

**Portefeuillehouder**  
drs A.J. Ditewig

**Datum raadsvergadering**  
22 mei 2014

**Datum voorstel**  
15 april 2014

**Agendapunt**

**Onderwerp**  
Herontwikkeling Inventumterrein te Bilthoven

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. het bijgaande bestemmingsplan 'Herontwikkeling Inventumterrein' vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling Inventumterrein';
2. voor het plangebied 'Herontwikkeling Inventumterrein' geen exploitatieplan vast te stellen;
3. voor de herontwikkelingslocatie Inventumterrein de bijgaande aanvulling op de 'Welstandsnota gemeente De Bilt 2013' vast te stellen.

**Inleiding**

In de vergadering op 27 juni 2013 besloot uw raad tot vaststelling van de 'Gebiedsvisie Leijenseweg 2013'. In de gebiedsvisie zijn onder meer de ruimtelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het voormalige Inventumterrein opgenomen. Het Inventumterrein is gelegen aan de Leijenseweg en wordt begrensd door de Leijenseweg, de Anne Franklaan en de Tweede Brandenburgerweg. Ter plaatse is de bedrijfsbebouwing gesloopt zodat het terrein nu braak ligt.

Tegelijk besloot u om voor de herontwikkeling van het Inventumterrein de coördinatieregeling van toepassing te verklaren op de bestemmingsplanprocedure, de aanvullende welstandscriteria, de omgevingsvergunning, het besluit tot vaststelling van hogere geluidsgrenswaarden, alsmede de eventuele overige noodzakelijke besluiten. De coördinatieregeling is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening en maakt het mogelijk om de procedures ten behoeve van de voor de herontwikkeling benodigde besluiten gelijktijdig te doorlopen.

Met gebruikmaking van de coördinatieregeling, hebben intussen het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit hogere geluidsgrenswaarden, de aanvullende welstandscriteria en de gevraagde omgevingsvergunning vanaf 23 januari gedurende zes weken ter inzage gelegen. Wij hebben u daarover geïnformeerd via het Mededelingenblad van 2014/01 van 16 januari 2014.

Gedurende deze termijn van de terinzagelegging kon eenieder zienswijzen indienen. In de bijgevoegde Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling Inventumterrein hebben wij de ingediende zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijzen hebben geleid tot een nadere verfijning van een aantal paragrafen in de toelichting van het bestemmingsplan. Het aldus gewijzigde plan is nu gereed voor vaststelling door uw raad.

Op grond van de 'Welstandsnota gemeente De Bilt 2013' (hierna: Welstandsnota) moeten voor een (her)ontwikkelingsgebied aanvullende welstandscriteria worden opgesteld. Wij hebben voor de herontwikkeling van het Inventumterrein aanvullende welstandscriteria geformuleerd, die zijn opgenomen in de voorliggende aanvulling van de welstandsnota. Het ontwerp voor de aanvullende welstandscriteria heeft niet tot reactie geleid. Ook de benodigde aanvulling van de welstandsnota is nu gereed voor vaststelling.

**Beoogd effect**

Een geldend, actueel en toereikend ruimtelijk en stedenbouwkundig kader voor de herontwikkeling van het Inventumterrein ten behoeve van een bouwplan voor 39 woningen.

**Argumenten**

*1.1 Voor het realiseren van het herontwikkelingsplan is een nieuw bestemmingsplan nodig.*

Het plangebied Inventumterrein heeft volgens het geldende bestemmingsplan 'Bilthoven Zuid 2009' een bedrijfsbestemming. De thans beoogde bouw van 39 woningen met bijbehorende bouwwerken is in strijd met dat bestemmingsplan. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, is voor het Inventumterrein een nieuw bestemmingsplan opgesteld waarin de huidige bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer-Verblijf'. Het nieuwe bestemmingsplan biedt een afgewogen ruimtelijk en juridisch kader voor de inpassing van 39 woningen.

*1.2 De nieuwe woonfunctie past binnen de ruimtelijke structuur van het gebied en is in overeenstemming met het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid.*

De ontwikkeling is in overeenstemming met beleidsmatige uitgangspunten voor het gebied. Het gemeentelijk en provinciaal beleid staat functiewijziging toe onder voorwaarden, waarbij hoofdzakelijk wordt gelet op de consequenties van de beoogde wijziging. Wij hebben de effecten van de functiewijziging zorgvuldig en aan de hand van diverse onderzoeken in kaart gebracht. Het voorliggende bestemmingsplan vormt een uitwerking van de door uw raad in de 'Gebiedsvisie Leijenseweg 2013' gegeven ruimtelijke randvoorwaarden. De provincie heeft ingestemd met de beoogde ontwikkeling.

*1.3 De ingebrachte zienswijzen hebben op onderdelen geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

De ingekomen zienswijzen kunnen worden beantwoord zoals voorgesteld in 'Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling Inventumterrein' die als bijlage is toegevoegd aan dit voorstel. De ingediende zienswijzen gaven ons aanleiding om de Toelichting bij het bestemmingsplan op enkele onderdelen te verfijnen. De belangrijkste verfijningen betreffen de onderdelen over verkeer en parkeren, water en over de toepassing van het provinciale beleid. Voor een uitvoerige beschrijving, verwijzen wij u naar de bijgevoegde zienswijzennota. Wij hebben alle in de zienswijzennota vermelde wijzigingen verwerkt in het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan.

In dit verband merken wij op dat bij een eventueel beroep tegen het bestemmingsplan het relativiteitsvereiste volgens (artikel 8.69a van) de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Het relativiteitsvereiste houdt in dat besluiten niet kunnen worden vernietigd op grond van een rechtsregel die niet is geschreven ter bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept. Het relativiteitsvereiste is voor een groot deel van de ingekomen zienswijzen van toepassing.

*2.1 Het verhaal van kosten in verband met de exploitatie van de in het plan begrepen gronden is anderszins verzekerd.*

Volgens de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan te worden opgesteld. Doel van een exploitatieplan is het verhalen van kosten, verevening en het stellen van locatie-eisen. Uw raad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal afdoende is verzekerd en geen noodzaak bestaat om regels te stellen over fasering of om locatie-eisen op te nemen.

Wij vragen uw raad te besluiten om bij het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Inventumterrein' geen exploitatieplan vast te stellen.

Wij hebben met de eigenaar van de betrokken locatie een exploitatieovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over realisatie van zijn initiatief. De eigenaar betaalt ons een bijdrage in onze plankosten en de eventuele kosten van planschade en nadeelcompensatie komen voor rekening van de eigenaar. Over het aangaan van de overeenkomst hebben wij uw raad geïnformeerd via het Mededelingenblad 2013/13 van 4 juli 2013. Gegeven de gemaakte afspraken is het vaststellen van een exploitatieplan overbodig.

*3.1 Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van 39 woningen op het Inventumterrein is aanvulling van de welstandsnota noodzakelijk.*

De omgevingsvergunning voor het oprichten van 39 woningen met bijbehorende bouwwerken mag pas worden verleend als daarvoor geen weigeringsgronden aanwezig zijn. Het niet voldoen aan de redelijke eisen van welstand is een van de weigeringsgronden. De locatie van het voormalige Inventumterrein in Bilthoven is een herontwikkelingslocatie. Op grond van (paragraaf 5.2 van) de 'Welstandsnota gemeente De Bilt 2013' moeten voor een dergelijke locatie aanvullende gebiedscriteria worden geformuleerd. Wij hebben in overleg met de welstandscommissie aanvullende welstandscriteria opgesteld voor de herontwikkeling van het Inventumterrein. De criteria zijn opgenomen in de voorliggende aanvulling van de welstandsnota. De bouwaanvraag is in overeenstemming met de aanvulling. Na realisatie van het bouwplan, zal het plangebied bij evaluatie van het welstandsnota mogelijk worden aangemerkt als welstandsvrij omdat het omliggend gebied eveneens als zodanig is aangemerkt.

*3.2 Er zijn geen inspraakreacties ingediend tegen de aanvulling van de welstandsnota.*

Op grond van de Woningwet moet een aanvulling van de welstandsnota worden vrijgegeven voor inspraak. De aanvulling van de welstandsnota heeft gelijktijdig en gezamenlijk met onder meer het ontwerpbestemmingsplan en de bouwaanvraag voor inspraak ter inzage gelegen. Geen van de ingekomen reacties betrof de aanvullende gebiedscriteria, zodat geen aanleiding bestaat tot aanpassing van de ontwerptekst voor aanvulling van de welstandsnota.

### Kanttekeningen en alternatieven

*1.1/3.1 Alternatief: Afzien van de vaststelling van het bestemmingsplan dan wel de aanvulling van de Welstandsnota.*

In het geval uw raad besluit om het bestemmingsplan en/of de aanvulling van de welstandsnota niet vast te stellen, blijft het geldende planologische en/of welstandsregime van kracht en kan de beoogde herontwikkeling geen gestalte krijgen. De bouwaanvraag moet dan worden geweigerd wegens strijd met het bestemmingsplan en/of de redelijke eisen van welstand. Wij menen dat onze in de rubriek 'Argumenten' voldoende grond geven om conform dit voorstel te besluiten. Wij beschouwen het afzien van de vaststelling daarom als een niet reëel alternatief.

### Aanpak/ Uitvoering

Indien u conform dit voorstel besluit, wordt het bestemmingplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vastgesteld.

Aansluitend zullen wij het vastgestelde bestemmingsplan en de vastgestelde aanvulling van de welstandsnota opnieuw gedurende een periode van zes weken ter inzage leggen. Tijdens dezelfde periode kan tegen het bestemmingsplan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden aangetekend. De beroepsmogelijkheid bestaat voor de indieners van een zienswijze ten aanzien van het gehele plan en voor overige personen enkel ten aanzien van de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpplan zijn doorgevoerd.

De aanvulling van de welstandsnota is een document waarmee een beleidskader wordt vastlegt. Tegen een dergelijk besluit staat geen bezwaar of beroep open. De aanvulling van de welstandsnota treedt daarom direct na bekendmaking in werking.

### Communicatie

Wij hebben de indieners van de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan geïnformeerd over de behandeling van dit voorstel alsmede over de mogelijkheid om ter toelichting van hun zienswijzen in te spreken in de vergadering van uw commissie voor Openbare Ruimte. Van uw vaststellingsbesluit, de terinzagelegging en de beroepsmogelijkheid vindt publicatie plaats in de Staatscourant en in De Biltbuis. Wij zullen de indieners van de zienswijzen persoonlijk berichten over uw besluit en het vervolg van de bestemmingsplanprocedure. Ook zullen wij het vastgestelde bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar maken.

### Evaluatie

Niet van toepassing.

### Kosten, baten en dekking

De plan- en procedurekosten komen, op basis van de onder Argument 2.1 genoemde overeenkomst, voor rekening van de initiatiefnemer.

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

F.G. Wietses

A.J. Gerritsen

## Bijlagen bij het raadsvoorstel

|                                                                    |        |                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Meegezonden bijlagen</b>                                        | 1.     | Bestemmingsplan 'Herontwikkeling Inventumterrein';                          |
|                                                                    | 2.     | 'Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Herontwikkeling Inventumterrein';    |
|                                                                    | 3.     | Aanvulling Welstandsnota gemeente De Bilt 2013 voor gebied Inventumterrein. |
| <b>Stukken ter inzage</b>                                          | n.v.t. |                                                                             |
| <b>Geheime stukken ter inzage</b><br>(conform art. 25 Gemeentewet) | n.v.t. |                                                                             |

Contactambtenaar: de heer F.G. Wietses, T 030-228 94 66, E [WietsesE@DeBilt.NL](mailto:WietsesE@DeBilt.NL)

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 15 april 2014, met het onderwerp Herontwikkeling Inventumterrein te Bilthoven;

**overwegende dat**

- voor herontwikkeling op de locatie van het voormalige Inventumterrein (Leijenseweg 101 te Bilthoven) een bouwaanvraag is ontvangen, waarvan honorering gewenst is, doch dat voor de locatie een bestemmingsplan van kracht is, waarmee de bouwaanvraag in strijd is;
- voor het regelen van de bestemming en het gebruik van de gronden in voornoemd plangebied het actuele bestemmingsplan "Herontwikkeling Inventumterrein" is opgesteld, dat aansluit bij de gebruikelijke bestemmingsplansystematiek;
- het ontwerpbestemmingsplan vanaf 23 januari 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en dat daarvan voorafgaand op de gebruikelijke wijze openbare kennisgeving is gedaan;
- tegen het ontwerpbestemmingsplan binnen de gestelde termijn zienswijzen zijn ingediend, die alle ontvankelijk kunnen worden verklaard en die overeenkomstig de 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling Inventumterrein' aanleiding geven tot aanpassingen dan wel kunnen worden weerlegd;
- de voornoemde aanpassingen als gevolg van de ingekomen zienswijzen reeds zijn verwerkt in het ter vaststelling voorgelegde bestemmingsplan 'Herontwikkeling Inventumterrein';
- voor de grondexploitatie in het plangebied een overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer voor de herontwikkeling, zodat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op andere wijze is verzekerd en een exploitatieplan achterwege kan blijven;
- voor (her)ontwikkelingslocaties - op grond van het bepaalde in paragraaf 5.2. van de Welstandsnota gemeente De Bilt 2013 - aanvullende welstandscriteria moeten worden opgesteld en het Inventumterrein op de locatie Leijenseweg 101 te Bilthoven moet worden beschouwd als herontwikkelingslocatie;
- met de voorgestelde aanvullende welstandscriteria voor het Inventumterrein wordt voldaan aan het bepaalde in paragraaf 5.2 van de 'Welstandsnota gemeente De Bilt 2013';
- de ontwerptekst voor aanvulling van de 'Welstandsnota gemeente De Bilt 2013' is vrijgegeven voor inspraak van 23 januari tot en met 5 maart 2014 en gedurende die periode geen inspraakreacties zijn ingediend;

**gelet op**

het bepaalde in de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, het bepaalde in de artikelen 12a en 12 lid 4 van de Woningwet en het bepaalde in paragraaf 5.2 van de Welstandsnota gemeente De Bilt 2013;

**BESLUIT:**

1. het bijgaande bestemmingsplan 'Herontwikkeling Inventumterrein' vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling Inventumterrein';
2. voor het plangebied 'Herontwikkeling Inventumterrein' geen exploitatieplan vast te stellen;
3. voor de herontwikkelingslocatie Inventumterrein de bijgaande aanvulling op de 'Welstandsnota gemeente De Bilt 2013' vast te stellen.

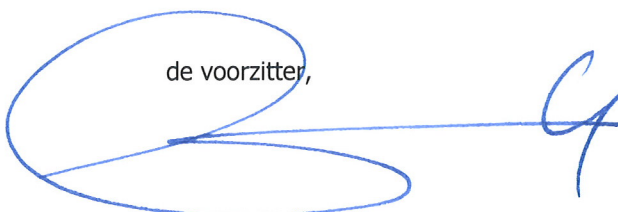
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22 mei 2014,

de raad voornoemd,  
de griffier,



drs. G.C.I. Kager

de voorzitter,



A.J. Gerritsen

## **Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Herontwikkeling Inventumterrein'**

### **Ter inzage legging en ingediende zienswijzen**

In deze Nota van Zienswijzen worden de zienswijzen die zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Inventumterrein" dat van 23 januari tot en met 5 maart 2014 ter inzage heeft gelegen, beantwoord. Het gaat om een binnenstedelijke herontwikkeling van een bedrijventerrein in Bilthoven. Het plan voorziet in de bouw van 39 woningen op het perceel Leyenseweg 101 in Bilthoven. Het plangebied is gelegen tussen het spoor, twee woonstraten (Anne Franklaan en de Tweede Brandenburgerweg). In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Leyenseweg. Aan de overzijde van de Leyenseweg is een gemengd bedrijventerrein gevestigd.

Op het ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Inventumterrein" (hierna: "het ontwerpbestemmingsplan") is de coördinatieregeling van artikel 3.30 e.v. Wro van toepassing. Op 27 juni 2013 heeft de raad van de gemeente besloten tot coördinatie van dit besluit, mét het hogere waarden besluit en de omgevingsvergunning voor de bouw van 39 woningen op het Inventumterrein, Leyenseweg 101 te Bilthoven, aangevraagd door initiatiefnemer AM B.V. Parallel aan deze coördinatieprocedure is de procedure voor de aanvullende welstandscriteria gevoerd.

Alle vier de ontwerpbesluiten hebben gelijktijdig ter inzage gelegen van 23 januari 2014 tot en met 5 maart 2014. Er zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning, maar niet tegen het ontwerp-hogere waardenbesluit en de aangepaste welstandscriteria.

### **Beoordeling zienswijzen**

De zienswijzen zijn in twee categorieën te onderscheiden, één uitgebreide zienswijze van Rembrandt Beheer B.V., eigenaar van de gronden van het bedrijventerrein ten noorden van de Leyenseweg en zienswijzen van omwonenden, voornamelijk over parkeren. Het grootste deel van de zienswijzen zijn ongegrond, op sommige punten leiden de zienswijzen tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (toelichting).

Onderstaand zijn de ingediende zienswijzen samengevat per zienswijze en zijn de zienswijzen beantwoord. Aan het einde van elke grond genoemd in de zienswijze is de beantwoording opgenomen, waartoe de zienswijze de gemeente aanleiding geeft.

#### **I      Zienswijze Rembrandt Beheer B.V.**

Rembrandt heeft op een aantal punten een zienswijze ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan "Herontwikkeling Inventumterrein", die hierna per punt kort worden samengevat waarna de reactie van de gemeente volgt.

#### **Ontwerpbestemmingsplan**

##### **1. Provinciale Structuurvisie en Verordening:**

Rembrandt stelt dat een ontwerp-bestemmingsplan in overeenstemming dient te zijn met de laatste geactualiseerde versie van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (hierna: "PRS") en Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 van de (hierna: "PRV") van de Provincie Utrecht. De PRV dient tevens als toetsingskader voor de ontwerp-omgevingsvergunning.

## **1.a) Beschrijving duurzaam bouwen en energiebesparing, artikel 3.1 PRV**

### **Zienswijze**

Rembrandt voert in haar zienswijze aan dat ten onrechte niet is vermeld in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan op welke wijze rekening is gehouden met energiebesparing en duurzame energiebronnen, zoals dit is vereist op grond van het van art. 3.1, derde lid van de PRV.

### **Beantwoording**

In artikel 3.1, derde lid van de Provinciale Ruimtelijk Verordening is bepaald dat *de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen*

In de toelichting op het bestemmingsplan is een beschrijving opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en duurzaamheid. De beschrijving van duurzaamheid en energiebesparing is niet apart genoemd in paragraaf 3.3.2 van de toelichting op het bestemmingsplan (onder het kopje "Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013"), echter in de toelichting is wel een beschrijving gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Immers in paragraaf '3.3.8 Duurzaamheid' en '3.5.8 Convenant Duurzaam Bouwen' van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is toegelicht op welke wijze met deze aspecten rekening is gehouden. Hiermee voldoet het plan aan de PRV.

De toelichting van de Provincie op artikel 3.1, derde lid van de PRV zegt het volgende:

*Bij zowel het bouwen als renoveren van kantoren en woning als het herstructureren of aanleggen van woonwijken en bedrijventerrein is het van belang dat de gemeenten en initiatiefnemers nadenken over het gebruik van alternatieve vormen van energie en energiebesparende technieken.*

In dit geval hebben gemeente en initiatiefnemer AM aandacht besteed aan de wijze waarop alternatieve vormen van energie en energiebesparende technieken zijn toegepast. Zie voor een uitgebreidere toelichting onder het kopje 'Convenant Duurzaam Bouwen' in deze Nota van Zienswijzen. Deze beschrijving is opgenomen in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, in de genoemde paragrafen 3.3.8 en 3.5.8. Hiermee is voldaan aan de vereisten uit artikel 3.1, derde lid van de PRV 2013. De toelichting op het bestemmingsplan zal zo worden aangepast dat expliciet wordt verwezen naar deze beschrijvingen.

Naar aanleiding van deze zienswijze is in paragraaf 3.3.1 van de toelichting op het bestemmingsplan de volgende tekst toegevoegd: *De wijze waarop rekening is gehouden met duurzaamheid in dit plan is beschreven in paragrafen 3.2.8 en 3.5.8. In het bouwplan wordt rekening gehouden met de geldende eisen en voldaan aan de huidige normen. Er zijn een aantal energiemaatregelen/voorzieningen genomen om te voldoen aan de EPC-norm van 0,6 in het Bouwbesluit 2012, zoals: standaard vloerverwarming op de begane grond en bij tweekappers een ventilatiewarmtepomp.*

In de zienswijze wordt (tevens) vermeld dat de ontwerp-omgevingsvergunning een dergelijke beschrijving mist. De PRV bevat echter slechts de verplichting om een beschrijving op te nemen in de toelichting op een ruimtelijk plan, zodat de ontwerp-omgevingsvergunning geen beschrijving hoeft te bevatten.

## **1. b) Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug en Watertoets artikel 2.3 van de PRV**

### **Zienswijze**

Rembrandt geeft aan dat het plangebied volgens de kaart behorende bij de PRV in het 'Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug' valt. In de planregels ontbreken volgens haar bestemmingen en regels als bedoeld in art. 2.3 lid 2 PRV en tevens ontbreekt een beschrijving, zoals genoemd in art. 2.3 lid 3 PRV, in de par. 3.3.3 en 4.10 van de toelichting.

Bovendien wordt volgens Rembrandt in bijlage 2 (de Watertoets) verwezen naar de Structuurvisie 2005-2015, terwijl deze structuurvisie, al voordat bijlage 2 was opgesteld, is vervangen door de Provinciale Structuurvisie 2013-2028 ("PRS").

## Beantwoording

Artikel 2.3 PRV - Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug - luidt als volgt.

*1. Als 'Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Water.*

*2. Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die de grondwaterkwaliteit met het oog op de drinkwaterwinningen en de kwelstromen naar natuurgebieden beschermen bij functiewijzigingen.*

*3. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het grondwaterkwaliteit rekening is gehouden.*

Volgens de digitale kaart behorend bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening ligt de locatie inderdaad in het Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug. Dit is niet letterlijk overwogen in de toelichting, maar aan de kwaliteit van het grondwater in relatie tot de Utrechtse Heuvelrug is aandacht besteed in de toelichting en in de Watertoets (Bijlage 2 bij de Toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan).

In par. 3.3.1 is aandacht besteed aan het onderdeel Water uit de PRS. Hierin is het volgende opgemerkt: *De Utrechtse Heuvelrug is voor de provincie Utrecht een belangrijk gebied voor de aanvulling van grondwater. Ruimtelijke ontwikkelingen mogen daarom geen bedreiging vormen voor de grondwaterkwaliteit. Dit is verder uitgewerkt in het provinciaal waterplan.* (Toelichting ontwerpbestemmingsplan pagina 18)

Vervolgens is in par. 3.3.3 uitgebreid stil gestaan bij het Provinciaal Waterplan 2010-2015. Aan het einde van de paragraaf is opgemerkt: *Met bovenstaande punten is in het proces van de watertoets rekening gehouden. In paragraaf 4.10 is de uitkomst van de watertoets opgenomen in de vorm van een waterparagraaf.* (Toelichting ontwerpbestemmingsplan pagina 19).

In de Watertoets (Bijlage 2 bij Toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan) is uitgebreid stilgestaan bij het grondwater en de bescherming van de grondwaterkwaliteit. Allereerst wordt opgemerkt dat vanwege deze zienswijze de Watertoets is aangepast zodat nu wordt verwezen naar de juiste versie van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 ("PRS"), het betrof hier een kennelijke verschrijving. De belangrijkste onderdelen van deze Watertoets zijn ook reeds teruggekomen in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen. In het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan is dus al ruimschoots aandacht besteed aan het (behouden) van de kwaliteit van het grondwater. Naar aanleiding van de zienswijze is paragraaf 4.10 van het bestemmingsplan aangepast.

Zoals reeds was opgemerkt in het ontwerpbestemmingsplan, is bovengenoemde wijze waarop het grondwater wordt geïnfiltreerd is, mede gelet op de nog lopende grondwatersanering, in januari 2014 afgestemd met Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) en akkoord bevonden.

Over artikel 2.3 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening kan het volgende worden opgemerkt.

In de toelichting van de Provincie op dit artikel is opgenomen dat aan een nieuwe functie een integrale afweging ten grondslag ligt over de grondwaterkwaliteit en er daarnaast maatregelen zijn genomen om emissie naar het grondwater te voorkomen. Deze integrale afweging is in de Watertoets (bijlage 2) gemaakt. De transformatie van bedrijven naar wonen heeft een positieve invloed op de aanvulling van drinkwater (er kan meer water worden geïnfiltreerd). Bovendien is een bodem- en grondwatersanering gestart die eveneens zorgt voor verbetering van de huidige situatie en daarmee de kwaliteit van het grondwater.

In dit bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen voor 'binnenplanse' functiewijzigingen, waardoor het opnemen van regels ter bescherming van de grondwaterkwaliteit niet nodig is. Geconcludeerd wordt dat de bestemmingswijziging van bedrijven naar wonen een positief effect heeft op de grondwaterkwaliteit en er in de uitwerking van het plan voldoende rekening is gehouden met de grondwatersituatie ter plaatse. Functiewijzigingen zijn binnen het plan niet mogelijk gemaakt, waardoor het opnemen van regels ter bescherming van het grondwater bij functiewijziging niet aan de orde is.

Hiermee is voldaan aan artikel 2.3, derde lid van de PRV dat de toelichting een beschrijving bevat over de wijze waarop rekening is gehouden met de grondwaterkwaliteit.

### **1.c) Mobiliteitstoets, artikel 3.7 van de PRV**

#### **Zienswijze**

Volgens Rembrandt voldoet het ontwerpbestemmingsplan niet aan artikel 3.7 lid 2 en 3 PRV, inzake de mobiliteit.

#### **Beantwoording**

Voor bepaalde gebieden is op grond van de kaart behorende bij de PRV artikel 3.7 Mobiliteitstoets van toepassing. Dit artikel luidt als volgt.

#### **Artikel 3.7 Mobiliteitstoets**

- 1. Als 'Mobiliteitstoets' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Verkeer en vervoer.*
- 2. De toelichting op een ruimtelijk plan waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, bevat een beschrijving van het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben en of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk voor de diverse modaliteiten kunnen ontstaan.*
- 3. Indien uit de in het tweede lid bedoelde beschrijving blijkt dat er sprake is van relatief grote verkeerseffecten, wordt een mobiliteitstoets zoals beschreven in bijlage Mobiliteitstoets uitgevoerd.*

#### **Toelichting Artikel 3.7 Mobiliteitstoets PRV**

*Een ruimtelijke ontwikkeling moet op adequate wijze ontsloten zijn. Dit vloeit voort uit ofwel "een goede ruimtelijke ordening" ofwel uit dit artikel. Wanneer de mobiliteitstoets van toepassing is, worden de resultaten van de mobiliteitstoets bij de ruimtelijke ontwikkeling betrokken.*

#### **Mobiliteitsscan**

*In de bijlage van de PRV is het volgende opgenomen om te kunnen beoordelen of de mobiliteitstoets van toepassing is:*

*'Om na te gaan of de mobiliteitstoets noodzakelijk is, is het wenselijk bij elk ruimtelijk plan inzicht te geven in het aantal verplaatsingen dat die ontwikkeling tot gevolg heeft in relatie tot de capaciteit van het regionale wegennet. Als er sprake is van een (relatief) groot aantal verplaatsingen en/of het vermoeden bestaat dat er zich een knelpunt gaat voordoen op het regionale wegennet, is een mobiliteitstoets noodzakelijk.'*

*De wijze waarop in dit plan rekening is gehouden met mobiliteit is opgenomen in paragraaf 4.9. Uit verkeersonderzoek blijkt dat de ontwikkeling geen grote verkeerseffecten heeft en er in de omgeving geen knelpunten ontstaan in de verkeersafwikkeling. Op basis daarvan blijkt dat de mobiliteitstoets niet van toepassing is op deze (relatief kleinschalige) ontwikkeling.*

Overigens is in de paragraaf 4.9 van de toelichting bij het bestemmingsplan uitgebreid uiteengezet dat de ontsluiting van het plangebied voldoet. Dit is ambtshalve gewijzigd. In vergelijking met de huidige planologische situatie (van een Bedrijfsbestemming van 7939 m<sup>2</sup>) is er sprake van een vermindering van het aantal verkeersbewegingen.

Geheel ten overvloede, omdat het om een ontwikkeling buiten het plangebied gaat, die losstaat van deze bestemmingswijziging, wordt opgemerkt dat ook rekening is gehouden met de verkeersintensiteiten van Hoogvliet en Action aan de zuidzijde van de Leyenseweg. Er is echter geen sprake van knelpunten.

#### **Conclusie PRV**

De zienswijze van Rembrandt ten aanzien van strijd met de PRV is deels gegrond en deels ongegrond. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de plantoelichting.

Op basis van bovenstaande bevindingen kan worden geconcludeerd dat voor alle aspecten wordt voldaan aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. Overigens heeft de provincie in het kader van het wettelijk vooroverleg een positieve reactie gegeven op het ontwerp-bestemmingsplan.

## **2. Convenant Duurzaam Bouwen 2010-2014**

### **Zienswijze**

Dit onderdeel van de zienswijze van Rembrandt richt zich op het feit dat in de Woonvisie 2013-2010 de ambitie 'duurzaam bouwen' is opgenomen, terwijl dit in de plantoelichting niet is terug te vinden. Volgens Rembrandt zijn de verwijzingen naar het Bouwbesluit 2012 en het gegeven dat de ontwikkelaar een GPR-berekening heeft laten opstellen in paragrafen 3.2.8 en 3.5.8 onvoldoende, daar dit niets zegt over hoe het ontwerpbestemmingsplan (en het ontwerp-omgevingsvergunning) de ambitie om duurzaam te bouwen mogelijk maakt.

Volgens Rembrandt dient de gemeente de verplichting tot duurzaam bouwen op te nemen in samenwerkingsovereenkomsten tussen de gemeente en initiatiefnemers van bouwprojecten. Hieraan is volgens Rembrandt niet voldaan; in de anterieure overeenkomst van 4 juli 2013 is weliswaar vermeld dat de ontwikkelaar het convenant in acht zal nemen, maar daarbij is uitdrukkelijk opgemerkt dat dit slechts een inspanningsverplichting betreft. Volgens Rembrandt wekt het convenant echter niet de indruk dat louter sprake hoeft te zijn van een inspanningsverplichting.

### **Beantwoording:**

De raad heeft haar ambitie reeds beschreven in de plantoelichting in paragraaf 3.5.8 'Convenant Duurzaam Bouwen' en in de Woonvisie 2013-2020. Rembrandt veronderstelt met haar zienswijze dat de gemeente de wettelijke mogelijkheid zou hebben eisen te stellen in het bestemmingsplan aan duurzaam bouwen. Dit is onjuist, deze wettelijke mogelijkheid bestaat niet.

Het Bouwbesluit 2012 geeft de technische voorschriften voor nieuwbouw en bestaande bouw, zoals bepaald in artikel 2 van de Woningwet. De technische voorschriften in het Bouwbesluit zijn vastgesteld vanuit het oogpunt van veiligheid, gezondheid, milieu, bruikbaarheid en energiezuinigheid. Deze beoordelingsaspecten begrenzen de reikwijdte van het Bouwbesluit 2012. Het uitgangspunt 'milieu' kent de voorgeschreven EPC norm. Het Bouwbesluit kent een nationaal uniformerende werking en is een uitputtende regeling. Aan het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan, de ontwerp-omgevingsvergunning is hieraan getoetst. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in 2011 heel duidelijk overwogen dat het de raad van een gemeente niet vrijstaat over deze onderwerpen aanvullende regels op te nemen in een bestemmingsplan:

*De regeling in het Bouwbesluit 2003 heeft een uitputtend karakter, zodat voor de raad reeds om die reden geen ruimte bestond om in het plan op dit punt een nadere regeling op te nemen.*

(ABRS, 10 augustus 2011, 200907207/1/R1, ro. 2.9.4)

Zoals hiervoor reeds onder 1) overwogen heeft de raad van de gemeente De Bilt er alles aan gedaan wat binnen haar wettelijke mogelijkheden ligt om de duurzaam bouwen binnen het plangebied Herontwikkeling Inventumterrein te bevorderen. Dit komt naast paragraaf 3.5.3 ook naar voren in de plantoelichting in de paragraaf 3.5.8 'Convenant Duurzaam Bouwen 2010-2014'. In deze paragraaf is het volgende opgenomen: *Het DuBo-convenant wordt als ambitiedocument gezien en stelt streefwaarden wat betreft GPR-scores voor nieuwbouwprojecten, maar geldt niet als voorwaarde voor de ontwikkeling. Desondanks heeft AM een GPR-berekening laten opstellen.*

In artikel 3, lid 1 onder f) van de anterieure overeenkomst met AM heeft de gemeente de volgende bepaling opgenomen: *Naast het bepaalde in de Overeenkomst dient Exploitant voor de verdere ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan de volgende documenten in acht te nemen:*

*Het convenant Duurzaam Bouwen Gemeente De Bilt van 10 februari 2010 (reeds in bezit van Exploitant). Voor dit document geldt een inspanningsverplichting voor Exploitant*

De gemeente heeft geen verdergaande wettelijke mogelijkheid dan het opleggen van deze bepaling aan de initiatiefnemer. Artikel 122 van de Woningwet verbiedt gemeenten het verrichten van rechtshandelingen naar burgerlijk recht, die betrekking hebben op onderwerpen waarin bij of krachtens het Bouwbesluit 2012 is voorzien, en die met betrekking tot het bouwen bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn geregeld. De wetgever heeft hiermee als doel dat gemeenten langs de privaatrechtelijke weg de met het Bouwbesluit beoogde deregulering kunnen doorkruisen door op het Bouwbesluit aanvullende eisen te stellen.

Reeds in 2011 is door de Hoge Raad uitgemaakt dat een bepaling in een overeenkomst die in aanvulling op de voorschriften uit het Bouwbesluit aanvullende eisen stelt, nietig is op grond van artikel 3:40 lid 2

BW, vanwege strijd met artikel 122 van de Woningwet (HR, 17 juni 2011, BR 2011/137). Een dergelijke bepaling mag alleen op basis van gelijkwaardigheid en vrijwilligheid tot stand komen. Vandaar dat de bepaling over het Convenant Duurzaam Bouwen in de overeenkomst tussen initiatiefnemer AM en de gemeente als een inspanningsverplichting is opgenomen.

De zienswijze van Rembrandt ten aanzien van het Convenant Duurzaam Bouwen is ongegrond.

### **3 Woonvisie 2013-2020: behoefte**

#### **Zienswijze**

In de zienswijze van Rembrandt wordt verder opgemerkt dat niet zou zijn onderbouwd dat er behoefte is aan de woningen in de verschillende prijscategorieën. Dit is volgens inspreker niet in overeenstemming met de uitgangspunten uit de Woonvisie 2013-2020.

#### **Beantwoording:**

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 39 woningen. De toevoeging van deze 39 woningen van deze types sluit aan op de behoefte aan woningen in de gemeente De Bilt. De 39 woningen zoals gepland in het plangebied Herontwikkeling Inventum maken onderdeel uit van het aanbod van woningen beschreven in de Woonvisie 2013-2020 van de gemeente De Bilt (hierna: "Woonvisie"). Zie Woningbouwprogramma, Bijlage 5 van de Woonvisie. De ontwikkeling op Inventum is opgenomen in het Woningbouwoverzicht maart 2013, op pagina 71. De woningen maken onderdeel uit van de 781 nieuwbouwwoningen die tot 2020 op de planning staan. Uit de Woonvisie blijkt voldoende dat er behoefte bestaat aan deze woningen. De ontwikkeling is in overeenstemming met de Woonvisie. Dit is reeds toegelicht in het ontwerpbestemmingsplan, par. 3.5.3 (pag. 21):

*In de woonvisie is een gemeentelijk woningbouwprogramma voor de periode van 2013-2020 opgenomen, waarin per locatie toelichting wordt gegeven op de hoeveelheid woningen die er de komende 10 jaar zullen worden gerealiseerd. De herontwikkeling van het Inventumterrein levert een directe bijdrage aan het woningbouwprogramma zoals opgenomen in de Woonvisie.*

### **4. Gebiedsvisie Leyenseweg**

#### **Zienswijze**

Rembrandt meent dat de keuze voor variant 1, een onjuiste keuze zou zijn. In par. 3.5.9 van de toelichting is vermeld dat de Gebiedsvisie Leyenseweg (hierna: "Gebiedsvisie") de basis vormt voor het opstellen van zowel het ontwerpbestemmingsplan 'Onderdoorgang Leyenseweg Bilthoven' als het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Inventumterrein', met als uitgangspunt voor de verkeersontsluiting de bypass van variant 1 van de Gebiedsvisie. Rembrandt stelt dat in de Gebiedsvisie is gekozen om zowel het woongebied Anne Franklaan als het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Inventumterrein' te ontsluiten vanaf een bypass, dicht langs de voorgevel van het bedrijventerrein Leyensehof (variant 1), dat eigendom is van Rembrandt, omdat in het verleden met de bewoners van de Anne Frankbuurt zou zijn afgesproken dat deze buurt verkeersluw zou blijven. Volgens Rembrandt getuigt deze keuze niet van een goede ruimtelijke ordening ex art. 6.1 Wro en getuigt niet van een goede belangenafweging.

#### **Beantwoording**

De ontsluiting en bypass als zodanig maken geen onderdeel uit van het plangebied. De Gebiedsvisie dient dan ook los van dit plan te worden beschouwd. Het ontwerpbestemmingsplan kan worden uitgevoerd zowel met Variant 1 als met Variant 2 (of Variant 2b). Ook is het mogelijk dat het plangebied wordt gerealiseerd met gebruikmaking van de huidige, bestaande ontsluiting. Ten overvloede merkt de raad het volgende op:

In het voortraject ter voorbereiding van de onderdoorgang heeft de gemeenteraad op 26 januari 2012 de keuze gemaakt voor ontsluitingsvariant 3b. Deze variant gaat uit van een bypass als ontsluitingsprincipe voor die delen die nu via de Anne Franklaan vanaf de Leyenseweg ontsloten worden. In dit principebesluit werden meerdere verkeerskundige modellen voorgelegd en toen is gekozen voor een "sober en doelmatig korte bypass". Er heeft een uitgebreide afweging en veel onderzoek ten grondslag gelegen aan de keuze voor deze ontsluiting. Dit ontsluitingsprincipe is overgenomen in gebiedsvisie die als basis dient voor de bestemmingsplannen van zowel de onderdoorgang als het

Inventumterrein. In de gebiedsvisie is verder specifiek de keuze gemaakt om het woongebied Anne Franklaan en Inventum te ontsluiten via deze bypass. Deze is als variant 1 opgenomen in de Gebiedsvisie. Variant 2 in de gebiedsvisie beschrijft de ontsluiting van dit woongebied via de Tweede Branderburgerweg. De Gebiedsvisie is tot stand gekomen, in nauw overleg met alle betrokkenen.. De Gebiedsvisie heeft ter inzage gelegen in maart –mei 2013. Een aantal reacties hebben geleid tot aanpassingen van de Gebiedsvisie, zoals vastgesteld op 27 juni 2013.

Rembrandt stelt dat er geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing ex artikel 6.1 Wro. De raad gaat ervan uit dat Rembrandt bedoelt met haar zienswijze dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening ex artikel 3.1 Wro. Daar is in dit geval geen sprake van. Het enkele feit dat Variant 1 niet de voorkeur heeft van Rembrandt wil niet zeggen dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing van dit bestemmingsplan. De raad heeft in redelijkheid kunnen kiezen voor Variant 1. In hetgeen Rembrandt heeft aangevoerd ziet de raad geen aanleiding om haar afweging omtrent de gewenste ontsluiting te herzien.

In de zienswijzennota behorende bij de raadsbehandeling van de gebiedsvisie, is aangegeven dat een ontsluiting van de Anne Frankwijk via de Tweede Branderburgerweg vanuit de verkeersstructuur een logische oplossing lijkt. Echter, dit is moeilijk inpasbaar in de bestaande situatie. Om de verkeersdoorstroming op de Tweede Branderburgerweg te waarborgen dient er ter hoogte van de aansluiting een linkse afslag gemaakt te worden. Hiervoor ontbreekt de ruimte. Bewoners van de Anne Frankwijk hebben zelf de voorkeur uitgesproken voor een ontsluiting via de bypass en niet via de Tweede Branderburgerweg. Hierbij is er klaarblijkelijk acceptatie voor het dagelijks omrijden via de bypass.

Met deze overwegingen heeft de raad ingestemd met de Gebiedsvisie als uitgangspunt voor het bestemmingsplan herontwikkeling Inventumterrein en staat daarmee niet opnieuw ter discussie.

## **5. Ontwerpbestemmingsplan 'Onderdoorgang Leyenseweg Bilthoven'**

### **Zienswijze**

Dit punt keert zich tegen het feit dat het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Inventumterrein' later ter inzage is gelegd dan het ontwerpbestemmingsplan 'Onderdoorgang Leyenseweg Bilthoven'. Volgens Rembrandt zijn de ontwerpbestemmingsplannen tegenstrijdig wat niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening ex art. 3.1 Wro, daar blijkt de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Inventumterrein' van een andere ontsluiting wordt uitgegaan dan in de toelichting bij par. 2.3, 3.5.9 en 4.9 is genoemd, welke paragrafen verwijzen naar het ontwerpbestemmingsplan 'Onderdoorgang Leyenseweg Bilthoven' (hierna: "ontwerpbestemmingsplan Onderdoorgang").

### **Beantwoording**

Het ontwerpbestemmingsplan ziet alleen op het plangebied van Inventum, duidelijk begrensd door de plangrens. De intekening van het wegenpatroon op de verbeelding van de huidige situatie dient slechts ter oriëntatie en heeft geen juridisch bindende status. Er is dan ook geen sprake van tegenstrijdigheid. De ontwikkeling van het plangebied is mogelijk zowel mét vaststelling van het bestemmingsplan Onderdoorgang, als zonder deze onderdoorgang. Dit blijkt bijvoorbeeld ook uit het akoestisch onderzoek behoren bij het ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Inventumterrein.

In paragraaf 4.4 is duidelijk opgemerkt dat de ontwikkeling ook kan worden gerealiseerd zonder de wijzigingen in de infrastructuur zoals voorzien bij het bestemmingsplan Onderdoorgang Leyenseweg Bilthoven. Dit maakt het mogelijk de locatie reeds te ontwikkelen voorafgaand aan de reconstructie in de omgeving. In dat geval kan en zal de ontsluiting via de bestaande wegen plaats vinden. Er is geen noodzaak het ene bestemmingsplan in de tijd na het ander plan ter inzage te leggen of vast te stellen.. Deze zienswijze is ongegrond.

## **6. Geluidsgevoelige verblijfsruimten**

### **Zienswijze**

Dit deel van de zienswijze van Rembrandt stelt dat de planregels ten onrechte geen bouw- en gebruiksverbod bevatten, terwijl in punt 13 van de ontwerp-omgevingsvergunning is bepaald dat de ruimte op de Tweede verdieping van de hoofdgebouwen (Woningen) niet als geluidsgevoelige

verblijfsruimten mogen worden gebruikt. Rembrandt stelt dat deze gebruiksbeperking ook in het bestemmingsplan had moeten worden opgenomen.

### **Beantwoording**

In het Bouwbesluit 2012, artikel 3.1, 3.2 en 3.3, zijn voorschriften opgenomen over de binnenwaarden van woningen, hierbij wordt de binnenwaarde van verblijfsruimten als uitgangspunt genomen. Het Bouwbesluit stelt eisen aan de uitwendige scheidingsconstructie voor verblijfsruimte, waarbij wordt uitgegaan van een binnenwaarde van 33 dB(A) vanwege wegverkeerslawaaï. De regels van het Bouwbesluit 2012 gelden onverkort, indien de ruimten wel als verblijfsruimte wordt aangemerkt én niet wordt voldaan aan de binnenwaarden dan kan dit worden gehandhaafd op grond van het Bouwbesluit 2012.

## **II Zienswijzen omwonenden over parkeren - ontwerpbestemmingsplan**

### **1. Omwonende Leyenseweg 99**

De heer/mevrouw H.F. Frijlink, wonende te Leyenseweg 99 (hierna: Frijlink), heeft een zienswijze ingediend op 5 maart 2014, die gaat over de parkeervoorzieningen aan de Tweede Brandenburgerweg.

#### **Zienswijze**

Frijlink stelt dat er parkeerplaatsen verdwijnen bij uitvoering van het bestemmingsplan Herontwikkeling Inventumterrein. In de plantoelichting is geen afweging opgenomen over het verdwijnen van parkeerplaatsen voor functies buiten het plangebied (aan de Tweede Brandenburgerweg). Bij de zienswijze heeft Frijlink CROW cijfers als uitgangspunt genomen, het tekort zou toenemen van 6 naar 15 plaatsen, dat is 9 plaatsen minder. De zienswijze verzoekt om aanpassing van de onderbouwing over parkeren. Tevens stelt Frijlink dat onduidelijk is wat het gebruik zal zijn van de praktijkruimte in de noordoost hoek van het plangebied en dat hier niet voldoende rekening mee is gehouden in de parkeernorm.

#### **Beantwoording:**

##### Woningen

Voor de ontwikkeling van het Inventumterrein is een sluitende parkeerbalans opgesteld. Alle AM woningen aan de Tweede Brandenburgerweg hebben parkeergelegenheid op eigen terrein. Zoals is opgemerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan op pagina 41, is de parkeerbalans van de woningbouwontwikkeling Inventum sluitend. Er worden 39 woningen gebouwd. De 41 parkeerplaatsen op eigen terrein bieden daarmee een effectieve parkeercapaciteit van 26 parkeerplaatsen. Dit tezamen met de 52 in het openbaar gebied binnen dit bestemmingsplangebied resulteert in een totaal in een praktische parkeercapaciteit van 78 parkeerplaatsen, waarmee aan de norm van 2 plaatsen per woning wordt voldaan.

##### Parkeren praktijkruimte

De woning in de noordoosthoek van het plangebied, op de hoek van de Tweede Brandenburgerweg, heeft een aanduiding 'praktijkruimte', voor de aanbouw. Praktijkruimte is in het plan gedefinieerd als een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, medisch, paramedisch, therapeutisch of daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

Ten behoeve van de praktijkruimte zal er één extra parkeerplaats op eigen terrein worden gerealiseerd. Deze parkeerplaats is in de gewijzigde aanvraag omgevingsvergunning opgenomen, naar aanleiding van de zienswijzen. Daarmee zal er sprake zijn van 42 parkeerplaatsen op eigen terrein in het plangebied. Met toevoeging van deze extra parkeerplaats kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte voor de gebruikers van de praktijkruimte, de overige parkeerbehoefte kan worden opgevangen door dubbelgebruik van de parkeerplaatsen ten behoeve van de woningfuncties. Vooral gedurende de dag bestaat er behoefte aan parkeerplaatsen voor bezoekers van de praktijkruimte. De grootste parkeerbehoefte van de woningen ligt voornamelijk 's avonds.

### Parkeren bestaande openbare gebied Tweede Brandenburgerweg

De zienswijze stelt dat het ontwerpbestemmingsplan negatieve gevolgen heeft voor de parkeerbalans op de Tweede Brandenburgerweg. Door het plan verdwijnen er aan de westzijde van de Tweede Brandenburgerweg vier parkeerplaatsen in het bestaande openbare gebied. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is overwogen of er na het verdwijnen van deze plaatsen en compensatie nog sprake is van voldoende parkeergelegenheid voor de omgeving.

Voor de huidige 9 plaatsen komen er in de nieuwe situatie 5 terug aan dezelfde westzijde van de Tweede Brandenburgerweg; 4 parkeerplaatsen dienen elders te worden gecompenseerd. De parkeerplaatsen worden gecompenseerd bij de ingang van de volkstuinten (4 parkeerplaatsen). Daarmee wordt het verdwijnen van de 4 parkeerplaatsen gecompenseerd binnen een aanvaardbare loopafstand, hiermee wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

In reactie op de parkeerbalans zoals die in de zienswijze is opgenomen, geldt het volgende. Getalsmatig is de parkeerbalans te berekenen met behulp van parkeernormen. Hierbij wordt gekeken naar uitsluitend het gebied dat gebruik maakt van de parkeerplaatsen die worden gewijzigd. Dit is niet de gehele Tweede Brandenburgerweg, zoals in de zienswijze wordt verondersteld. Leidend is de parkeernorm voor het deel van de Tweede Brandenburgerweg waar de wijzigingen plaatsvinden en de Leyenseweg tussen de T-splitsing met de Leyenseweg en de Spoorlaan. Dit is een gebied met 28 woningen. Op de Tweede Brandenburgerweg hebben 3 woningen een eigen oprit en op de Leyenseweg hebben 10 woningen een eigen (lange of dubbele oprit). In totaal hebben dus 13 woningen eigen parkeergelegenheid. Voor 15 woningen moeten parkeerplaatsen worden gevonden.

De gemiddelde parkeernorm is 1,6 parkeerplaats per woning (koop, tussenwoning, matig stedelijk gebied, exclusief bezoekers). In totaal zijn er dus ('s avonds en 's nachts)  $16 \times 1,6 = 24$  parkeerplaatsen nodig in de openbare ruimte.

In de openbare ruimte zijn in de nieuwe situatie 25 parkeerplaatsen aanwezig (Tweede Brandenburgerweg 15, Leyenseweg 6 en bij de volkstuinten 4), dus getalsmatig is de parkeerbalans sluitend. Observatie heeft aangetoond dat er 's avonds en 's nachts voldoende parkeerruimte aanwezig is aan de westzijde van de Tweede Brandenburgerweg.

## **2. Omwonende Tweede Brandenburgerweg 80**

De heer/mevrouw A.J. Janse, wonende te Tweede Brandenburgerweg 80, heeft eveneens een zienswijze ingediend op 5 maart 2014. Deze is qua inhoud gelijk aan die van Frijlink, verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Frijlink onder 1).

## **3. Omwonende Tweede Brandenburgerweg 78**

Mevrouw W. Smith, wonende te Tweede Brandenburgerweg 78, heeft eveneens een zienswijze ingediend, binnengekomen bij de postkamer van de gemeente op 6 maart 2014. Deze is qua inhoud gelijk aan die van Frijlink, verwezen wordt naar de Beantwoording van de zienswijze van Frijlink onder 1)

## **4. Omwonende Tweede Brandenburgerweg 72**

Mevrouw S. Hemmes van het t Hoff, wonende aan de Tweede Brandenburgerweg 72 heeft twee zienswijze ingediend op 6 februari 2014

Eén van deze zienswijzen gaat inhoudelijk over de aan te leggen verkeersontsluiting ("Geen rotonde!"). De verkeersontsluiting valt buiten het plangebied van Herontwikkeling Inventumterrein, maar ligt in het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan "Onderdoorgang Leyenseweg Bilthoven. Deze zienswijze wordt aangemerkt als een zienswijze gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan Onderdoorgang en wordt in die procedure behandeld.

Eén van die twee ziet ook op de parkeerbalans, over parkeren in het jachtplan. Qua strekking is deze zienswijze gelijk aan de zienswijze van Frijlink, zodat voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van Frijlink onder 1).

### **III ProRail - ontwerpbestemmingsplan**

#### **Zienswijze**

ProRail heeft op 25 februari 2014 een zienswijze ingediend. ProRail stelt dat ten onrechte in de tekst van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is vermeld dat de maximale ontheffingswaarde 65dB (A) bedraagt. Dit dient volgens ProRail echter 68 dB(A) te zijn op grond van artikel 4.10 van het Besluit geluidhinder.

#### **Beantwoording**

De vermelding van een waarde van 65 dB(A) is een kennelijke verschrijving, in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan zal dit worden gewijzigd conform het verzoek van ProRail, zodat de juiste maximale ontheffingswaarde voor spoorwegen wordt vermeld, te weten 68 dB(A).

### **IV Conclusie**

#### **Zienswijze Rembrandt**

De zienswijze van Rembrandt worden ongegrond verklaard met uitzondering van de punt 1) over de beschrijving in het ontwerpbestemmingsplan zoals vereist op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan, hiermee voldoet het plan aan de PRV en een goede ruimtelijke ordening.

#### **Zienswijzen Omwonenden Parkeren**

De zienswijzen van omwonenden worden gegrond verklaard in zoverre dat paragraaf 4.9 van het ontwerpbestemmingsplan zal worden aangepast, waarbij wordt toegelicht op welke wijze wordt voldaan aan de parkeerbalans en wordt aangegeven op welke wijze de parkeerplaatsen worden gecompenseerd.

#### **Zienswijze ProRail**

De tekst van paragraaf 4.7 van de toelichting bij het bestemmingsplan zal worden gewijzigd zodat de juiste maximale ontheffingswaarde voor spoorwegen wordt vermeld, te weten 68 dB(A).

## Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan is een aantal amtsshalve wijzigingen opgenomen.

### In de toelichting

- Bij paragraaf 3.5.4 Verkeerscirculatieplan is opgenomen:  
*'Het verkeerscirculatieplan 2002 is [29 maart 2012] vervangen door het GVVP, het verkeerscirculatieplan is nu niet meer van toepassing.'*
- In paragraaf 4.4. van de toelichting is opgenomen:  
*In verband met de aanwezige bodemverontreiniging en grondwatersanering, worden de volgende regels in acht genomen bij het verrichten van werkzaamheden:*
  - a. *de grond tussen het maaiveld en 1,0 m onder maaiveld (de aangebrachte leeflaag) wordt in stand gehouden;*
  - b. *werkzaamheden mogen de grondwatersanering niet belemmeren, zolang het einde van de grondwatersanering nog niet is gemeld aan het bevoegd gezag;*
- In paragraaf 4.9 van de toelichting is de parkeernorm verder toegelicht  
*'Parkeernorm nieuwe woningen*  
*Als gemiddelde parkeernorm wordt uitgegaan van 2,0 parkeerplaatsen per woning bij de norm voor tussen/hoek woning 1,9 en twee onder 1 kap 2,1 conform het ASVV2012 (CROW). Op basis van deze norm dienen voor de 39 woningen ten minste 78 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.'*

Ook zijn de juiste aantallen parkeerplaatsen opgenomen.

52 openbare parkeerplaatsen

41 parkeerplaatsen op eigen terrein, waarvan effectief 26

Tevens is toegevoegd dat:

*'Ook is het gebied opgedeeld in verschillende logische secties, waarbij elke sectie qua parkeerbalans sluitend moet zijn.'*

- In paragraaf 4.9 van de toelichting is het verschil in de verkeersgeneratie van de bestemming 'Wonen' ten opzichte van de bestemming 'Bedrijf' (op grond van het vigerende plan) beschreven, ook voor de situatie dat geen wijzigingen zullen plaatsvinden in de infrastructuur (Onderdoorgang Leyenseweg):

*'De ontwikkeling kan echter ook worden gerealiseerd zonder bovenstaande wijzigingen van de infrastructuur in de omgeving. Dit maakt het mogelijk de locatie reeds te ontwikkelen voorafgaand aan de reconstructie in de omgeving. In dat geval zal de ontsluiting via de bestaande wegen plaats moeten vinden.'*

*Op basis van artikel 3.7 van de PRV, de Verordening van de Provincie, is het voor ruimtelijke ontwikkelingen gelegen binnen het gebied 'Mobiliteitstoets' (dit betreft het gehele grondgebied van de provincie, waaronder tevens het plangebied) nodig via een mobiliteitsscan te beoordelen of een mobiliteitstoets uitgevoerd dient te worden. Om na te gaan of de mobiliteitstoets noodzakelijk is, is het wenselijk bij elk ruimtelijk plan inzicht te geven in het aantal verplaatsingen dat die ontwikkeling tot gevolg heeft in relatie tot de capaciteit van het regionale wegennet. Als er sprake is van een (relatief) groot aantal verplaatsingen en/of het vermoeden bestaat dat er zich een knelpunt gaat voordoen op het regionale wegennet, is een mobiliteitstoets noodzakelijk.*

*Voor het bestemmingsplan voor de spooronderdoorgang van de Leijenseweg in december 2013 een verkeersonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 9). Bij het onderzoek is het gemeentelijke verkeersmodel gehanteerd dat is gebaseerd op het regionale verkeersmodel van Utrecht. In dit onderzoek is de herontwikkeling van het Inventum terrein meegenomen en rekening*

*gehouden met 400 motorvoertuigbewegingen per etmaal in de toekomst. Deze intensiteiten bestaan uit de verkeersbewegingen ten gevolge van de nieuwe woningen van AM en een autonome toename van het autogebruik.*

*In het model is met deze intensiteiten gerekend voor zowel de ontsluiting via de bypass (toekomstige situatie indien de tunnel gerealiseerd is) als ontsluiting via de Anne Franklaan indien de tunnel niet gerealiseerd wordt. Voor het woningbouwprogramma is in het onderzoek uitgegaan van 33 woningen x 7 bewegingen per dag = 230 bewegingen per dag. Het uiteindelijke programma gaat uit van 39 woningen waardoor het totaal aantal bewegingen per dag op circa 270 uit komt ( $39 \times 7 = 273$ ). Hierdoor dient rekening te worden gehouden met 40 extra bewegingen ten opzichte van het model ( $273-230=43$ ).*

*In de huidige planologische situatie heeft het Inventum-terrein een bedrijfsbestemming. In de voormalige situatie was het bedrijf Inventum, dat kan worden beschouwd als een arbeidsintensief maar bezoekersextensief bedrijf, op de locatie gevestigd. Om te beoordelen wat het voormalige bedrijfsmatige gebruik (zoals op dit moment nog bestemd) aan verkeersbewegingen tot gevolg heeft is op basis van de CROW publicatie 317 de verkeersgeneratie inzichtelijk gemaakt. De CROW gaat uit van een verkeersgeneratie van 10 mvt/100 m<sup>2</sup> bvo (voor een arbeidsintensief maar bezoekersextensief bedrijf). De oppervlakte van het oude gebouw betrof circa 7939 m<sup>2</sup>. Dit betekent een verkeersgeneratie van  $7939/100 \times 10 = 794$  mvt/etmaal. Dit is circa tweemaal zo veel als waar voor de woningen rekening mee moet worden gehouden. Ten opzichte van de huidige bestemde situatie als bedrijf, heeft de ontwikkeling met woningbouw een afname van circa 400 mvt/etmaal tot gevolg. De bestemmingswijziging heeft daardoor een positief effect op de verkeersstromen in de omgeving van het plangebied.*

*In de toekomstige situatie – indien tevens de spooronderdoorgang wordt gerealiseerd evenals de woningbouw Inventum – is nog steeds sprake van een acceptabele en veilige verkeersafwikkeling in het gebied. Door de herinrichting van de wegen wordt de verkeerssituatie in het gebied tevens overzichtelijker. Daarnaast zorgt de bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' voor een afname van het aantal verkeersbewegingen. Ook zijn de optredende intensiteiten beneden de intensiteitscriteria vanuit het concept Duurzaam Veilig voor een 30 km/uur verblijfsgebied. Ook in de situatie waarbij de spooronderdoorgang niet wordt gerealiseerd kan worden gesproken over een acceptabele en veilige situatie.*

## **In de regels**

- In artikel 4.5 van de specifieke gebruiksregels wonen is gewijzigd bij a. dat ten behoeve van een aan huis verbonden beroep niet meer dan 40% van de footprint van een woning mag worden gebruikt;  
Lid f. 'de bewoner mag maximaal 1 werknemer in dienst hebben' is geschrapt.

In artikel 1.4 is bij de definities van 'aan huis verbonden beroep' het woord 'alleen' toegevoegd, zodat verduidelijkt is men geen werknemers in dienst kan hebben.

- In artikel 6 van de planvoorschriften is de volgende bepaling toegevoegd over grondgebruik in verband met de sanering:

*In verband met de aanwezige bodemverontreiniging en grondwatersanering, worden de volgende regels in acht genomen bij het verrichten van werkzaamheden:*

- c. de grond tussen het maaiveld en 1,0 m onder maaiveld (de aangebrachte leeflaag) wordt in stand gehouden;*
- d. werkzaamheden mogen de grondwatersanering niet belemmeren, zolang het einde van de grondwatersanering nog niet is gemeld aan het bevoegd gezag:*