

Nota beoordeling zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan “De Leijen Zuid”

Bijlage 2 bij raadsbesluit d.d. 26 juni 2014 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'De Leijen Zuid'.

Inleiding

Formele vereisten

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het eerste ontwerp van bestemmingsplan ‘De Leijen Zuid’ met bijbehorende stukken van 24 oktober 2013 tot en met 4 december 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Op dit ontwerp zijn, binnen de toen geldende termijn, zes zienswijzen ontvangen.

Begin januari 2014 bleek dat door verandering van de wetgeving het voor de partner van initiatiefnemer Woonstichting SSW niet langer verantwoord was om een verzorgingshuis te realiseren. SSW heeft te kennen gegeven dat er nog steeds de wens bestaat om op deze locatie een combinatie van zorg en wonen te realiseren, maar dat de precieze uitwerking meer tijd gaat kosten. Om dit mogelijk te maken is de bestemming voor het zorgcomplex aangepast naar een uit te werken maatschappelijke bestemming. Daarnaast zijn enkele aanpassingen in de woonbestemming doorgevoerd, voornamelijk als gevolg van een nadere afstemming op de gemeentelijke standaardregels.

Het tweede, aangepaste, ontwerp van het bestemmingsplan is vervolgens conform de wettelijke vereisten digitaal gepubliceerd en beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website. Tevens heeft publicatie plaatsgevonden in de Staatscourant en de Biltse Courant. Het was voor iedereen in de periode van 27 maart t/m 7 mei 2014 mogelijk om zienswijzen tegen het aangepaste ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Er is op 7 april 2014 een informatieavond in het gemeentehuis geweest. Vervolgens is op dit ontwerp één nieuwe zienswijze ingediend. Deze is binnen de gestelde termijn ontvangen.

In deze periode zijn ook de zes indieners van de eerder ingebrachte zienswijzen tegen het eerste ontwerp persoonlijk benaderd. Naar aanleiding hiervan zijn, binnen de gestelde termijn, twee zienswijzen aangevuld. De overige vier zienswijzen zijn onverkort gehandhaafd.

Inhoud:

Hoofdstuk 1: De samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

Hoofdstuk 2: De wijzigingsnota waarin de voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen

Nota beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “De Leijen Zuid”



Ideeën voor een plek

1 Ingediende zienswijzen

Van de volgende personen is een zienswijze binnen de twee zienswijzenperioden ontvangen:

Nummer	Naam	Verseon nr.	Datum ontvangst
1.	dhr V.d. Veek (Achmea)	140159	18-11-2013
2.	dhr Horck	141537	03-12-2013/aangevuld 05-05-2014
3.	dhr Ten Cate en mw Bos	141770	04-12-2013/aangevuld 07-05-2014
4.	dhr Engeringh	141735	04-12-2013
5.	Wijkraad	141732	04-12-2013
6.	Mw De Jong en mw Huttman	141771	04-12-2013
7.	Mw Van Asten en dhr Van Harn	155178	07-05-2014

Beantwoording zienswijzen

Hierna worden de ingekomen zienswijzen naar aard en inhoud samengevat weergegeven. Tevens is het gemeentelijk commentaar, waartoe de desbetreffende zienswijzen aanleiding geven, opgenomen.

Zienswijze 1. dhr v.d. Veek (Achmea)

1. Reclamant heeft deelgenomen in de klankbordgroep en geeft aan teleurgesteld te zijn over de wijze waarop het gemeentebestuur is omgegaan met de op- en aanmerkingen van omwonenden/belanghebbenden.
2. Reclamant vindt het onduidelijk dat met het wegvallen van de toenmalige projectontwikkelaar niet ook de noodzaak voor het verplaatsen van de Rode Contour is komen te vervallen.
3. Reclamant is van mening dat er geen sprake is van logische voortzetting van de huidige bebouwing.
4. Reclamant vindt dat er ten onrechte wordt gesteld dat er maar één mogelijke ontsluitingsweg is. Met de verplaatsing van het trafo huisje is een alternatieve ontsluitingsroute mogelijk waarbij sprake is van minder (geluids)overlast.
5. Reclamant vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan en zal een planschadeclaim indienen bij de gemeente.

Beantwoording gemeente

1. Op 10 december 2008 is een inloopavond gehouden. Mede aan de hand van deze informatie is aan belanghebbenden gevraagd om deelname aan een te formeren klankbordgroep. Deze klankbordgroep is opgericht. De indiener van deze zienswijze was daarbij deelnemer.
Op 4 maart 2009 is er wederom een klankbordgroepavond gehouden. Tijdens de bijeenkomst is er door de gemeente verteld over het proces en de werkwijze van de klankbordgroep. Aangegeven is dat de klankbordgroep geen formele status heeft, en dat de ideeën en belangen van



de klankbordgroep door het college en de gemeenteraad werden meegenomen in de besluitvorming. Destijds is aangegeven dat er werd uitgegaan van definitieve besluitvorming over bebouwing medio 2009.

In de (ontwerp)fase om te komen tot een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE) heeft een participatietraject plaatsgevonden met meerdere klankbordgroepavonden. Ten tijde van het vaststellen van het SPVE was de locatiekeuze bij omwonenden bekend.

Er zijn diverse inloopavonden gehouden (o.a. 2 februari 2010). Tussen het najaar van 2010 (o.a. 5 oktober) en juni 2011 zijn klankbordgroep bijeenkomsten gehouden. De gemeente De Bilt hecht belang aan participatie (Beleidskader communicatie 'De Bilt in beeld', november 2009).

Na vaststelling van het SPVE door de raad is de vraag bij de klankbordgroep neergelegd in hoeverre de groep een vervolg wenste. Hiervoor hebben twee personen en de wijkraad zich aangemeld. Vanwege de beperkte aanmelding is ervoor gekozen om de communicatie en participatie via de Wijkraad te laten verlopen.

2. De ligging van de Rode Contour in het vorige Streekplan was niet toereikend. Zonder verplaatsing van de rode contour was de voorgestane ontwikkeling op deze locatie niet mogelijk. De wijziging van de rode contour is door de provincie vorig jaar opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten) en daarmee een gegeven. Dit doet niet af aan de situatie van het vertrek van de ontwikkelende en aannemende partij van destijds. Tot op heden is het gewenst om een zorginstelling op deze locatie te realiseren. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de gemeentelijke ambities uit de Structuurvisie en de Woonvisie. De Leijen Zuid vormt in de structuurvisie een potentiële inbreidingslocatie voor woningbouw tot 2020. Deze locatie biedt met name senioren de mogelijkheid om zelfstandig te wonen, waarbij de noodzakelijke zorg beschikbaar is. Daarnaast voorziet het in nieuwbouwwoningen, als een kwalitatieve en kwantitatieve aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Dit initiatief zal er aan bijdragen dat er meer mogelijkheden bestaan om de wooncarrière binnen de vertrouwde omgeving voort te zetten. Bovendien verbetert dat de leefbaarheid en levensloopbestendigheid van de wijk De Leijen.
3. Het gebied rondom De Leijen Zuid kent twee bebouwingsrichtingen, te weten de bebouwing aan de Berlagelaan (evenwijdig aan het bos) en bebouwing aan het J.J.P. Oudkwartier (evenwijdig aan de spoorlijn). De bebouwingsrichting in De Leijen Zuid sluit aan op die van het J.J.P. Oudkwartier, waarmee het als passend in de omgeving kan worden gekwalificeerd. Verder is in het vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen (juni 2011) geformuleerd dat het gewenst is dat nieuwe bebouwing aansluit op de bestaande bebouwing van de Berlagelaan (pagina 39) met een meer eigentijdse vormgeving. Hier is tevens aangegeven dat er maximaal 14 grondgebonden woningen kunnen worden realiseren, in een cluster van zes en van acht woningen. Met dit gegeven is begin 2013 het plan verder uitgewerkt, waarbij voor een ruimere opzet is gekozen door uit te gaan van maximaal 12 grondgebonden woningen, verdeeld over twee bouwvelden van vier en acht woningen. Om de afzetmogelijkheden te vergroten heeft het college van Burgemeester en Wethouders op 9 juni 2013 besloten om een hogere kap toe te staan (bouwhoogte ten hoogste 11 m). De goothoogte van 7 m is daarbij gelijk



gebleven. Deze maten sluiten aan bij de omgeving. Het grootste deel van de bebouwing van de jaren 70 wijk (De Leijen) kenmerkt zich door immers twee bouwlagen met een kap. De kapvorm is overwegend een zadeldak, de kaprichting is divers. Langs de bosrand, vanaf de Larikslaan richting het zuiden ontstaat er meer variatie in de bebouwing, de hoogte daarvan en de kapvorm (lessenaarsdaken). Ten noorden van de Larikslaan (ook langs de bosrand) staat ook bebouwing in twee lagen met een kap. Bovendien is direct grenzend aan het onderhavige gebied het J.J.P. Oudkwartier aanwezig met bebouwing tot vijf bouwlagen en met platte daken. De mogelijkheid voor de realisatie van twee bouwlagen met een kap sluit dus aan op de bestaande bebouwing van de wijk.

4. De bestaande ontsluiting van het J.J.P. Oudkwartier op de Berlagelaan is verre van ideaal voor het nieuwe plangebied. De verkeersveiligheid dient te worden verbeterd. Bij de totstandkoming van het SPvE is dan ook gekeken naar een betere ontsluiting van het J.J.P. Oudkwartier op de Berlagelaan. Dit heeft geresulteerd in een loodrechte aansluiting van het J.J.P. Oudkwartier op de Berlagelaan, in de huidige groenstrook van de gemeente. De bestaande ontsluiting wordt daarmee circa 35 meter naar het noorden verplaatst. Hierdoor ontstaat een voor verkeer uit alle richtingen overzichtelijker, met betere kijkhoeken en dus een veiliger ontsluiting in de bocht van de Berlagelaan. Een verplaatsing van de trafo is hierbij niet nodig gebleken.
5. Het staat een ieder vrij om gebruik te maken van de mogelijkheid tot het indienen van plan-schade.

Aanpassing

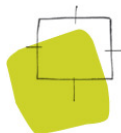
Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Zienswijze 2. dhr Horck

Aanvullend zijn de volgende zienswijzen ingediend:

1. Deze locatie diende als vervanging van het Leendert Meeshuis, dat sterk verouderd was en niet meer aan de eisen van de tijd voldeed. Ondanks het feit dat niet iedereen van dat plan gecharmeerd was is samen met de gemeente een programma van eisen gemaakt voor vervangende nieuwbouw. Nu blijkt dat van vervanging van het Leendert Meeshuis geen sprake meer is, terwijl De Leijen Zuid een exclusieve vervangende locatie van het verzorgingshuis vormt. Als er nu geen markt meer is voor dit type verzorgingshuizen, dan gaat de vervanging niet door en kan De Leijen Zuid onbebouwd blijven. Daarnaast omvat het ontwerpbestemmingsplan mogelijkheden voor woningbouw, waarvan bij aanvang in 2008 nog geen sprake was. Lopende het ontwikkeltraject is die woningbouw toegevoegd, om de ontwikkeling in financiële zin haalbaar te maken. Bovendien is daarmee de exclusieve vervangingslocatie van het Leendert Meeshuis



verworden tot een normale ontwikkellocatie met woningen. Dat is niet in overeenstemming met wat in 2008 met de gemeente is afgesproken.

2. Het bestemmingsplan geeft geen duidelijkheid over hoe lang omwonenden overlast van de bouwactiviteiten ervaren. Tijdens de voorbereidingen is er op gehamerd om de beide bouwstromen (woningen en verzorgingshuis) gelijktijdig te laten plaats vinden.

Daarnaast zijn de eerder ingediende zienswijzen aan de orde:

3. Nadat de locatie Beukenburg is afgefallen, vindt reclamant het voor de hand liggen om de locatie Schapenweide nabij het RIVM terrein aan te wijzen omdat deze locatie in het betreffende onderzoek naar de locatiekeuze beter scoorde dan de locatie de Leijen Zuid. Bovendien is de bereikbaarheid van de locatie de Leijen Zuid verminderd aangezien een frequente busverbinding is komen te vervallen.
4. Reclamant vindt de ligging van de locatie slecht bereikbaar. Bovendien is een nieuwe ontsluiting nodig wat, doordat het trafo huisje niet wordt verplaatst, tot overlast van de huidige bewoners aan de Berlagelaan zal leiden. Bovendien komen de nieuwe woningen van 11 m hoog dicht bij de bestaande woningen, wat zal leiden tot afname van privacy. Tot slot is de locatie gelegen dicht bij het bos dat al onder druk staat.
5. De nieuwe woningen sluiten niet aan op de woningen in De Leijen, een 70er jaren wijk met woningen met een maximale hoogte van 6 m. De nieuwe woningen hebben namelijk een jaren 30 uitstraling met een hoogte van 11 meter en een sterk afwijkende materiaalkeuze. Bovendien is onder financiële druk een ambitieuze overspannen bouwprogramma voor de locatie opgezet, waardoor er geen sprake is van een evenwichtige invulling ten aanzien van de omgeving en locatie. Het was beter geweest als de gemeente meer visie en durf zou tonen dan wel voorwaarden zou stellen ten aanzien van de architectuur. De aangepaste welstandsnota is wat dat betreft een gemiste kans.
6. Uit de economische uitvoerbaarheid wordt niet duidelijk of de gemeente een deel van het tekort heeft afgeboekt.
7. Reclamant is benieuwd naar de afweging die het college heeft gemaakt om deze ontwikkeling onder de Crisis en herstelwet te laten vallen en welke argumenten zij heeft aangevoerd die van lokaal belang zijn.
8. Reclamant verzoekt om de gehele wijziging ten aanzien van de huidige ontsluiting / inrit van/naar het J.J.P. Oudkwartier binnen het plangebied op te nemen. Dat betekent dus ook de gehele huidige ontsluiting op de Berlagelaan wegbestemmen en een nieuwe bestemming groen geven. Daarmee wordt ook de onduidelijkheid over de aansluiting van het huidige fietspad op de Berlagelaan opgelost.

Beantwoording gemeente

1. Het is een juiste constatering dat er op dit moment geen behoefte lijkt te bestaan aan het type verzorgingshuis zoals het Leendert Meeshuis dat lange tijd voor zich zag. Dat neemt niet weg dat het nog steeds binnen de gemeentelijke ambities past om op deze plek zorg en wonen te realiseren, in overeenstemming met de gemeentelijke Structuurvisie en de Woonvisie. De



Leijen Zuid vormt in de structuurvisie een potentiële inbreidingslocatie voor woningbouw tot 2020. Deze locatie biedt met name senioren de mogelijkheid om zelfstandig te wonen, waarbij de noodzakelijke zorg beschikbaar is. Het gaat daarbij om zorg, afgestemd op de veranderende behoeften en passend bij de eisen van deze tijd. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in nieuwbouwwoningen, als een kwalitatieve en kwantitatieve aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Dit initiatief zal er aan bijdragen dat er meer mogelijkheden bestaan om de wooncarrière binnen de vertrouwde omgeving voort te zetten. Bovendien verbetert dat de leefbaarheid en levensloopbestendigheid van de wijk De Leijen. Overigens blijft zorg het hoofdbestanddeel op de locatie De Leijen Zuid. Daarbij is vanaf het begin sprake van aanvullende woningbouw op het noordelijke deel van De Leijen Zuid. Dat is thans geen nieuw onderdeel, maar heeft altijd integraal deel uitgemaakt van de opgave voor deze locatie.

2. Het zal, zoals het zich nu laat aanzien, niet mogelijk zijn om de bouwstromen parallel te laten lopen. Dat is wel het meest wenselijk, maar is in deze niet haalbaar omdat er op dit moment een duidelijk faseverschil aanwezig is tussen het woon-zorgdeel en het woningbouwdeel. Het woningbouwdeel is reeds in een vergevorderd stadium, met de ambitie om medio 2014 met de bouw te starten, terwijl er voor het woon-zorgdeel nog onderhandelingen met ontwikkelende partijen plaats vinden en het bestemmingsplan op dit onderdeel nog een nadere uitwerking behoeft. Overigens kan het bestemmingsplan niet een parallelle realisering afdwingen; dat zijn afspraken die desgewenst buiten de context van een bestemmingsplan gemaakt worden.
3. Reeds op 18 december 2008 heeft de raad ingestemd met de ontwikkeling van een woonzorg-complex in De Leijen Zuid. Diverse locaties zijn destijds beoordeeld, waaronder ook de schapenweide (RIVM locatie). Deze locatie is uiteindelijk afgefallen omdat de gronden niet op korte termijn beschikbaar zijn aangezien deze in eigendom zijn bij het RIVM. Vervolgens wordt de Schapenweide in de gemeentelijke structuurvisie gezien als onderdeel van de te ontwikkelen Life-Science as; woningbouw en een woonzorg-complex passen hier niet binnen. De keuze voor De Leijen Zuid is vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie (vastgesteld op 29 maart 2012), waarbij deze locatie als 'Inbreidingslocatie woningbouw' is aangegeven. Ook is dit conform de gemeentelijke Woonvisie. De gronden voor De Leijen Zuid zijn bovendien in gemeentelijk eigendom en kunnen daarmee direct ontwikkeld worden. Daarbij biedt de ontwikkeling op De Leijen Zuid met name senioren de mogelijkheid om zelfstandig te wonen, waarbij de noodzakelijke zorg beschikbaar is. Daarnaast voorziet het in nieuwbouwwoningen, als een kwalitatieve en kwantitatieve aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Dit initiatief zal er aan bijdragen dat er meer mogelijkheden bestaan om de wooncarrière binnen de vertrouwde omgeving voort te zetten. Bovendien verbetert dat de leefbaarheid en levensloopbestendigheid van de wijk De Leijen. Daarbij is het openbaar vervoer niet komen te vervallen, de lijndienst is vervangen door een servicebus (lijn 78).
4. De bestaande ontsluiting van het J.J.P. Oudkwartier op de Berlagelaan is verre van ideaal voor het nieuwe plangebied. De verkeersveiligheid dient te worden verbeterd. Bij de totstandkoming van het SPvE is dan ook gekeken naar een betere ontsluiting van het J.J.P. Oudkwartier op de Berlagelaan. Dit heeft geresulteerd in een loodrechte aansluiting van het J.J.P. Oudkwartier op de Berlagelaan, in de huidige groenstrook van de gemeente. De bestaande ont-



sluiting wordt daarmee circa 35 meter naar het noorden verplaatst. Hierdoor ontstaat een voor verkeer uit alle richtingen overzichtelijker, met betere kijkhoeken en dus een veiliger ontsluiting in de bocht van de Berlagelaan. Een verplaatsing van de trafo is hierbij niet nodig gebleken.

5. De maximale bouwhoogte neemt toe van 8 naar 11 meter, de goothoogte is gehandhaafd op 7 meter. Het geeft de mogelijkheden om een royalere kap te realiseren op het gebouw. De afname van privacy blijft daarbij beperkt. In het vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen (juni 2011) is geformuleerd dat het gewenst is dat nieuwe bebouwing aansluit op de bestaande bebouwing van de Berlagelaan (pagina 39) met een meer eigentijdse vormgeving. Om de afzetmogelijkheden te vergroten heeft het college van Burgemeester en Wethouders op 9 juni 2013 besloten om een hogere kap toe te staan (bouwhoogte ten hoogste 11 m). De goothoogte van 7 m is daarbij gelijk gebleven. Deze maten sluiten aan bij de omgeving. Het grootste deel van de bebouwing van de jaren 70 wijk (De Leijen) kenmerkt zich door immers twee bouwlagen met een kap. Bovendien is direct grenzend aan het onderhavige gebied het J.J.P. Oudkwartier aanwezig met bebouwing tot vijf bouwlagen en met platte daken. De mogelijkheid voor de realisatie van twee bouwlagen met een kap sluit dus aan op de bestaande bebouwing van de wijk.

Daarbij is geen sprake van een ‘overspannen programma’, zoals geopperd door reclamant. In het vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen (juni 2011) werd uitgegaan van maximaal 14 grondgebonden woningen, terwijl er in het voorliggende bestemmingsplan uitgegaan wordt van maximaal 12 grondgebonden woningen. Daarbij bieden de zorg- wooneenheden gelegenheid voor een geheel andere doelgroep: mensen met een zorgindicatie. Bovendien worden enkele groene plekken in stand gehouden, evenals enkele doorzichten naar de bosrand. Daarmee voegt het plan zich prima in de omgeving.

De ontwikkelende partij heeft beelden gepresenteerd van de woonbebouwing. De te realiseren bebouwing moet passen binnen redelijke eisen van welstand. Hiervoor zijn binnen de gemeente welstandscriteria geformuleerd. De opmerking die de reclamant maakt in het kader van de welstandsnota, wordt meegenomen als inspraakreactie op de concepttekst voor aanvulling van de welstandsnota, fase 2. Gelijktijdig met de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan heeft namelijk ook de concepttekst voor aanvulling van de welstandsnota, fase 2, ter inzage gelegen voor inspraak. Ondanks dat uit deze zienswijze niet geheel duidelijk blijkt dat dit gericht is tegen de concepttekst aanvullende welstandscriteria, behandelen we deze zienswijze toch als een zodanige inspraakreactie. De inspraakreactie wordt daarom meegenomen in het eindverslag bij de aanvullende welstandscriteria. De concepttekst voor aanvulling van de welstandsnota wordt, samen met het eindverslag van de inspraak, aan de gemeenteraad voorgelegd. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar genoemd eindverslag.

6. Voor de ontwikkeling van Woonstichting SSW heeft de gemeente De Bilt op 25 februari 2013 een koop- en ontwikkelingsovereenkomst ondertekend. Voor de grondgebonden woningen is dit op 15 oktober 2013 gebeurd. In het voorjaar van 2013 is voor dit project een voorziening getroffen, mede gelet de marktsituatie, de rentelasten ten gevolge van de boekwaarde van



de aankoop van Beukenburg, en de kosten voor een te realiseren geluidscherm langs het spoor. Dit is verricht op basis van de op dat moment geldende inzichten waarbij het zeer aanmerkelijk is dat de geraamde opbrengsten worden gerealiseerd. Vooralsnog heeft Woonstichting SSW aangegeven om door te willen gaan met de ontwikkeling. De gemeente heeft SSW de gelegenheid geboden om na de ontstane situatie met Antroz te komen met een goed alternatief. De oplossing dient te passen binnen het kader van koop- en ontwikkelingsovereenkomst.

7. De Crisis- en Herstelwet is van rechtswege van toepassing omdat er sprake is van bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied. In dit bestemmingsplan worden bij recht voorzien in 12 grondgebonden woningen. Tevens worden middels een uitwerkingsplicht ook woon-zorgeenheden en 10 wooneenheden in de bestemming ‘Maatschappelijk-uit te werken’ mogelijk gemaakt. Om die reden is op het gehele bestemmingsplan, gelet op artikel 1.1, lid 1 onder a, van de Crisis- en Herstelwet en bijlage 1 van die wet, afdeling 2 van de Crisis- en Herstelwet van rechtswege van toepassing. Een afweging hieromtrent is niet noodzakelijk.
8. In de geldende Beheersverordening De Bilt (deelgebied 3, De Leyen Jan Steenlaan 2000) heeft het deel van de huidige toegang reeds een groenbestemming. Het is dan ook niet nodig om het opnieuw te regelen. Zoals gebruikelijk in de gemeente De Bilt, biedt een bestemmingsplan binnen de bestemming ‘Groen’ ruimte voor voet- en fietspaden; het is gewenst om enige flexibiliteit te behouden. Om die reden wordt het bestemmingsplan op dit punt niet aangepast en is het niet nodig de huidige aansluiting weg te bestemmen.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Zienswijze 3. dhr Ten Cate en mw Bos

Aanvullend zijn de volgende zienswijzen ingediend:

1. In art. 6.6, bij mantelzorg, wordt gesproken van ‘portocabins’. Het is onjuist gespeld en het begrip ontbreekt in de begripsomschrijvingen. Daarmee kunnen die regels niet worden nageleefd.
2. Er wordt een stedenbouwkundig onvolledige situatie gecreëerd, met een grote kans dat de nader uit te werken bestemming niet tot stand komt. Dan is sprake van een klein plukje woningen in een natuurgebied, waarbij het op een financieel acceptabele wijze tot stand brengen van een woonzorgvoorziening niet wordt gerealiseerd.
3. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen wordt niet uitgevoerd, indien het woonzorgcomplex niet wordt gerealiseerd, terwijl de gemeenteraad zich daar wel op heeft vastgelegd.
4. Als alleen de woningen worden gerealiseerd, dan is een nieuw stedenbouwkundig programma van eisen onontbeerlijk. De groene binnenruimte kan dan immers niet gerealiseerd worden.



5. Bezwaar wordt gemaakt tegen de bevoegdheid van b&w om binnen en buiten het bouwvlak een bouwhoogte van 8 meter mogelijk te maken en om ‘ondergeschikte’ dienstverlening en detailhandel mogelijk te maken tot 100m².

Daarnaast zijn de eerder ingediende zienswijzen aan de orde:

6. Nut en noodzaak van de ontwikkeling buiten de bebouwde kom ontbreekt. Deze locatie is opgeworpen als een alternatief voor de locatie Beukenburg in Groenekan. Er is echter geruime tijd geen relatie meer tot Beukenburg, nadat de ontwikkelaar, die in De Leyen Zuid compensatie kreeg voor het wegvallen van Beukenburg, is weggefallen. Voor de geforceerd gezochte nieuwe ontwikkelaar zijn de kaders van het SPvE en het beleid vervolgens aangepast. De voor geschiedenis wijst uit dat er een alternatieve voorkeurslocatie in zicht was voor realisatie van het zorgcentrum - het schapenweitje bij het RIVM terrein, dat destijds is afgefallen omdat er veel haast was met de realisatie. Dat is inmiddels achterhaald.
7. Op basis van de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de gemeente verplicht bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen. De eerste trede op die ladder is de vraag of er een regionale behoefte is, de tweede trede is de vraag of die behoefte binnen het bestaande stedelijke gebied kan worden opgelost. Reclamant geeft aan dat onvoldoende is aangetoond dat er behoefte is aan een nieuwgebouwd zorgcentrum, in plaats van renovatie van huidig. Voor de grondgebonden woningen en appartementen is het Schapenweitje een alternatief.
Voorliggende locatie is wordt een inbreidingslocatie genoemd maar was voor kort buiten de ‘rode contouren gelegen’. Bovendien is reclamant niet van mening dat hiermee de wijk De Leijen wordt afgerond, aangezien deze al is afgerond.
8. Uit de economische uitvoerbaarheid wordt niet duidelijk of de gemeente een deel van het tekort heeft afgeboekt. Bovendien is, in verband met kostenverhaal van bovenplanse voorzieningen zoals aanpassingen van het fietspad op de Berlagelaan, is een grondexploitatieplan met anterieure overeenkomsten noodzakelijk.
9. Dit bestemmingsplan volgt ten onrechte de procedure van de Crisis- en Herstelwet. In het plan wordt verwezen naar art 3.1 van bijlage 1 van de Crisis- en Herstelwet. Dat artikel betreft de realisatie van meer dan elf woningen. Dat artikel ziet niet op de bouw van een zorgcentrum, waardoor de grondslag voor toepassing van de CHW vervalt.
10. De Leyen Zuid maakt deel uit van het historische Landgoed De Leijen, dat ligt in een zoom van een hele serie historische landgoederen. De verkavelingsrichting van het slagenlandschap geeft bovendien indicaties voor een eeuwenoude radiale ontginningsstructuur. Met het plan worden deze belangwekkende cultuurhistorische en recreatieve waarden met voeten getreden.
11. Voor recreanten op de eikenlaan levert het maïsveld zicht op de kern De Bilt en is de relatie tot het dorp goed beleefbaar. Plaatsing van een vier meter hoge geluidswand en een nog veel hoger zorgcentrum sluiten de blik volkomen af. De recreant krijgt daardoor een besloten ervaring, die niet thuis hoort bij het karakter van deze landgoederenzone.
12. Het ontwerpplan wijkt op tal van onderdelen af van het Stedenbouwkundig programma van eisen dat door de raad is vastgesteld, en eveneens van het Stedenbouwkundige Plan voor fase



- 1 (Zorgcentrum), dat ca. een half jaar geleden is vastgesteld. Verwezen wordt naar type woning en hoogte. Het is onacceptabel voor de omwonenden, in strijd met een goede ruimtelijke ordening en in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur om een bestemmingsplan op te stellen dat ten doel heeft de bouwmogelijkheden van één bepaalde ontwikkelaar te faciliteren.
13. De provincie Utrecht vraagt nadrukkelijk aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit bij de ontwikkeling van kernrandzones. Het ontwerpbestemmingsplan negeert deze kwaliteitseisen.
 14. Zowel de provincie als de gemeente heeft grote ambities met betrekking tot duurzaamheid. De ontwikkeling van De Leyen Zuid zou een uitgelezen kans zijn om de duurzaamheidswensen ambitieus tot ontwikkeling te brengen. Naar de mening van de reclamant laat de gemeente die kansen tussen de vingers doorglippen en blijven daardoor de beleidsambities uit bijvoorbeeld het Bilts Manifest of de Woonvisie loze kreten.
 15. Het ontwerp bestemmingsplan is in strijd met een aantal beleidsuitspraken uit de woonvisie van De Bilt. "Kwaliteit gaat boven kwantiteit: in het onderhavige plan is een geforceerd programma gelegd op een te kleine locatie - hier gaat kwantiteit nadrukkelijk boven kwaliteit. "Betaalbare huisvesting voor starters en jonge gezinnen": de grondgebonden woningen zijn ongeschikt, want te duur, voor de genoemde groepen. "Doelgroep ouderen krijgt voorrang in de grote kernen": de betreffende doelgroep wordt nu juist buiten de kern in een uitbreidingslocatie gehuisvest.
 16. Ondanks geluidwerende maatregelen (een vier meter hoog geluidscherm) is de geluidbelasting van de woningen en zorgenheden groter dan de toegestane waarde, en op een aantal punten zelfs groter dan de maximale ontheffingswaarde. "Aanvullende voorzieningen zijn noodzakelijk", maar worden in het plan niet beschreven. Daarmee ontbeert dit plan de mogelijkheid om uitgevoerd te worden. Vastgesteld wordt dat de geluidsbelasting op de bestaande woningen zal toenemen, onder meer door reflectie van het geluid op de nieuwbouw. "De leefkwaliteit komt echter niet onder druk te staan", dit is voor de reclamant onvoldoende duidelijk.
 17. In de berekening van het af te koppelen oppervlak aan verharding is ten onrechte geen rekening gehouden met de maximale mogelijkheden voor verharding door bijbehorende bouwwerken (zowel vergunningvrije als de maximale uitnutting van het bestemmingsplan) en perceelverharding. Op dit punt ontbeert het ontwerpbestemmingsplan dus een deugdelijke onderbouwing.
 18. Effecten van het plan op beschermde plant- en diersoorten zijn zonder aanvullend onderzoek niet uit te sluiten. Het is onverantwoord de uitkomst van dat onderzoek niet af te wachten. Om verstoring van soorten en van de Ecologische Hoofdstructuur in het aangrenzende bosperceel te voorkomen is de eis dat er geen bomen gekapt mogen worden en dat er mantelvegetatie wordt aangelegd. Voor realisatie van het plan dienen echter wel degelijk bomen te worden gekapt en voor mantelvegetatie is, in elk geval ter hoogte van de grondgebonden woningen langs de eikenlaan, geen ruimte. Het plan geeft dus onvoldoende garanties voor bescherming van de bijzondere en deels beschermde soorten en de EHS in het aangrenzende bosperceel.
 19. De bouwmogelijkheden van het ontwerpbestemmingsplan, gecombineerd met de extra mogelijkheden van vergunningvrij bouwen zorgen ervoor dat niet gegarandeerd is dat er voldoende



parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op het terrein van het zorgcentrum/huurappartementen noch op de eigen grond van de grondgebonden woningen. Daarbij geeft het plan geen inzicht in de verkeers- en parkeerdruk die het gevolg is van leveranciers, personeel en hulpverleners van het verzorgingshuis.

20. Ter hoogte van de huisnummers 93, 95 en 97 wordt de loop van de Berlagelaan zodanig verlegd dat de groenstrook voor de woningen aanmerkelijk smaller wordt. Beleidsmatig heeft De Bilt ervoor gekozen om het trafostation dat in de knik van de Berlagelaan niet te verplaatsen. Indien wel voor verplaatsing van het trafostation wordt gekozen, is een veiliger ontsluiting van De Leyen Zuid en een betere aansluiting op de Berlagelaan mogelijk.
21. Ten onrechte wordt in het verslag van het overleg geen melding gemaakt van de uiterst gespannen sfeer in de zogenoemde klankbordgroep die ertoe geleid heeft dat enkele deelnemers namens de buurt gefrustreerd hun deelname aan de groep hebben opgezegd.
22. De bouwregels maken het mogelijk dat bovenop de (te) forse bouwhoogte van het hoogste deel van het Leendert Meeshuis nog eens een liftschacht gebouwd wordt van 3,5 meter extra hoogte. Daardoor steekt het nieuwe gebouw als een landmark boven alle omringende bebouwing en deels zelfs boven het bos uit. Dit is onwenselijk.
23. De planregels voor woningvergroting zijn onlogisch en scheppen onbedoelde bouw mogelijkheden.
24. De externe veiligheidseffecten van calamiteiten met het vervoer van (gevaarlijke) stoffen of van een ontsporing op het spoor, noch van het explosiegevaar of andere calamiteiten bij de Rioolwaterzuiveringsinrichting zijn in het plan onvoldoende verwerkt.
25. In de planregels en op de verbeelding ontbreekt het aanwezige trafohuisje in de knik van de Berlagelaan. Kennelijk wordt dat wegbestemd.
26. Het plan betekent een betekenende inperking van het woongenot van de bewoners aan de Berlagelaan en het J.J.P. Oudkwartier.

Beantwoording gemeente

1. Mantelzorg is op de in de gemeente gebruikelijk wijze in het plan geregeld, om daarmee gelijke mogelijkheden te bieden als in vergelijkbare situaties elders in de gemeente De Bilt. Daarbij is de term ‘portocabin’ gehanteerd, wat in dit verband een vaak gebruikte term is. Het is niet nodig geacht om deze term in de begripsomschrijving op te nemen, omdat verondersteld wordt dat duidelijk is wat daar mee bedoeld wordt.
2. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat uitsluitend de grondgebonden woningen worden gerealiseerd. De uit te werken bestemming is alleen gekozen om iets meer ruimte te hebben voor een nadere invulling nu het eerder beoogde initiatief van het Leendert Meeshuis onverhoopt geen doorgang kon vinden. Maar de ambities om hier woon-zorg te realiseren zijn onverminderd van kracht.
3. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen is door de gemeenteraad vastgesteld. Echter, nieuwe inzichten kunnen leiden tot een nieuwe visie, die dan opnieuw via de gebruikelijke, democratische wijze zal worden vastgesteld.



4. Het is thans niet aan de orde om een nieuwe visie op het gebied te ontwikkelen, omdat de ambities onverminderd zijn om in het noordelijke deel maximaal 12 grondgebonden woningen te realiseren en om in zuidelijke deelgebied woon-zorgeenheden te realiseren.
5. Het gaat hierbij om een afwijkingsbevoegdheid van b&w om enige flexibiliteit te kunnen bieden, in de vorm van extra bouwmogelijkheden (8 meter bouwhoogte buiten het bouwvlak). Het mag echter niet leiden tot meer bebouwde oppervlakte. Het gaat uitsluitend om een andere verdeling van de bouwmassa over het terrein. De mogelijkheden voor ondergeschikte dienstverlening en detailhandel zaten reeds in de vorige versie (30m²), maar zijn thans middels een afwijkingsbevoegdheid enigszins verruimd tot 100m² om ook in functioneel opzicht enige flexibiliteit te kunnen bieden. Dat kan verband houden met de zorgcomponent, om in te spelen op veranderende behoeften in de loop van de tijd. Maar het gaat er uitdrukkelijk om dat het ondergeschikt is aan het geheel. Het is aan b&w om dat te bewaken en dat kan goed met de voorgestelde afwijkingsbevoegdheid.
6. Reeds op 18 december 2008 heeft de raad ingestemd met de ontwikkeling van een woonzorg-complex in De Leijen Zuid. Diverse locaties zijn destijds beoordeeld, waaronder ook de schapenweide (RIVM locatie). Deze locatie is uiteindelijk afgefallen omdat de gronden niet op korte termijn beschikbaar zijn aangezien deze in eigendom zijn bij het RIVM. Vervolgens wordt de Schapenweide in de gemeentelijke structuurvisie gezien als onderdeel van de te ontwikkelen Life-Science as; woningbouw en een woonzorg-complex passen hier niet binnen. De keuze voor De Leijen Zuid is vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie (vastgesteld op 29 maart 2012), waarbij deze locatie als 'Inbreidingslocatie woningbouw' is aangegeven. Ook is dit conform de gemeentelijke Woonvisie. De gronden voor De Leijen Zuid zijn bovendien in gemeentelijk eigendom en kunnen daarmee direct ontwikkeld worden. Daarbij biedt de ontwikkeling op De Leijen Zuid met name senioren de mogelijkheid om zelfstandig te wonen, waarbij de noodzakelijke zorg beschikbaar is. Daarnaast voorziet het in nieuwbouwwoningen, als een kwalitatieve en kwantitatieve aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Dit initiatief zal er aan bijdragen dat er meer mogelijkheden bestaan om de wooncarrière binnen de vertrouwde omgeving voort te zetten. Bovendien verbetert dat de leefbaarheid en levensloopbestendigheid van de wijk De Leijen.
7. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Daarbij zijn de volgende vragen relevant: Is er regionale vraag? Waarom niet herstructureren? Behoefte afdoende aangetoond in woonvisie 2013-2020? In de Woonvisie is als ambitie opgenomen: bouwen voor ouderen (in de grotere kernen) en kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte krijgen prioriteit. Specifieke projecten worden niet genoemd. In de bijlage van de Woonvisie is het 'Woningbouwprogramma 2013- 2020' weergegeven. Hierin is het project 'De Leijen Zuid' opgenomen bestaande een woonzorgcomplex inclusief 10 sociale huurappartementen en daarnaast 14 grondgebonden woningen.



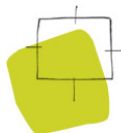
Het is een afweging van de zorginstelling zelf of ze haar bestaande vastgoed gaat renoveren of dat ze voor nieuwbouw kiest. Daarbij kan de gemeente renovatie en of nieuwbouw niet eisen, maar een initiatief enkel toetsen aan het geldende beleid.

In de geldende Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2018 ligt de locatie thans in het geheel binnen de Rode Contour. De structuur van De Leijen maakt het mogelijk om op een verantwoorde wijze bebouwing toe te voegen.

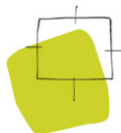
8. Voor de ontwikkeling van Woonstichting SSW heeft de gemeente De Bilt op 25 februari 2013 een koop- en ontwikkelingsovereenkomst ondertekend. Voor de grondgebonden woningen is dit op 15 oktober 2013 gebeurd. In het voorjaar van 2013 is voor dit project een voorziening getroffen, mede gelet de marktsituatie, de rentelasten ten gevolge van de boekwaarde van de aankoop van Beukenburg, en de kosten voor een te realiseren geluidscherm langs het spoor. Dit is verricht op basis van de op dat moment geldende inzichten waarbij het zeer aanneemelijk is dat de geraamde opbrengsten worden gerealiseerd. Daarmee zou een verdere afboeking dus niet aan de orde zijn. Nu Woonstichting SSW heeft aangegeven de ontwikkeling op een andere wijze te laten doorgaan, wordt binnen de geldende kaders gekeken naar een alternatieve oplossing. Vooralsnog dient dit ook binnen de financiële kaders te vallen. Een exploitatieplan is alleen noodzakelijk indien de gemeente kosten wil verhalen op andere partijen. In dit geval is er geen sprake van omdat de gronden binnen het plangebied in eigendom zijn van de gemeente.
9. Afdeling 2 van de Crisis- en Herstelwet is van rechtswege van toepassing omdat er sprake is van bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied. In dit bestemmingsplan wordt bij recht voorzien in 12 grondgebonden woningen. Tevens worden middels een uitweringsplicht ook woon-zorgeenheden in de bestemming ‘Maatschappelijk-Uit te werken’ mogelijk gemaakt. Om die reden is op het gehele bestemmingsplan, gelet op artikel 1.1, lid 1 onder a, van de Crisis- en Herstelwet en bijlage 1 van die wet, afdeling 2 van de Crisis- en Herstelwet van rechtswege van toepassing. Een afweging hieromtrent is niet noodzakelijk.
10. Op de Heuvelrug liggen diverse landgoederen. Het oude landschap is waarneembaar in het gebied. De oude eikenlaan buiten het plangebied is een lineaire historische oude laan; deze wordt niet aangetast. In de Provinciale Verordening Ruimte is het onderhavige gebied of de ruime omgeving geen onderdeel van een Historische buitenplaatszone. Voorts is er, op basis van de digitale cultuurhistorische Atlas van de Provincie Utrecht (CHAT, 2013), geen historische structuur of monumentaal landgoed in de omgeving van de wijk De Leijen aanwezig.
11. Door de ontwikkeling zal het beeld voor de recreant gaan veranderen. In de huidige situatie is vanaf de eikenlaan het spoor waarneembaar door het open veld. In het geldende bestemmingsplan is het reeds mogelijk om een geluidscherm ter plaatse te realiseren. Door de bebouwing zal het beeld wijzigen.
De bestaande eikenlaan loopt vanaf het spoor tot de Rietveldlaan, waarna een bajonet in de laan aanwezig is. Aan de zuidzijde van het spoor loopt de laan niet door. In het plan wordt het scherm niet doorgetrokken voor of voorbij de eikenlaan. De eikenlaan wordt in dat opzicht niet visueel afgesloten. Zicht op het spoor blijft vanaf de laan.



12. Tussen het ontwerpbestemmingsplan en het SPvE zitten ondergeschikte verschillen met betrekking tot de stedenbouwkundige uitstraling. Deze verschillen zijn ontstaan bij de verdere uitwerking en/of verfijning van het plan. Het SPvE vormt geen blauwdruk voor de plannen. De ingrediënten daarvan zijn nog overeind in het plan.
In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is op enkele onderdelen - waaronder de hoogte van de woningen - afgeweken van het SPvE. Hiertoe heeft het college afwegingen gemaakt en legt dit voor aan de gemeenteraad in het ontwerpbestemmingsplan.
13. Ervan uitgaande dat reclamant doelt op het kernrandzonebeleid van de provincie Utrecht zoals opgenomen in de PRS 2013-2028 en de PRV 2013 zijn, is het kernrandzone instrument slechts van toepassing indien de ‘rode’ ontwikkelingen buiten de rode contour plaatsvinden. Bij ontwikkelingen binnen de rode contour, waarvan bij dit bestemmingsplan sprake van is, blijven de reguliere kwaliteitseisen in het kader van een goede ruimtelijke ordening uiteraard van toepassing.
14. Duurzaamheid staat bij de gemeente De Bilt hoog in het vaandel. Voor dit project is op pagina 19 in het SPvE ook opgenomen welke aspecten dit zijn. Zowel bij de ontwikkeling van de zorg- en wooneenheden, als voor de grondgebonden woningen hebben ontwikkelaars aangegeven zich hierin te vinden. Woonstichting SSW is mede ondertekenaar van Duurzaam Bouwen Convenant De Bilt 2010-2014. Op het gebied van duurzaamheid heeft Scholtens Projecten een solide visie ten opzichte van het behalen van de juiste EPC van een woning. In de uitwerking van de woningen vertaalt deze visie zich onder andere in een hoge isolatiewaarde van de schil, PV-panelen op het dak van de woningen en/of een ventilatiewarmtepomp en een laagtemperatuur vloerverwarming op de begane grond ter voorbereiding op aansluiting van een WKO (warmtekuoudeslagstelsel). De woningen voldoen aan een EPC van ca. 0,56. Dit is onder de wettelijke EPC-norm van 0,6.
15. Kwaliteit gaat boven kwantiteit. Het aantal woningen, zoals is voorzien op de betreffende locatie, is minder geworden. In het SPvE was nog sprake van 14 grondgebonden woningen of 20 appartementen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt een maximum van 12 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt.
Woonstichting SSW heeft met de ontwikkeling in eerste instantie de focus op de doelgroep ouderen met een zorgindicatie. Dit wordt in combinatie met een aanwijsbeleid in beeld gebracht. Mede daardoor is de ambitie uitgesproken om eerst inwoners uit De Leijen en vervolgens uit De Bilt toe te staan. Hierdoor wordt verwacht de nodige doorstroming te bevorderen in de wijk. Op deze manier komen ook weer woningen vrij voor starters en jonge gezinnen elders in de wijk. De 12 grondgebonden woningen zijn een toevoeging aan het bestaande woningtypen en zorgen eveneens voor doorstroming op de Biltse woningmarkt. Hierdoor komen er ook weer woningen vrij voor starters en jonge gezinnen.
De doelgroep ouderen krijgt prioriteit in de grote kernen van de gemeente De Bilt. De kern Bilthoven is een van de grotere kernen met een groot en compleet voorzieningenniveau. Het complex met zorg- en wooneenheden is specifiek voor de doelgroep ouderen, in de grote kern op korte afstand van alle voorzieningen.



16. Vooropgesteld: de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder wordt binnen het plan niet overschreden. Daardoor kan het plan op basis van de wettelijke regelgeving worden gerealiseerd, zonder aanvullende voorzieningen (naast het geluidsscherm) te treffen. Daarnaast bereidt de gemeente De Bilt een eigen regeling voor (de ontheffing hogere waarden), op basis waarvan op de twee bovenste bouwlagen van het verpleeghuis de gemeentelijke maximale ontheffingswaarde wordt overschreden (dit is nog geen staand beleid). Daarvoor zijn dan aanvullende voorzieningen nodig, om het door de gemeente beoogde goede leefklimaat veilig te stellen.
17. De grondgebonden woningen zijn zelfvoorzienend qua hemelwateropvang. Datzelfde geldt voor de ontwikkeling van het woon-zorgcomplex. Volgens het waterschap is infiltratie, gezien de bodemopbouw en grondwaterstand, goed mogelijk. Volgens zowel de gemeente en het waterschap hoeft het bestemmingsplan geen rekening te houden met omgevingsvergunningsvrije bebouwing die tot extra verharding leidt mits al het hemelwater wordt geïnfiltreerd, dat is hier het geval.
18. De effecten op de beschermde natuurwaarden moeten inzichtelijk zijn tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan. Uit de onderzoeken kan blijken dat ontheffing nodig is en/of mitigerende maatregelen nodig zijn. Op dit moment loopt het aanvullend onderzoek voor het gebied. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zijn de resultaten van dit onderzoek beschikbaar, waarmee op dat moment met voldoende zekerheid duidelijk is dat eventuele ontheffing verkregen kan worden, al dan niet in combinatie met mitigerende maatregelen. Vooralsnog is dat geen belemmering voor de voortgang van de procedure. Daarnaast geldt de algemene zorgplicht. Overigens worden geen bomen van de eikenlaan gekapt.
19. Parkeerplaatsen zijn gelegen buiten het bouwvlak, hier is voldoende ruimte aanwezig voor parkeren. Voor het bouwen buiten het bouwvlak is in de afwijkingsbevoegdheid specifiek als voorwaarde opgenomen dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. Overigens zijn de Kencijfers voor parkeren inclusief parkeren voor personeel.
20. De loop van de Berlagelaan wordt niet verlegd. De as van de weg wordt niet verplaatst. De aanpalende groenstrook (openbaar groen)- met een breedte van gemiddeld 15 meter - wordt deels aangepast omdat de nieuwe ontsluiting van het gebied op de Berlagelaan wordt ontsloten. Voor de eindwoning zal hiervoor zeker een andere inrit ontstaan, die niet uitkomt op de wijkontsluitingsweg, maar op de nieuwe erftoegangsweg. Voor de tweede woning vanaf de hoek zal in het inrichtingsplan moeten worden onderzocht wat de meest praktische oplossing is. De exacte situering van de aansluiting op de Berlagelaan is afdoende onderzocht.
21. Na het collegebesluit van 9 juli 2013 zijn de direct omwonenden uitgenodigd om dit op 17 juli 2013 toe te lichten. Een deel van de oude klankborddeelnemers waren hier bij aanwezig. Deze extra informatieronde is gehouden vanuit de gemeente om belanghebbenden in het proces zorgvuldig te informeren. Hoe belanghebbenden zich in het proces hebben gevoeld, is in eerste instantie niet een item om te verwerken in de verantwoording van een bestemmingsplan.
22. De gemeente streeft naar een zorgvuldige inpassing van de gebouwen op de locatie. De bouwhoogte van het woon-zorgcomplex is 18 meter conform het SPvE naar 11 en 14 meter in het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn de algemene afwijkingsregels van toepassing.



Voorts is het gebruikelijk om voor ondergeschikte bouwwerken (zoals liftschachten, luifels en balkons) aanvullende regels op te stellen voor. Om de ruimtelijke effecten te beperken zijn aanvullende regels opgenomen voor bouwwerken op het dak, waarbij bouwwerken niet op de rand van het dakvlak mogen staan. Het gaat hierbij uitdrukkelijk om ondergeschikte bouwwerken, die niet tot een ‘landmark’ zullen leiden.

23. De genoemde regels in artikel 6.2.2.b onder 2 zijn conform de gemeentelijke standaardregels zoals die ook elders in de gemeente van toepassing zijn. Deze regels leiden niet tot een ongelimiteerde uitbouwmogelijkheid. Er wordt alleen geregeld dat het bij de twee aaneengebouwde woningen mogelijk is de ondergeschikte woningvergrotingen (te denken valt aan erkers en toegangen) aan de voorzijde aan elkaar te bouwen (dus t/m de gezamenlijke erf-grens), indien deze ondergeschikte woningvergrotingen tegelijkertijd worden gerealiseerd. Wil slechts één van de twee eigenaren een ondergeschikte woningvergroting, dan moet hij afstand houden tot de gezamenlijke erf-grens.

Ook artikel 6.2.2.d onder 1 biedt geen onbedoelde bouw-mogelijkheid. Geregeld is dat de diepte van de vergroting aan de oorspronkelijke achtergevel niet meer dan 3 meter mag bedragen. Van deze regel mag enkel gebruik worden gemaakt indien voldaan wordt aan de genoemde afstand van de achterzijde van de vergroting tot de achterste bouwperceelsgrens.

24. Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt nauwelijks over het spoor plaats. De rioolwaterzuiveringsinrichting is op dusdanige afstand gelegen (zoals toegelicht), dat deze voor de verantwoording van het aspect externe veiligheid niet relevant is.
25. In het aangepaste ontwerpbestemmingsplan waren in de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen Groen, Verkeer en Verkeer-Verblijf al nutsvoorzieningen opgenomen. In de afwijkingsregels was ook reeds de mogelijkheid opgenomen om bouwwerken ten algemenen nutte, zoals het transformatorhuisje, te realiseren.
26. Toevoeging van bebouwing zal leiden tot een verandering in de leefomgeving. Er is een plan ontwikkeld in aansluiting op de omgeving en dit plan is zorgvuldig ruimtelijk ingepast. Er is aangetoond dat de ontwikkeling qua akoestiek aanvaardbaar is en niet zal leiden tot negatieve effecten op de bestaande bebouwing. Privacy wordt minimaal aangetast, aangezien woningen op een eigen locatie worden ontwikkeld. De overlast van bouwactiviteiten is tijdelijk. De parkeerdruk wordt binnen het plangebied opgelost.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.



Zienswijze 4. dhr Engeringh

1. Reclamant heeft zorg over de veiligheid van de fietsers richting J.J.P. Oudkwartier en pleit voor een direct fietspad van het tunneltje naar het J.J.P. Oudkwartier, het zou de veiligheid bevorderen.
2. Reclamant maakt zich zorgen over de veiligheid van de geplande aansluiting van het Oudkwartier op de Berlagelaan; de overzichtelijkheid van het punt is marginaal. Reclamant wil pleiten voor een reflecterende rand omdat deze bocht al jaren de gevaarlijkste van de Berlagelaan is.
3. Reclamant maakt bezwaar tegen het plaatsen van een plateaudrempel op dit kruispunt, gezien hier al een scherpe bocht ligt en drempels niet thuishoren op een doorgaande weg.
4. Reclamant ziet de opwaardering van het informele pad langs het spoor als een schelpenpad dat via het fietspad parallel aan het spoor zou kunnen worden aangesloten op het reeds bestaande schelpenpad tussen de Berlagelaan en de Leijenseweg langs het spoor.

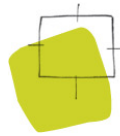
Beantwoording gemeente

1. Tijdens de klankbordgroepen in 2009 en 2010 is ook de afspraak gemaakt om de aansluiting van de Berlagelaan met het bestaande fietspad (tunnel) op een goede wijze te laten verlopen. Dit onderdeel past binnen de geldende bestemmingen. Deze gedachten zal verder meegenomen worden in het nog op te stellen inrichtingsplan voor het gebied. In het inrichtingsplan wordt gedetailleerd ingegaan op de verschillende mogelijkheden, waarbij dit voorstel ook zal worden afgewogen.
2. Het aanduiden van de bocht met reflectoren is een goed idee. Deze suggestie zal meegenomen worden bij het nog op te stellen inrichtingsplan voor het plangebied, waarin ook het kruispunt meegenomen wordt.
3. De gemeente houdt vast aan de wens om een plateau aan te leggen op het kruispunt van de Berlagelaan met de ontsluitingsweg. Door het plateau in de bocht aan te leggen en met taludmarkering goed zichtbaar te maken zullen automobilisten hun snelheid minderen. Uit onderzoek is gebleken dat het aanleggen van een plateau op een kruispunt leidt tot 20% minder ongevallen (Bron: Stichting Wetenschappelijk Onderzoek Verkeersveiligheid SWOV - Leidschendam; SWOV-rapport R-2010-9: Effectiviteit en kosten van Verkeersveiligheidsmaatregelen.).
4. Dit bestemmingsplan gaat in eerste instantie in op het plangebied. Materialisering van paden en wegen is geen onderdeel van een bestemmingsplan.
In het SPvE en het SP is echter aangegeven om ook het pad langs het spoor een informeel karakter te geven, en hier dus aandacht aan te geven. Bij het inrichtingsplan komt dit verder aan de orde.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.



Zienswijze 5. Wijkraad

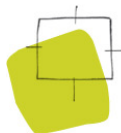
Reclamant wil via deze zienswijze de aandacht vestigen op diverse zaken die het woon- en leefge-
not van onze wijk en haar bewoners raken als een nieuw woonzorgcentrum/verpleeghuis en enkele
huizen op de betreffende locatie wordt gebouwd.

1. De Leijen Zuid is door de gemeente als alternatief naar voren is geschoven voor projectont-
wikkelaar Burgland omdat het oorspronkelijk idee om te bouwen in Beukenburg (Groenekan)
door diverse belanghebbenden ter plekke is geblokkeerd. Diverse partijen zijn uit dit project
gestapt, de projectontwikkelaar heeft zich verrijkt ten laste van de gemeentelijke gelden
(fors verlies op grondposities).
2. Het bouwen staat feitelijk haaks op het Streekplan 2005 - 2015 en het daarin genoemde rode
contouren beleid en sluit het niet aan bij het huidige bestemmingsplan De Leijen / Jan Steen-
laan waarin voor het betreffende maïsveldje een andere bestemming geldt.
3. Reclamant vraagt zich af of De Leijen Zuid de meest ideale plek is voor herbouw van het
Leendert Meeshuis, gezien de gemeten geluidsnormen die in strijd zijn met de Wet geluidhin-
der. De openbaar vervoersvoorzieningen zijn afgeschaft. Het project leidt tot extra verkeer in
een uithoek van de wijk.
4. Gaten aan de grenzen van de wijk - die een groenbestemming hebben - worden zo volge-
bouwd, een geleidelijke overgang naar het bosgebied verdwijnt met deze aangekondigde
nieuwbouw, de wijk slipt dicht.

Beantwoording gemeente

1. Voor Beukenburg was reeds een vergunning verstrekt aan een projectontwikkelaar. Op aan-
dringen van diverse partijen is verzocht dit proces niet door te laten gaan. Hiervoor is het niet
ongebruikelijk om partijen daarvoor te compenseren (nadeelcompensatie). De ontwikkelende
partij is een alternatieve locatie aangeboden. Om een alternatieve locatie vinden, heeft aller-
eerst de gemeente in 2008 diverse locaties onderzocht. De Leijen Zuid kwam daarbij naar vo-
ren als beste locatie.
2. De door de indiener genoemde plannen zijn reeds geactualiseerd door een beheersverordening
(juni 2013). Het Streekplan is reeds ook herzien in de Provinciale Ruimtelijke Verordening
2013. De voorgestelde locatie ligt binnen de rode contour. Het voorliggende bestemmingsplan
regelt de juridisch planologische mogelijkheden voor de gewenste ontwikkelingen binnen het
plangebied welke reeds programmatisch zijn vastgesteld door de gemeenteraad (SPvE, juni
2011).
3. De hogere waarde procedure is niet nodig voor het gehele gebouw. De hogere waardeprocedu-
re is slechts noodzakelijk voor de vierde verdieping van het gebouw.
In de wijk blijven frequent servicebussen rijden. Daarbij is de verkeersgeneratie van dit pro-
ject beperkt ten opzichte van het aantal verkeersbewegingen op de totale Berlagelaan.
4. Getracht is met het project een zorgvuldige overgang te maken naar het naastliggende gebied.
In het plan is veel aandacht besteedt aan de overgang naar het bos. De huidige informele pa-
den door het veld zijn zoveel mogelijk gerespecteerd door op dezelfde locaties nieuwe ver-

Nota beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “De Leijen Zuid”



Ideeën voor een plek

bindingen voor voetgangers op te nemen in het project [spve pagina 34]. Mede op verzoek van omwonenden [raadsbesluit april 2011] is een groene centrale ruimte opgenomen.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Zienswijze 6. Mw De Jong en mw Huttmann

Identiek aan zienswijze 3.

Beantwoording gemeente

Identiek aan zienswijze 3.

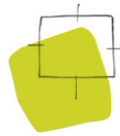
Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Zienswijze 7. Mevr. Van Asten en dhr. Van Harn

1. Reclamant geeft aan dat het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere grenswaarden niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand zijn gekomen, omdat het akoestische onderzoek geen volledig, juist en compleet beeld geeft van de toekomstige situatie. Dit betreft de volgende onderdelen:
 - a. Onduidelijkheid over geluidbelasting vanwege railverkeerslawaaai i.v.m. onzekerheid afschermende werking. Bovendien bevat het zuidelijke deel van het plangebied een uit te werken bestemming. Het is op grond van het plan mogelijk en te verwachten dat de noordelijker geplande grondgebonden woningen eerder zullen worden gebouwd en bewoond.
 - b. Geluidbelasting ter plaatse van de geplande woningen vanwege wegverkeerslawaaai is onjuist bepaald. Voor het wegverkeerslawaaai vanwege de nieuwe ontsluitingsweg, met een maximale snelheid van 30 km/uur, lijkt een aftrek ex artikel 110 Wet geluidhinder te zijn toegepast van 5 dB (gebaseerd op koptekst figuren bijlage 6). Bedoelde aftrek is niet van toepassing bij deze snelheid, zoals blijkt uit recente jurisprudentie (201110192/l/ri/R2). De gepresenteerde geluidbelastingen geven derhalve geen juist beeld van de akoestische situatie als gevolg van wegverkeerslawaaai in het plangebied.

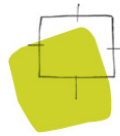


- c. In de overwegingen van het ontwerp besluit hogere grenswaarden wordt gesteld dat de nadelen van een hoog geluidsniveau (gedeeltelijk) gecompenseerd worden door akoestische en niet akoestische maatregelen bij de ontvanger. Nergens wordt echter aandacht besteed aan de niet-akoestische compensatiemaatregelen.
 - d. Nadere geluidreducerende maatregelen railverkeerslawaaï ten onrechte niet onderzocht. In het akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaaï is niet de situatie doorgerekend waarin het nieuwe scherm verder wordt doorgetrokken. Dit zou naar verwachting een significante verbetering van de akoestische kwaliteit in het plangebied opleveren. Zelfs een aanzienlijk langer scherm voldoet bovendien aan het doelmatigheidscriterium. Bovendien is er in het akoestisch onderzoek niet onderzocht wat het effect van raildempers als aanvullende maatregel zou zijn. Deze zijn relatief goedkoop en geven een geluidreductie van enkele dB's. Daarmee zou op alle punten aan het concept gemeentelijke geluidbeleid kunnen worden voldaan.
2. Afwijkmogelijkheid grotere bouwhoogte. B&W zijn bevoegd af te wijken van de regels ten aanzien van de bouwhoogte (overschrijding 15%). Praktisch gezien betekent dit voor het woon-zorgcomplex een extra bouwlaag. Dit kan leiden tot (nog) meer schaduwwerking ter plaatse van de meest zuidelijk gelegen grondgebonden woningen. Dit is eenvoudig te voorkomen door hier als voorwaarde aan te verbinden, dat bij een eventuele grotere bouwhoogte, de bovenste bouwlaag van het woonzorgcomplex een terugspringende gevel dient te hebben, zodanig dat geen extra schaduwwerking ter plaatse van de woningen en tuinen optreedt.

Beantwoording gemeente

- 1.a. In het akoestisch onderzoek zijn de berekeningen gebaseerd op de huidige situatie, dus zonder geluidscherm en zonder woon-zorg complex. Op basis hiervan is geconcludeerd dat voor het woon-zorgcomplex hogere grenswaarden aangevraagd dienen te worden. In het ontwerp besluit hogere waarden is als voorwaarde opgenomen dat het bestaande geluidscherm langs het spoor verlengd dient te worden. Dit houdt in dat de hogere waarden voor het woon-zorg complex niet verleend worden als dit scherm niet verlengd wordt. De planning is dat dit scherm eind 2015 is verlengd. Dit staat los van de planning voor de realisatie van het woon-zorg complex.

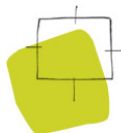
Ten aanzien van de nieuwe grondgebonden woningen het volgende. Het geluidscherm wordt met zekerheid op korte termijn gerealiseerd, het complex met woon- en zorgenheden op de langere termijn. Zodoende kan bij de akoestische berekening voor de grondgebonden woningen alleen uitgegaan worden van het geluidscherm. Uit deze berekeningen blijkt dat er één woning is waarbij op de 2e verdieping sprake zal zijn van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Dit betreft alleen de zijgevel. Het toepassen van een dove gevel is gebruikelijk in dit soort situaties. In de zin van de Wet geluidhinder is in het geval van een dove gevel geen sprake van een gevel. Kortom, bij het toepassen van een dove gevel hoeft geen hogere waarden aangevraagd te worden. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen zal aangetoond moeten worden dat de binnenwaarde niet overschreden zal worden. Met het toepassen van een dove gevel zal hieraan worden voldaan.



- 1.b. De aangehaalde jurisprudentie is bekend bij de gemeente. Hierin staat niet zozeer dat bij 30 km/uur-wegen de aftrek van 5 dB niet mag worden toegepast, maar dat, als deze wordt toegepast, dit gemotiveerd moet worden.
- Het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 maakt het mogelijk berekeningen uit te voeren voor 30 km/uur-wegen. Hierin is ook aangegeven dat voor wegen waar de snelheid lager is dan 70 km/uur een aftrek van 5 dB geldt. De aftrek bij lagere snelheden is juist groter dan bij hogere snelheden, omdat hier het motorgeluid overheersend is ten opzichte van het bandengeluid. Bij 30 km/uur zal dit nog meer het geval zijn.
- In het akoestisch onderzoek zijn berekeningen gedaan voor wegen met een snelheid van 30 km/uur en voor wegen met een snelheid van 50 km/uur. Wegen met een snelheid van 50 km/uur vallen onder het regime van de Wet geluidhinder, zodat hiervoor eenduidig is vastgelegd dat de aftrek moet worden toegepast. Gezien deze constatering is het redelijk ook bij de wegen met een snelheid van 30 km/uur de aftrek toe te passen. Immers, anders zou bij 30 km/uur-wegen sprake zijn van een hogere geluidsbelasting dan bij 50 km/uur-wegen, iets wat niet reëel is.
- Overigens is bij de gepresenteerde gecumuleerde geluidsbelastingen voor zowel de 30 als de 50 km/uur-wegen de aftrek niet toegepast.
- 1.c. In de bijlage spoorwegverkeerslawaaï (met kenmerk 1007592/ 1561 en datum 14 oktober 2013) wordt als niet-akoestische maatregel benoemd het aanwezig zijn van groen in de omgeving. De bijlage maakt deel uit van het hogere waardenbesluit.
- 1.d. Er is voor gekozen het scherm alleen langs het plangebied te realiseren. Hiermee wordt voldaan aan de maximale geluidsbelasting die de Wet geluidhinder toestaat. De gemeente heeft nog geen vastgesteld beleid waarin de gemeente een maximale geluidsbelasting van 65 dB nastreeft. Bovendien zal in het beleid deze waarde niet als eis worden opgenomen, maar als inspanningsverplichting. Aangezien de plangrens een logische afkadering is, hiermee wordt voldaan aan het wettelijk kader is er geen reden het scherm te verlengen.
- Gesteld wordt dat raildempers relatief goedkoop zijn. Dit is echter onjuist. Voor de investeringskosten op het reguliere spoor wordt een bedrag¹ van € 300,- per meter enkel spoor aangehouden. Over een afstand van 220 meter (lengte plangrens langs spoor) bedragen de kosten dan € 132.000,-. Bovendien blijft het effect van raildempers beperkt tot 2 à 3 dB.
2. Deze regel betreft een algemene afwijkingsregel die in de standaard regels van de gemeente De Bilt zijn vastgelegd (10%), al is die in dit geval gesteld op 15%. Dat biedt enige extra flexibiliteit ten aanzien van de nadere uitwerking. Die afwijkingsbevoegdheid zou tot een extra bouwlaag kunnen leiden, en tot een hogere bouwhoogte. Dat zou mogelijk tot enige extra schaduwwerking leiden, al is dat -gelet op de ruime afstand tussen het woon-zorgcomplex en de woningen- aanvaardbaar te achten. Daarbij kan niet bij recht gebruik worden gemaakt van deze afwijking, maar alleen middels een omgevingsvergunning waarbij b&w toeziet op een verantwoorde ruimtelijke situatie.

¹ Bron: Actieplan omgevingslawaaï voor drukbereden hoofdspoorwegen, periode 2008-2013; ProRail.

Nota beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “De Leijen Zuid”



Ideeën voor een plek

Aanpassing

Toelichting	Aanpassing en aanvulling paragraaf 4.3.2 (zie nota v. wijzigingen)
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

De zienswijze wordt deels gegrond en voor het overige ongegrond verklaard.



2 Nota van wijzigingen.

In de Nota van wijzigingen treft u de volgende wijzigingen aan:

- De wijzigingen die als gevolg van een ingediende zienswijze worden doorgevoerd
- Ambtshalve wijzigingen, dit zijn wijzigingen die ter correctie van omissies of wegens voortschrijdend inzicht tot stand zijn gekomen.

Wijzigingen als gevolg van ingediende zienswijzen:

De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

Toelichting:

1. In de toelichting zal de geluidsparagraaf (paragraaf 4.3.2) aangepast en aangevuld worden met nieuwe geluidsberekeningen en conclusies.

Ambtshalve wijzigingen

Regels:

1. Artikel 11 lid c wordt aangepast. In deze algemene afwijkingsbevoegdheid wordt, conform de standaardisering van de bestemmingsplannen, voor de goot- en bouwhoogte van gebouwen een percentage van 10% aangehouden. De in het ontwerp van het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid van 15% voor goot- en bouwhoogte van gebouwen is namelijk slechts van toepassing voor de bestemming in Artikel 7, “Maatschappelijk - Uit te werken”, en wordt hier dan ook toegevoegd.