realiseren.

2 a.1 *Voor de herontwikkeling van De Kwinkelier te Bilthoven is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.*

De geldende bestemmingsplannen bieden geen basis voor de beoogde herontwikkeling van winkelcentrum De Kwinkelier. Voor de realisering is daarom de wettelijke basis van een nieuw bestemmingsplan nodig.

2 a.2 *De ingebrachte zienswijzen hebben op onderdelen geleid tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan De Kwinkelier Bilthoven.*

De ingekomen zienswijzen kunnen worden beantwoord zoals is voorgesteld in de zienswijzennota die als bijlage is toegevoegd aan dit voorstel. De zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op bouwhoogte, massa, uitstraling en bevoorradingsroute. Eén zienswijze heeft betrekking op distributie planologische aspecten. Het merendeel van de zienswijzen komt overigens inhoudelijk overeen met ingebrachte reacties tegen het voorontwerp bestemmingsplan voor De Kwinkelier. Omdat een groot deel van de zienswijzen betrekking heeft op de bouwhoogtes hebben wij in de algemene vrijstellingsbepaling van het plan het maximaal afwijkingspercentage van de gegeven bouwhoogten teruggebracht van tien naar vijf procent. Deze aanpassing heeft geen gevolgen voor het bouwplan voor De Kwinkelier.

2 a.3 *Los van de ingediende zienswijzen geven enkele ontwikkelingen aanleiding tot een ambtshalve wijziging van het ontwerpbestemmingsplan de Kwinkelier Bilthoven.*

Na de terinzagelegging van het ontwerpplan hebben zich enkele ontwikkelingen voorgedaan die leiden tot enkele ambtshalve wijzigingen in het plan. Behalve enkele wijzigingen van redactionele aard in de toelichting, betreffen deze wijzigingen enkele technische aanpassingen in de regels. Ook de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de Zienswijzennota Bestemmingsplan De Kwinkelier.

2b.1 *Het verhaal van de kosten van exploitatie van de in het plan De Kwinkelier Bilthoven begrepen gronden is anderszins verzekerd.*

Wij vragen uw raad te besluiten om voor De Kwinkelier geen exploitatieplan vast te stellen. Omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op andere wijze verzekerd is, is een exploitatieplan niet nodig. Voor De Kwinkelier is daartoe reeds een overeenkomst gesloten met een projectontwikkelaar.

3.1 Voor (her)ontwikkelingslocaties is aanvulling van de welstandsnota vereist.

Het centrumgebied Bilthoven is een herontwikkelingsgebied. Op grond van het bepaalde in hoofdstuk 10 van de welstandsnota zijn voor het bouwen in een dergelijke gebied aanvullende welstandscriteria nodig. Het Beeldkwaliteitplan geeft de aanvullende welstandscriteria.

3.2 Aanvulling van de welstandsnota is noodzakelijk om een bouwplan te kunnen toetsen aan de welstandseisen.

Op grond van de Woningwet moet een bouwplan voldoen aan de welstandseisen zoals deze zijn neergelegd in de welstandsnota. De aanvulling van de welstandsnota is nodig om het bouwplan, in overeenstemming met de welstandseisen, in aanmerking te brengen voor een bouwvergunning.

3.3 De inspraakreacties hebben geleid tot aanpassing van het concept-Beeldkwaliteitplan

Het Beeldkwaliteitplan heeft in het kader van de inspraak gedurende zes weken ter inzage gelegen. De inspraak heeft geresulteerd in elf reacties. Wij hebben de reacties beantwoord in en het concept-Beeldkwaliteitplan op één punt aangevuld, zodanig dat dakterrassen aan de achterzijde, niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte, zijn toegestaan.

Kanttekeningen en alternatieven

1a.1/2a.1/3.1 Alternatief: Afzien van de vaststelling van (een van de) voorgelegde plannen.

Het niet vaststellen van (een van) de plannen betekent dat het geldend planologisch en stedenbouwkundig regime van kracht blijft en de herontwikkeling van het centrumgebied van Bilthoven geen gestalte kan krijgen.

Aanpak/ Uitvoering

De voorliggende bestemmingsplannen zijn plannen volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De provinciale goedkeuring is daarom niet meer aan de orde. Bij een besluit conform dit voorstel, worden de plannen ten opzichte van de ontwerpplannen gewijzigd vastgesteld. Na uw besluit overeenkomstig dit voorstel, zullen wij de vastgestelde plannen gedurende een periode van zes weken ter inzage leggen. Gedurende dezelfde periode kan tegen de plannen beroep worden aangetekend. De beroepsmogelijkheid bestaat voor de indieners van de zienswijzen ten aanzien van het hele plan en voor overige personen ten aanzien van de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpplan zijn doorgevoerd. Het Beeldkwaliteitplan is een document waarmee een beleidskader wordt vastlegt. Tegen een dergelijk besluit staat geen bezwaar of beroep open. Het Beeldkwaliteitplan betreft een aanvulling van de Welstandsnota, die direct na bekendmaking in werking treedt.

Communicatie

Wij hebben de indieners van de zienswijzen aangaande de bestemmingsplannen en van de reacties op het concept-Beeldkwaliteitplan bericht gezonden over de behandeling van dit voorstel alsmede van de mogelijkheid om ter toelichting van hun zienswijze in te spreken in de vergadering van uw commissie voor Openbare Ruimte. Van uw vaststellingsbesluiten en van de terinzagelegging en de beroepsmogelijkheid aangaande de bestemmingsplannen, vindt publicatie plaats in De Biltbuis en de Staatscourant. De indieners van de zienswijzen zullen wij persoonlijk berichten over het vaststellingsbesluit en het vervolg van de bestemmingsplanprocedure.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Kosten, baten en dekking

Met dit besluit zijn enkel plan- en procedurekosten gemoeid. Dekking van deze kosten vindt plaats uit de grondexploitatie.

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	1.	Bestemmingsplan Stationsgebied Bilthoven NB: Vanwege de omvang, is PER RAADSFRACHTIE ÉÉN EXEMPLAAR van het plan beschikbaar gesteld;
	2.	Zienswijzennota Stationsgebied;
	3.	Bestemmingsplan De Kwinkelier Bilthoven NB: Vanwege de omvang, is PER RAADSFRACHTIE ÉÉN EXEMPLAAR van het plan beschikbaar gesteld;
	4.	Zienswijzennota De Kwinkelier;
	5.	Beeldkwaliteitplan Bilthoven centrum;
	6.	Reactienota naar aanleiding van inspraak op o.m. Beeldkwaliteitplan;
	7.	Advies d.d. 08-12-'09 van Klankbordgroep Centrumplan Bilthoven over Beeldkwaliteitplan.
Stukken ter inzage	n.v.t.	
Geheime stukken ter inzage (conform art. 25 Gemeentewet)	n.v.t.	

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

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 september 2010, met het onderwerp Herontwikkeling centrumgebied Bilthoven;

- overwegende dat**
- voor de gronden in het plangebied 'Stationsgebied Bilthoven' en het plangebied 'De Kwinkelier Bilthoven' meerdere (ver)oude(rde) bestemmingsplannen van kracht zijn en het in het kader van de herontwikkeling van het Stationsgebied en De Kwinkelier gewenst is om de huidige verscheidenheid van oude regelingen te vervangen door een eenduidige regeling;
 - voor het regelen van de bestemming en het gebruik van de gronden het Bestemmingsplan 'Stationsgebied Bilthoven' en het Bestemmingsplan 'De Kwinkelier Bilthoven' zijn ontworpen, welke overeenstemmen met het op 26 februari 2009 vastgestelde Masterplan centrum Bilthoven;
 - het ontwerp van het Bestemmingsplan 'Stationsgebied Bilthoven' en het ontwerp van het Bestemmingsplan 'De Kwinkelier Bilthoven' vanaf 20 mei 2010 respectievelijk vanaf 27 mei 2010 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage hebben gelegen en dat daarvan voorafgaand op de gebruikelijke wijze openbare kennisgeving is gedaan;
 - tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Stationsgebied Bilthoven' binnen de gestelde termijn, 23 zienswijzen zijn ingediend, waarvan 20 ontvankelijk en 3 niet ontvankelijk kunnen worden verklaard en die -overeenkomstig de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Stationsgebied' - aanleiding geven tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel kunnen worden weerlegd;
 - tegen het ontwerpbestemmingsplan 'De Kwinkelier Bilthoven' binnen de gestelde termijn, 31 zienswijzen zijn ingediend, die alle ontvankelijk kunnen worden verklaard en die -overeenkomstig de 'Zienswijzennota bestemmingsplan De Kwinkelier' - aanleiding geven tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel kunnen worden weerlegd;
 - na de terinzagelegging van de ontwerpbestemmingsplannen 'Stationsgebied Bilthoven' en 'De Kwinkelier Bilthoven' enkele ontwikkelingen aanleiding geven tot de ambtshalve wijzigingen, weergegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan stationsgebied' en de 'Zienswijzennota bestemmingsplan De Kwinkelier';
 - voor herontwikkelingsgebieden - op grond van het bepaalde in Hoofdstuk 10 van de 'Welstandsnota gemeente De Bilt' - aanvullende welstandscriteria moeten worden opgesteld;
 - het centrumgebied Bilthoven moet worden beschouwd als herontwikkelingsgebied;
 - met het 'Beeldkwaliteitplan Bilthoven Centrum' wordt voldaan aan het bepaalde in hoofdstuk 10 van de 'Welstandsnota gemeente De Bilt';

- het concept-Beeldkwaliteitplan Bilthoven Centrum voor aanvulling van de 'Welstandsnota gemeente De Bilt' is vrijgegeven voor inspraak gedurende de periode van 28 december 2009 tot en met 5 februari 2010;
- gedurende de inspraaktermijn elf inspraakreactie zijn ingediend die aanleiding geven om het concept-Beeldkwaliteitplan Bilthoven Centrum gewijzigd vast te stellen;
- na het vaststellen van het 'Beeldkwaliteitsplan Bilthoven Centrum' geen wettelijke belemmeringen meer bestaan om een bouwplan voor het centrumgebied Bilthoven te toetsen aan welstandseisen;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.8 en 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening, het bepaalde in de artikelen 12a en 12, lid 4, van de Woningwet en het bepaalde in hoofdstuk 10 van de 'Welstandsnota gemeente De Bilt';

- BESLUIT:**
- 1.a. het bijgevoegde Bestemmingsplan 'Stationsgebied Bilthoven', zoals het in ontwerp ter inzage heeft gelegen, vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Stationsgebied' en de daarin opgenomen Staat van wijzigingen;
 - 1.b. voor het Bestemmingsplan 'Stationsgebied Bilthoven' geen exploitatieplan vast te stellen;
 - 2.a. het bijgevoegde Bestemmingsplan 'De Kwinkelier Bilthoven', zoals het in ontwerp ter inzage heeft gelegen, vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan De Kwinkelier' en de daarin opgenomen Staat van wijzigingen;
 - 2.b. voor het Bestemmingsplan 'De Kwinkelier Bilthoven' geen exploitatieplan vast te stellen;
 3. het bijgaande 'Beeldkwaliteitplan Bilthoven centrum', vast te stellen als aanvulling op de 'Welstandsnota gemeente De Bilt' voor de herontwikkeling van het centrumgebied Bilthoven.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 oktober 2010,

de raad voornoemd,
de griffier, wnd.,

de voorzitter,

drs. M.C.C. Philips

A.J. Gerritsen