ETFAL-ONDERBOUWING WIJZIGING OMGEVINGSPLAN JULIANALAAN 1

Huidige situatie

Op het perceel Julianalaan 1 is (via het tijdelijk deel Omgevingsplan gemeente De Bilt) het bestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein Bilthoven van toepassing. Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Centrum-1', waarbinnen detailhandel en wonen op de verdiepingen is toegestaan, met functieaanduidingen 'dienstverlening' en 'horeca'. Dat betekent dat het perceel onder meer mag worden gebruikt voor het bedrijfsmatig verkopen van goederen aan consumenten, dienstverlenende bedrijven als bijvoorbeeld een kapper, makelaar en uitzendbureau en tot slot voor horecagelegenheden als een restaurant of een café. Het perceel kan gelet hierop door een breed scala aan functies worden gebruikt.

Op grond van de bouwregels van het bestemmingsplan is het voor een groot gedeelte van het perceel mogelijk tot 18 meter hoog te bouwen en voor het resterende gedeelte 12,5 meter. Hierbij moeten goothoogtes variërend tussen de 14 en 16,5 meter worden gehanteerd.

Beoogde situatie

Met de wijziging van het omgevingsplan wordt beoogd de functie 'maatschappelijk en cultuur' aan het perceel toe te voegen. Daarnaast worden de bebouwingsmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan aangepast naar de maatvoering van het bestaande gebouw op het perceel.

De functie 'maatschappelijk en cultuur' is bedoeld voor maatschappelijke, culturele en educatieve activiteiten. Hierbij kan worden gedacht aan een jongeren-, cultuur- en ontmoetingscentrum waarin verschillende activiteiten plaats kunnen vinden als workshops, exposities, coaching en (muziek)voorstellingen. Hierbij is van belang dat bij deze activiteiten een commercieel oogmerk ontbreekt, zodat de nadruk op de maatschappelijke bestemming ligt in het kader van leren, kennismaken met culturele activiteiten, de mogelijkheid voor bijvoorbeeld jongeren om op een laagdrempelige manier met elkaar in contact te komen en een plek voor verenigingen als bijvoorbeeld een schaak-, bridgeclub. De functie is simpelweg gericht op maatschappelijke, culturele en educatieve activiteiten.

Onderbouwing

Passend bij participatieproces en gebiedsvisie

De invulling van het perceel Julianalaan 1 is onderdeel geweest van het totstandkomingsproces van de gebiedsvisie Spoorzone. In het participatieproces is geopperd het gebouw een maatschappelijke, culturele of horecafunctie te geven, zodat het gebouw een meer prominente functie in het centrum vervult en als aantrekkelijke entree van het centrum kan dienen. In de vastgestelde gebiedsvisie is opgenomen dat het gebouw behouden moet blijven en naar een plek met ontmoetingswaarde in de zin van een culturele of ontmoetingsfunctie voor het centrum kan worden getransformeerd. Deze invulling zorgt voor levendigheid en sociale controle aan en op het Emmaplein en het stationsgebied.

Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat het behoud van de huidige functies en het toevoegen van de functie 'maatschappelijk en cultuur' aansluit bij wat in de participatie naar voren is gekomen en in de vastgestelde gebiedsvisie is opgenomen.

Behoefte
De toevoeging van een centrum voor jongeren, voor bredere ontmoeting en voor maatschappelijke en culturele activiteiten past bij de gemeentelijke ambitie om laagdrempelige voorzieningen voor jongeren en ouderen in de buurt te versterken. De vraag naar ontmoetingsplekken als deze is veelal aanwezig, wat de maatschappelijke meerwaarde ondersteunt. De behoefte blijkt voort uit het feit dat het gebouw op dit moment ook door een stichting met maatschappelijke activiteiten wordt gebruikt.

Ruimtelijke gevolgen
Op dit moment zijn op grond van het omgevingsplan in het gebouw reeds detailhandel-, dienstverlening- en horeca-activiteiten toegestaan. Het is gelet daarop de verwachting dat het toevoegen van de functie 'maatschappelijk en cultuur' de ruimtelijke gevolgen voor de omgeving niet in negatieve zin zullen veranderen. Zo is bijvoorbeeld niet te verwachten dat deze functie tot meer verkeer- en parkeerdruk zal leiden, ook gelet op het feit dat bezoekers op dit moment veelal op de fiets komen en het perceel naast het station ligt. Ook is niet te verwachten dat bijvoorbeeld de emissie van geluid meer zal zijn dan nu bij de huidige toegestane horeca-activiteiten het geval is. De toe te voegen functie is hiermee complementair aan de huidige centrumstructuur en is niet onverenigbaar met de omliggende functies. Een functie als deze zal juist bijdragen aan de doelstelling om de levendigheid van het gebied te versterken en het gebouw als entree van het centrumgebied te laten fungeren.

Met deze wijziging van het omgevingsplan worden de bebouwingsmogelijkheden in het omgevingsplan niet vergroot. Het toevoegen van deze functie heeft derhalve geen bouwkundige wijzigingen tot gevolg. Om die reden worden op dit punt verder geen gevolgen voor de fysieke leefomgeving verwacht.

Wegnemen bebouwingsmogelijkheden
Met deze wijziging van het omgevingsplan worden de huidige bebouwingsmogelijkheden beperkt tot het bestaande gebouw. Op die manier wordt gewaarborgd dat het gebouw niet kan worden vergroot en de huidige, ondergeschikte bouwvolumel ten opzichte van het naastgelegen appartementencomplex behouden blijft.

Het gebouw met adres Julianalaan 1 is een Gemeentelijk Monument van de Gemeente de Bilt. Het winkelgebouw van zwart geglazuurde baksteen bood aanvankelijk onderdak aan één van de eerste supermarkten in Nederland (Albert Heijn), een VVV-kantoor en een fietsenkelder. Het overige complex is opgetrokken uit de zonnig gekleurde gele baksteen die kenmerkend is voor Dudok. Door het beperken van de bebouwingsmogelijkheden op deze locatie wordt dit behouden in zijn originele stijl en zal dus naast de uitstraling en architectuur ook de verschijningsvorm in zijn originele staat in het straatbeeld aanwezig blijven.

Financiële uitvoerbaarheid
Omdat enkel sprake is van het toevoegen van een functie en het wegnemen van niet-uitgeoefende bebouwingsmogelijkheden, wordt de wijziging van het omgevingsplan financieel uitvoerbaar geacht.

<u>Conclusie</u>
Het toevoegen van de functie 'maatschappelijk en cultuur' sluit aan bij de gebiedsvisie Spoorzone en de behoefte aan een dergelijke functie op deze plek. Omdat op het perceel al een

verscheidenheid aan (vergelijkbare) functies mogelijk is, zal het toevoegen van deze functie de impact op de omgeving niet vergroten. Met het wegnemen van de bebouwingsmogelijkheden wordt daarbij gewaarborgd dat het gebouw niet groter/hoger wordt dan het nu is.

Gelet hierop wordt geconcludeerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat het omgevingsplan kan worden gewijzigd. Ook de instructieregels uit het Bkl staan hieraan niet in de weg.