

Nota beoordeling zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan Antonie van  
Leeuwenhoeklaan en omgeving 2013



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



**Nota beoordeling zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan Antonie van  
Leeuwenhoeklaan en omgeving 2013**

30 april 2014  
Projectnummer 024.00.09.00.00.07



Ideeën voor een plek



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Beoordeling zienswijzen</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Nota van wijzigingen</b>	<b>27</b>

**Bijlagen**



# Inleiding



In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan Antonie van Leeuwenhoeklaan en omgeving vanaf 6 februari 2014 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Voorts was het plan in te zien via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke website [www.DeBilt.nl](http://www.DeBilt.nl). Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant en in de Biltsche Courant en via RO-online.

Tijdens voornoemde termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden. De datum van het poststempel is hierbij bepalend. De termijn liep tot en met 19 maart 2014.

Naar aanleiding van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan Antonie van Leeuwenhoeklaan en omgeving zijn zes zienswijzen ontvangen. Het betreft de volgende indieners.

Nr.	Naam	Adres	Datum ontvangst
1.	De heer K.J.A. Dolman	Groenekansweg 81 3732 AB De Bilt	5 maart 2014
2.	M. Wolbrink-Roelofs Namens de bewoners van de 1 <sup>e</sup> Brandenburgerweg	1 <sup>e</sup> Brandenburgerweg 104 3721 ML Bilthoven	19 maart 2014
3.	ir. J.L.G. de Clercq Bilthoven Biologicals	A. van Leeuwenhoeklaan 9 3721 MA Bilthoven	19 maart 2014
4.	N.C. Oudendijk Intravacc	A. van Leeuwenhoeklaan 9 3721 MA Bilthoven	20 maart 2014
5.	Mevrouw J. Kroon en de heer H.J. van Groningen-Schinkel	1 <sup>e</sup> Brandenburgerweg 74 3721 MK Bilthoven	17 maart 2014
6.	P. Greeven en R. Maas-Bakker namens IVN-De Bilt e.o.	p/a: secretariaat IVN-De Bilt e.o. Aartsbisschop Romerostraat 517 3573 AR Utrecht	17 maart 2014

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn (ontvankelijkheidstoets) ingediend. De zienswijze van Intravacc, ten name N.C. Oudendijk, heeft weliswaar een poststempel met een datum 20 maart 2014, maar deze zienswijze is op 19 maart 2014 bij de balie van het gemeentehuis afgegeven. Door een fout bij het verwerken van de post heeft de zienswijze een foutieve poststempel gekregen.

In het volgende hoofdstuk zijn de ingekomen zienswijzen naar aard en inhoud samengevat weergegeven. De gemeentelijke reactie op de zienswijze is direct na de desbetreffende zienswijze opgenomen. De reactie van het gemeentebestuur is gebaseerd op gemotiveerde afwegingen.

Voor elke reactie afzonderlijk is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is verklaard en, indien gegrond, welke aanpassing dit voor het bestemmingsplan (verbeelding, regels en/of toelichting) tot gevolg heeft.





# Beoordeling zienswijzen

# 2

## Zienswijze nummer 1, de heer K.J.A. Dolman

### Samenvatting:

1. Indiener wil graag weten welke ruimtelijke ontwikkelingen aanleiding hebben gegeven om, relatief kort na vaststelling van de Beheersverordening, voor onderhavig plangebied een bestemmingsplan op te stellen.
2. Indiener verzoekt, op grond van artikel 3.8 lid 1 Wro, de bij het ontwerpbestemmingsplan behorende stukken, onderzoeken bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzoening en ecologie, alsnog ter inzage te leggen en deze tevens digitaal beschikbaar te stellen.
3. Indiener is van mening dat op grond van artikel 3.1.6 lid 4 Bro, cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden meegewogen bij het opstellen van het bestemmingsplan. Echter, een analyse van de cultuurhistorische waarden in het plangebied, de conclusie die daaraan wordt verbonden en de wijze van borging in het bestemmingsplan, ontbreken.
4. Indiener stelt dat in het bestemmingsplan voorbij wordt gegaan aan de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden van Plan Bieshaar. De stedenbouwkundige structuur en bebouwingskenmerken van dit plan worden in geen enkel opzicht beschermd (zie ook punt 3.). Er gelden ruime bouwaanduidingsvlakken, de bouwregels bieden veel ruimte en het structuurbepalend groen is niet als zodanig bestemd (een uitsnede van de verbeelding ontwerpbestemmingsplan Antonie van Leeuwenhoeklaan en een uitsnede van de verbeelding Beheersverordening De Bilt/plankaart bestemmingsplan Bieshaar-Groenewegen 1979, heeft indiener als bijlage 1 bij zijn zienswijze gevoegd).  
Indiener acht het daarom wenselijk de bestaande bebouwing in Plan Bieshaar te voorzien van bouwaanduidingsvlakken, de bestaande bouwhoogten vast te leggen en het structuurbepalend groen een groenbestemming te geven.
5. Indiener stelt voor in de regels een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' op te nemen, om op die manier de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van Plan Bieshaar te beschermen, met daaraan gekoppeld een sloopvergunningstelsel (als voorbeeld heeft indiener bijlage 2 bij zijn zienswijze gevoegd, waarin wordt verwezen naar de regeling zoals opgenomen in de regels van bestemmingsplan Buitenveldert 2013 van stadsdeel Zuid van de gemeente Amsterdam).
6. Indiener verzoekt om binnen de bestemming Wonen voor het bouwblok Groenekanseweg 72-80d, de bestaande bouwhoogte vast te leggen in het bestemmingsplan, zonder dit te relateren aan de goothoogte. Dit omdat de goot- en bouwhoogte van de drive-in woningen ter plekke gelijk zijn (zie bijlage 3 bij de zienswijze van indiener), waardoor de bestaande bouwhoogte onevenredig mag worden opgehoogd.
7. Als de gemeente waarde hecht aan bescherming van beeldbepalende bebouwing, zoals het hoofdgebouw en de hoge schoorsteen op het RIVM-terrein, stelt indiener voor hiervoor een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' te overwegen.

8. Indiener verzoekt om duidelijkheid te verschaffen ten aanzien van de milieuhindercategorie, de bedrijfsactiviteiten, de feitelijke milieubelasting en de te verwachten toekomstige milieuruimte t.a.v. het RIVM-terrein.
9. Omdat de gemeente, door verhuizing van de Stichting Kunstenhuis De Bilt-Zeist, weer eigenaar geworden is van schoolgebouw De Bieshaar, behoort herbestemming tot de mogelijkheden. Echter, in het onderhavige bestemmingsplan heeft het pand nog altijd een maatschappelijke bestemming. Indiener vraagt zich af wat de overwegingen zijn geweest om in dit bestemmingsplan niet voor te sorteren op een toekomstige herbestemming van het pand, door hiervoor b.v. een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.
10. De Rabobank Utrechtse Heuvelrug heeft haar relatief nieuw kantoorpand op Groenekanseweg 70 leeg achtergelaten. Indiener wil graag weten in hoeverre de gemeente afspraken gemaakt heeft met Rabobank Utrechtse Heuvelrug over de toekomst van het pand.
11. Leegstandsbeheerder Camelot biedt in het voormalige Rabobankkantoor afzonderlijk verhuurbare kantoorunits aan. Het betreffende pand is 24 uur per dag en 7 dagen per week geopend voor trainingen, workshops en showroom (zie bijlage 4 bij de zienswijze van indiener). Indiener vraagt in hoeverre een 24-uurs-opening en de genoemde activiteiten passen binnen de begripsbepaling voor kantoor, zoals opgenomen in artikel 1.32 van de regels.
12. Indiener verzoekt op de verbeelding voor het voormalige Rabobankkantoor de feitelijke bouwhoogte op te nemen, waarbij rekening wordt gehouden met de huidige verspringing in bouwhoogte. Op de verbeelding is nl. voor het totale voormalige Rabobankkantoor een bouwhoogte van 13 m opgenomen, terwijl een deel van het pand een lagere bouwhoogte heeft (zie bijlage 5 bij de zienswijze van indiener). Op die manier worden te ruime bouwrechten toegekend.
13. Indiener wil graag verduidelijking van de formulering van artikel 15.2.1 sub d van de regels.
14. Een gedeelte van de Schapenweide, ten westen van de percelen langs de Soestdijkseweg-Zuid, heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Wonen-1' respectievelijk 'Wonen-2' gekregen (zie bijlage 6 bij de zienswijze van indiener). Op grond van een wijzigingsbevoegdheid in artikel 16.7 van de regels, kunnen op deze gronden en op de bestaande percelen langs deze weg extra woningen mogelijk worden gemaakt. Echter, in de toelichting wordt geen enkele motivering gegeven voor de opgenomen woonbestemming en de wijzigingsbevoegdheid. Volgens indiener wordt hiermee niet voldaan aan de verplichting uit artikel 3.1.6 lid 2 Bro, op grond waarvan de actuele regionale behoefte moet worden aangetoond. Dit is in strijd met het motiveringsbeginsel. Ook is indiener van mening dat artikel 16.7 in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel.
15. In de toelichting van het bestemmingsplan staat in paragraaf 2.3 dat op het terrein van de Schapenweide enkele reserveringen liggen voor mogelijke ontsluiting op de Groenekanseweg en de Soestdijkseweg (zie bijlage 6 bij de zienswijze van indiener). Indiener vraagt zich af waar deze reserveringen uit volgen en wat de status ervan is. Deze ontsluitingen zijn echter op geen enkele wijze verankerd in onderhavig bestemmingsplan. Indiener is van mening dat het realiseren van extra aansluitingen op de gebiedsontsluitingswegen tot een belemmering leidt van de doorstroming op de eerdergenoemde wegen. Dit is volgens indiener in strijd met de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan en het in voorbereiding zijnde Verkeerscirculatieplan De Bilt.
16. In de regels zijn in artikel 9.5 en 16.7 wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee nieuwe woningen mogelijk kunnen worden gemaakt. In het onderhavige bestemmingsplan moet daarom een globale akoestische beschouwing worden gegeven, waarin wordt onderbouwd dat de gewenste wijzigingen akoestisch mogelijk zijn. Indiener stelt dat een dergelijke akoestische beschouwing ontbreekt.

#### Gemeentelijke reactie:

1. Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan 'Antonie van Leeuwenhoeklaan en omgeving 2013' omvat het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). Het RIVM is zich aan het heroriënteren op haar kerntaken. Dit heeft ook gevolgen voor haar huisvestingssituatie. Het RIVM zal conform een ministerieel besluit van omstreeks 2018 verhuizen naar Utrecht Science Park (USP) dat is gelegen op het universiteitsterrein De Uithof. Met dit vertrekt komt een groot gedeelte van het terrein aan de Antonie van Leeuwenhoeklaan leeg te staan. Het terrein zal om deze reden moeten worden herontwikkeld. Het onderhavige bestemmingsplan geeft ruimte aan de ontwikkelingsmogelijkheden van het terrein tot 2018. Op het moment van vaststellen van de Beheersverordening waren de plannen voor het terrein aan de Antonie van Leeuwenhoeklaan nog onvoldoende concreet. Er kon nog geen bestemmingsplan worden opgesteld. Daarnaast is de Beheersverordening gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen passen niet binnen deze verouderde regelgeving. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk.
2. Alle onderzoeken die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan hebben ter inzage gelegen bij de balie van het gemeentehuis. Deze wijze van ter inzage leggen voldoet aan het bepaalde van artikel 3.8 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) en artikel 3.11 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). In de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtsspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS) van 2 december 2009, zaaknummer: 200901438/1/R3, stelt de ABRvS dat in artikel 3.8 lid 1 onder a andere stukken worden bedoeld dan in artikel 3:11 lid 1 van de Awb. De ABRvS stelt dat uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (Kamerstukken II 2006/07, 30 938, nr. 3, blz. 46) blijkt dat bewust is gekozen voor het verschil in terminologie en dat de wetgever ervan uitgaat dat de zinsnede "met de hierbij behorende stukken" in artikel 3.8, eerste lid, onder a, van de Wro uitsluitend ziet op het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting. Artikel 3.8 lid 1 onder a Wro moet dusdanig worden uitgelegd dat deze in ieder geval de verplichting inhoudt om het ontwerpbestemmingsplan, dat wil zeggen de verbeelding en de planregels, en de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan via elektronische weg beschikbaar te stellen. Deze verplichting strekt zich naar het oordeel van de ABRvS eveneens uit tot de bijlagen die zijn opgenomen bij de planregels, zoals een Staat van Bedrijfsactiviteiten, en tot de bijlagen die zijn opgenomen bij de plantoelichting en die daarvan onderdeel uitmaken. De stukken waar indiener op doelt zijn niet opgenomen als bijlagen bij de toelichting. Het digitaal ter inzage leggen van deze stukken is conform de uitspraak van de ABRvS van 2 december 2009 dan ook niet noodzakelijk.
3. De gemeente deelt de mening van indiener dat de cultuurhistorische waarden dienen te worden meegewogen bij het opstellen van een bestemmingsplan. In paragraaf 4.2 van het hoofdstuk 4 van de toelichting is uitgebreid aandacht besteed aan de cultuurhistorische waarden in het plangebied. In deze paragraaf is de 'Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente De Bilt (eerste selectie)' welke in 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld beschreven. Vervolgens zijn de cultuurhistorische waarden die op deze kaart zijn weergegeven en voorkomen in het plangebied beschreven. Deze paragraaf uit de toelichting is gebaseerd op milieukundig onderzoek dat is uitgevoerd door de omgevingsdienst regio Utrecht<sup>1</sup>. Dit onderzoek heeft ter inzage

---

<sup>1</sup> Milieuadvies Bestemmingsplan "Antonie van Leeuwenhoeklaan e.o. 2013, Omgevingsdienst regio Utrecht, 28 februari 2013 en Integraal milieuadvies bestemmingsplan Antonie van Leeuwenhoeklaan, Omgevingsdienst regio Utrecht, 30 oktober 2013

gelegen bij de balie van het gemeentehuis. Daarnaast is op 19 december 2013 de nieuwe Welstandsnota december 2013 vastgesteld. In de Welstandsnota december 2013 worden de te beschermen architectonische en cultuurhistorische waarden beschreven. De aanwezige cultuurhistorische waarden zijn vervolgens beschermd in het bestemmingplan. De Welstandsnota december 2013 wordt verwerkt in hoofdstuk 3 van de toelichting. De gemeente is dan ook van mening dat cultuurhistorische waarden afdoende zijn geborgd in het bestemmingsplan.

4. Uit de gemeentelijke reactie onder 3 blijkt dat de cultuurhistorische waarden in het plangebied zijn onderzocht en afgewogen in het bestemmingplan. Zowel op de 'Cultuurhistorische waardenkaart gemeente De Bilt (eerste selectie)' als in de Welstandsnota december 2013 zijn in het Plan Bieshaar geen cultuurhistorische waarden herkend. De gemeente deelt de mening van indiener niet dat er in het Plan Bieshaar dusdanige cultuurhistorische of stedenbouwkundige waarden aanwezig zijn die in het bestemmingsplan beschermd dienen te worden. Om deze reden is Plan Bieshaar voorzien van een bestemmingsplanregeling die enige flexibiliteit biedt. Wel is de structuur van de wijk vastgelegd door middel van het opnemen van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze wijze van bestemmen is in overeenstemming met de regelingen die zijn opgenomen voor andere woongebieden in de gemeente. De gemeente ziet geen aanleiding om voor het Plan Bieshaar een bijzondere bestemmingsregeling op te nemen.
5. Zie de gemeentelijke reactie onder 3 en 4. De gemeente deelt de mening van indiener niet dat er in het Plan Bieshaar dusdanige cultuurhistorische of stedenbouwkundige waarden aanwezig zijn die in het bestemmingsplan beschermd dienen te worden. Om deze reden wordt het woongebied dan ook niet voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zoals indiener voorstelt.
6. De gemeente wil voor de woongebieden binnen de gemeente een zo eenduidig mogelijke bestemmingsregeling opnemen. Er kunnen uiteraard redenen zijn om hiervan af te wijken, zoals het behoud en bescherming van architectonische of stedenbouwkundige waarden. De gemeente is echter van mening dat de woningen aan de Groenekansweg 72-80d geen waarden bevatten die een afwijkende bestemmingsregeling rechtvaardigen. Om deze reden wordt het bestemmingsplan niet aangepast.
7. De gemeente is van mening dat de schoorsteen van het RIVM-terrein geen dusdanig beeldbepalende bebouwing is die het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' rechtvaardigt. De gemeente deelt echter wel de mening van indiener dat hoofdgebouw van het RIVM-terrein beeldbepalend is. Dit blijkt ook uit de Welstandsnota december 2013. Het RIVM-terrein ligt in het welstandsgebied 'objecten en voorzieningen'. Voor dit gebied geldt het soepele welstandsniveau. Het welstandstoezicht zal vooral gericht zijn op de uitstraling naar de openbare weg. Met name voor bouwactiviteiten aan de voorkant en de zijkant van het terrein, welke zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied, zal welstandstoezicht plaatsvinden. De gemeente is echter van mening dat het opnemen van een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' te beperkend is voor deze gebouwen. De gemeente beoogt de waarden van de panden te bewaren door het opnemen van een bouwvlak met een bebouwingspercentage. Ook de maximale bouwhoogte van de gebouwen is vastgelegd. Op deze wijze is er balans gecreëerd tussen het beschermen van de beeldbepalende bebouwing en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden.
8. De toegestane bedrijfsactiviteiten op het RIVM-terrein zijn opgenomen in artikel 5 lid 5.1 van het ontwerpbestemmingsplan Antonie van Leeuwenhoeklaan en omgeving 2013. Deze bedrijfsactiviteiten zijn bewust niet verbonden aan milieucategorieën op grond van de VNG handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. Deze handreiking is namelijk niet limitatief. Een aantal toegestane bedrijfsactiviteiten zijn niet opgenomen in deze lijst waardoor een verwijzing niet

mogelijk is. Ook is het niet verplicht om deze lijst te gebruiken bij het opstellen van een bestemmingsplan.

Wel is het noodzakelijk om de milieuhinder van de toegestane bedrijfsactiviteiten te onderzoeken en zorg te dragen voor een goed woon- en leefklimaat voor omliggende woningen. De Omgevingsdienst heeft een dergelijk onderzoek uitgevoerd<sup>2</sup>. Uit dit onderzoek blijkt dat het produceren van vaccins het meest bepalend is voor de omgeving. De gewenste afstand tot woningen is op basis van de VNG handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' 50 m. Om deze reden is het produceren van vaccins enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - productie'. De afstand van de grens van deze aanduiding tot woningen bedraagt niet minder dan 50 m. Daarnaast is in artikel 1 lid 1.43 het begrip 'productiedoelinden' nader gedefinieerd. Het produceren van farmaceutische grondstoffen is niet toegestaan. Deze beperking is opgenomen om de hinder op de omgeving te beperken.

De wijzigingsbevoegdheid welke is opgenomen in artikel 5 lid 5.5 sublid 5.5.3 zal de hinder op de omgeving niet vergroten. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt enkel bedrijfsactiviteiten mogelijk die vallen binnen categorie 3.1 van VNG handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' of naar aard en omvang op de omgeving gelijk gesteld kunnen worden met deze bedrijfsactiviteiten. Ook voor deze bedrijven geldt dat de afstand tot woningen niet minder mag bedragen dan 50 m. Deze activiteiten zijn enkel toegestaan ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - productie'.

Kortom, de gemeente is van mening dat de milieuhinder van de toekomstige activiteiten zorgvuldig is onderzocht. Vervolgens is het bestemmingsplan dusdanig opgezet dat de hinder beperkt is en niet zal toenemen. Het bestemmingsplan waarborgt een goed woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen.

9. Op dit moment is de toekomstige bestemming van schoolgebouw De Bieshaar nog onbekend. De gemeente heeft nog geen plannen om dit gebouw te herontwikkelen. Om deze reden is het pand voorzien van een bestemmingsregeling die afgestemd op het thans geldende bestemmingsplan. Ook het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van dit gebouw is niet mogelijk. Een wijzigingsbevoegdheid moet objectief begrensd worden. Doordat de gemeente nog geen plannen heeft om het gebouw te herontwikkelen kan de wijzigingsbevoegdheid niet objectief begrensd worden.
10. De gemeente heeft geen afspraken gemaakt met de Rabobank Utrechtse Heuvelrug over de toekomst van het pand.
11. In de definitie van kantoor in artikel 1 lid 1.32 van het bestemmingsplan zijn geen voorwaarden opgenomen ten behoeve van de openingstijden van een kantoor. Het bestemmingsplan is niet het geëigende instrument om dergelijke zaken te regelen. De genoemde activiteiten zoals, het ontvangen van klanten, het geven van workshops of een showroom, worden wel beperkt door artikel 1 lid 1.32 van het bestemmingsplan. In deze bepaling is opgenomen de diensten die verleend worden in het pand slechts in ondergeschikte mate publiek mogen ontvangen. Aan de hand van een concreet geval zal moeten worden beoordeeld of de activiteit past binnen het bestemmingsplan.
12. De verspringen van de bouwhoogte van het voormalige Rabobankkantoor zijn minimaal. Daarnaast bevatten deze verspringen geen stedenbouwkundige of architectonische waarden. Om

---

<sup>2</sup> Milieuadvies Bestemmingsplan "Antonie van Leeuwenhoeklaan e.o. 2013, Omgevingsdienst regio Utrecht, 28 februari 2013 en Integraal milieuadvies bestemmingsplan Antonie van Leeuwenhoeklaan, Omgevingsdienst regio Utrecht, 30 oktober 2013

deze reden worden de verspringen van de bouwhoogte niet vastgelegd in het bestemmingsplan, maar is de maximale bouwhoogte van het gebouw vastgelegd.

13. De gemeente deelt de mening van indiener. Met deze bepaling wordt inderdaad bedoeld dat bij de herbouw van woningen de voorgevel in de voorgevelrooilijn moet worden gebouwd dan wel dat de voorgevels in overeenstemming met bestaande situatie worden gebouwd.
14. De gemeente deelt de mening van indiener. Uit de toelichting blijkt onvoldoende waarom de wijzigingsbevoegdheid in artikel 16 lid 16.7 is opgenomen. Ook de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid is niet opgenomen in de toelichting. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen op basis van het vigerende plan. Er is echter nauwelijks gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid. Om deze reden is de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan verwijderd.
15. De gemeente deelt de mening van indiener. De toelichting is op dit punt onjuist. Momenteel zijn er geen ontwikkelingen beoogd voor de schapenwei. Reserveringen voor een eventuele ontsluiting is dan ook niet nodig. De zinsnede in hoofdstuk 2 paragraaf 2.3 is aangepast.
16. Uit de gemeentelijke reactie onder 14 blijkt dat de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 16 lid 16.7 wordt geschrapt. Ten aanzien van artikel 9 lid 9.5 deelt de gemeente de mening van indiener dat een akoestische beschouwing ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan ontbreekt. De gemeente ziet echter geen belemmeringen bij de uitoefening van de wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van het milieuaspect 'geluid'. Om deze reden wordt een akoestische beschouwing op dit moment achterwege gelaten. Wel zal artikel 9 lid 9.5 dusdanig worden aangepast dat voorafgaande aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd.

Deze zienswijze is deels gegrond.

#### Aanpassing bestemmingsplan

Toelichting	<ul style="list-style-type: none"><li>- De zinsnede in hoofdstuk 2 paragraaf 2.3 is aangepast. Reservering voor ontsluiting van de schapenwei is niet nodig.</li><li>- De Welstandsnota december 2013 wordt verwerkt in hoofdstuk 3, paragraaf 3.3.</li></ul>
Regels	<ul style="list-style-type: none"><li>- Artikel 16 lid 16.7 wordt verwijderd.</li><li>- Artikel 9 lid 9.5 wordt dusdanig aangepast dat voorafgaande aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd.</li></ul>
Verbeelding	Geen aanpassing

#### Zienswijze nummer 2, M. Wolbrink-Roelofs, namens de bewoners van de 1<sup>e</sup> Brandenburgerweg

In eerste instantie geeft men een reactie op de reactie van de gemeente op de inspraakreactie betreffende het voorontwerpbestemmingsplan. In 2<sup>e</sup> instantie geeft men een reactie op het ontwerpbestemmingsplan.

Algemeen:

Bewoners van de 1<sup>e</sup> Brandenburgerweg vragen zich af waarom de nota inspraak en vooroverleg waarin de reactie van de gemeente aan de bewoners is opgesteld data bevat van o.a. 24-01-2014, op pag. 1 rechtsboven en 25-11-2013 op de pagina's 2 t/m 10 linksonder van het schrijven van BügelHajema.

Bovendien merkt men op dat de nota inspraak en vooroverleg op briefpapier van BügelHajema en niet op die van de gemeente is afgedrukt. Men vraagt zich af of en in hoeverre deze inspraakreactie door of namens het college is opgesteld.

## 1. Conserverend plan en middellangetermijnvisie

Gemeente:

*De voorgestelde bestemmingsregeling 'Bedrijf-Life-Science & Health' past binnen de ontwikkelingsvisie van de gemeente om ruimte te bieden aan bedrijven en instellingen op het gebied van life-science. Onderzoek geeft aan dat deze ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is, uit milieutechnisch en stedenbouwkundig onderzoek. T.o.v. het huidige bestemmingsplan is sprake van een kleine verruiming van de huidige bebouwingsmogelijkheden.*

Bewoners:

Men neemt de gemeentelijke reactie voor kennisgeving aan.

## 2. Onaanvaardbare uitbreidingsmogelijkheden

Gemeente:

*Verschuiven van het bouwvlak naar Soestdijkseweg is geen wenselijke ontwikkeling. Een groenbuffer als overloop van het stedelijk gebied naar het buitengebied is van belang i.v.m. de ligging van de Ecologische Hoofdstructuur aan de overzijde van de Soestdijkseweg. Het bouwvlak aan de kant van de 1<sup>e</sup> Brandenburgerweg is t.o.v. het oude bestemmingsplan reeds teruggelegd.*

Bewoners:

Men is van mening dat het verschuiven van het bouwvlak juist een wenselijke ontwikkeling is met uitsluitend winnaars. Er zijn geen wettelijke beperkingen om deze kans te benutten. Zelfs binnen het vlak met aanduiding 'Enkelbestemming Bedrijf Life-science & Health' is er ruimte om de grenzen voor het bouwvlak te verleggen (zie afbeelding 1 die als bijlage bij de zienswijze is gevoegd).

## 3. Groenvoorziening:

### 3.1 - Groenvoorziening als percentage

Gemeente:

*In het bestemmingsplan wordt een minimaal percentage van 10% groenvoorzieningen opgenomen.*

Bewoners:

De bewoners nemen de gemeentelijke reactie voor kennisgeving aan. De bewoners gaan ervan uit dat het gepresenteerde percentage van 10% een representatieve inschatting is van de huidige groenvoorzieningen op het terrein.

### 3.2 - Groenvoorziening beherend/conserverend

Gemeente:

*Er is gekozen voor een extra borging voor de bestaande groenstrook t.o.v. het oude bestemmingsplan. Hierbij is gebruik gemaakt van o.a. de GBKN-kaart, Bag en luchtfoto's. De groenvoorziening ter hoogte van de 1<sup>e</sup> Brandenburgerweg 86 is niet ingetekend i.v.m. de in de GBKN-kaart aanwezige ondergeschikte weg.*

Bewoners:

De diverse viewers geven een andere weergave van de feitelijke situaties. Het is de bewoners onduidelijk welke van deze viewers bij de beoordeling van toekomstige ontwikkelingen leidend is. Bewoners vrezen hiermee rechtsonzekerheid ten aanzien van de toekomstige status van deze feitelijk bestaande groenvoorzieningen.

## 4. Waterparagraaf

Gemeente:

*De waterparagraaf in het bestemmingsplan is o.b.v. het wateradvies van het Hoogheemraadschap aangevuld.*

Bewoners:

De bewoners nemen de gemeentelijke reactie voor kennisgeving aan.

## 5. Milieueffecten:

### 5.1 - Milieueffectrapportage

Gemeente:

*Er is onderzoek gedaan naar de mogelijke noodzaak tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Er heeft toetsing plaatsgevonden aan de regels uit het Besluit milieueffectrapportage en hieruit is gebleken dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een milieueffectrapportage.*

Bewoners:

In de toelichting is in paragraaf 4.8 geschreven over bedrijven en milieuzonering. Hierin zijn richtafstanden opgenomen voor de diverse activiteiten. Uit het ontwerpplan en de toelichting blijkt echter niet of er hindercirkels zijn voor diverse bestemmingen zoals geur en geluid. Het ontwerpplan maakt onder meer productiecapaciteit voor 8.000 ton vaccins mogelijk. Deze productie kan op bijna het hele RIVM-terrein plaatsvinden. Men vraagt zich af of de hindercirkels hiervan niet overlappen met de functie wonen.

### 5.2 - BSL-4 lab

Gemeente:

*Activiteiten, zoals een BSL-4 lab, worden geregeld binnen een milieuvergunning. Verwezen wordt naar de brief van 4 juli 2013 van de minister dat het niet langer noodzakelijk is dat de Nederlandse overheid beschikt over een eigen BSL- faciliteit.*

Bewoners:

Men neemt de gemeentelijke reactie voor kennisgeving aan.



## 6. (Ver)bouwmogelijkheden woningen

Gemeente:

*In het oude bestemmingsplan waren geen regels. De gemeente streeft naar een uniforme regeling voor de gehele gemeente.*

Bewoners:

Het uitgangspunt van erkers van 1 m en een nokhoogte van 4 m is niet fraai en doet afbreuk aan het uniforme aanzicht van de straat en staat op gespannen voet met goede ruimtelijke ordening.

## 7. Verblijfsruimte:

Gemeente:

*Naast bedrijfsactiviteiten zijn ondersteunende voorzieningen wenselijk. Inrichting van de gronden en bijbehorende voorzieningen is aan de eigenaar van de grond. In de regels wordt het begrip 'ondersteunende horeca' toegevoegd.*

Bewoners:

Men neemt de aanpassing voor kennisgeving aan met de notitie dat deze faciliteiten uitsluitend gerealiseerd kunnen worden binnen de in de regels gestelde kaders, binnen een andere hoofdfunctie.

## Reactie op het ontwerpbestemmingsplan

Samenvatting:

### 8. Productiecapaciteit en specifieke vorm van bedrijf-productie

#### 8.1 - Productiecapaciteit

Bewoners zien graag dat de faciliteiten rondom de vaccinproductietoename zover mogelijk van het woongebied afliggen en de toe- en afvoer van grondstoffen respectievelijk producten, ontsloten worden via de Soestdijkseweg. Men stelt voor een minimale afstand van 100 m tot woningen op te nemen voor deze faciliteiten vanwege het gevoel van veiligheid in geval van calamiteiten en vanwege de verkeerstoename voor transport van de geproduceerde vaccins.

#### 8.2 - Specifieke vorm van bedrijf

Bewoners merken op dat, door de gedane aanpassing aan het bestemmingsplan t.o.v. het voorontwerp (er is onderscheid gemaakt door het aanbrengen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - productie'; hierbinnen vallen nu zowel facilitaire activiteiten als productieactiviteiten), de mogelijkheid bestaat om het terrein van meerdere overlappende functieaanduidingen te voorzien.

Bewoners doen het voorstel om een expliciete functieaanduiding op te nemen in de regels en op de verbeelding. De volgende functieaanduidingen behoren volgens hen tot de mogelijkheden:

- specifieke vorm van bedrijf - ondersteunende faciliteiten;
- specifieke vorm van bedrijf - productie, afvalverwerking, opslag, distributie en transport;
- specifieke vorm van bedrijf - onderzoek, innovatie en kennisontwikkeling en - overdracht.

Ten aanzien van exacte plaatsaanduidingen van deze functieaanduidingen en van de bouwvlakken met de verschillende maatvoeringen, zien de bewoners graag dat rooilijnen van deze gebieden aansluiten met de bestaande gevellijnen van de huidige gebouwen. (In afbeelding 2 die als bijlage is toegevoegd geeft men een indicatief voorbeeld hiervoor).

## 9. Welstandstoets

In de toelichting, gepubliceerd in februari 2014 wordt het volgende aangegeven: “Voor de gemeente wordt op dit moment een nieuwe welstandsnota voorbereid. Hierin zullen welstandsvrije gebieden worden opgenomen. Het is echter op dit moment nog niet duidelijk of dat voor dit plangebied aan de orde is. Ten aanzien van het RIVM is een welstandstoetsing op plusniveau van toepassing”.

Bewoners zijn van mening dat dit niet overeenkomstig is met de welstandsnota van december 2013 waarin het volgende aangegeven wordt op pagina 27: “**Objecten en voorzieningen:** Gebieden met bebouwing die groter van schaal is dan de omliggende woonbebouwing, meestal met scholen, winkelcentra, verzorgingscomplexen en instituten zoals RIVM. Voor de gebieden met objecten en voorzieningen is het soepele welstandsniveau van toepassing”.

Hierdoor vraagt men zich af of en in hoeverre de welstandsnota en het bestemmingsplan goed op elkaar zijn afgestemd.

Tot slot willen de bewoners dat bij verbouwing en nieuwbouw een esthetische toetsing plaatsvindt voor die gebouwen die het dagelijks uitzicht vanaf de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping van de woningen (gaan) bepalen.

### Gemeentelijke reactie:

BügelHajema Adviseurs heeft van de gemeente de opdracht gekregen om het bestemmingsplan ‘Antonie van Leeuwenhoeklaan en omgeving 2013’ op te stellen. Daarnaast heeft ze de gemeente geadviseerd over de beantwoording van de inspraakreacties. De gemeente beoordeelt het advies van de BügelHajema Adviseurs. Dit advies is op 18 december 2013 aan de gemeente ter beoordeling opgeleverd. De Nota inspraak en vooroverleg is dus wel degelijk namens de gemeente opgesteld.

1. Geen reactie.
2. De gemeente begrijpt de reactie van indieners met betrekking tot het verschuiven van het bouwvlak richting de Soestdijkseweg. Echter, zoals de gemeente dit ook in haar reactie op de inspraakreactie van indiener heeft aangegeven is dit geen wenselijk ontwikkeling. Een groenbuffer als overloop van het stedelijk gebied naar het buitengebied is van belang in verband met de ligging van de Ecologische Hoofdstructuur aan de overzijde van de Soestdijkseweg. Daarnaast kan het bouwvlak aan de zijde van de 1<sup>e</sup> Brandenburgerweg niet worden verschoven. De bestaande legaal tot stand gekomen bebouwing worden in dat geval wegbestemd en onterecht onder het overgangsrecht gebracht.
3. 3.1: geen reactie.  
3.2: Zoals de gemeente in haar inspraakreactie heeft aangegeven is er gekozen voor een extra borging voor de bestaande groenstrook ten opzichte van het bestemmingsplan. Hierbij is gebruik gemaakt van o.a. de GBKN-kaart, Bag en luchtfoto's. Bij het bestemmen van de gronden baseert de gemeente zich op de feitelijke situatie, de geldende rechten en de genoemde bronnen. Op basis van deze gegevens wordt een afweging gemaakt voor de wijze van bestemmen.
4. Geen reactie.

5. 5.1: Er zijn geen hindercirkels die woningen overlappen. Uit dit onderzoek van de milieudienst blijkt dat voor het produceren van vaccins de gewenste afstand tot woningen op basis van de VNG handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' 50 m is. Om deze reden is het produceren van vaccins enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - productie'. De afstand van de grens van deze aanduiding tot woningen bedraagt niet minder dan 50 m. Daarnaast is in artikel 1 lid 1.43 het begrip 'productiedoeleinden' nader gedefinieerd. Het produceren van farmaceutische grondstoffen is niet toegestaan. Deze beperking is opgenomen om de hinder op de omgeving te beperken.  
5.2: geen reactie.
6. De gemeente deelt de mening van indiener. De diepte van erkers wordt vergroot naar 1,2 m. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit het meest wenselijk, gezien het feit dat in de bestaande situatie een groot aantal woningen een erker hebben met een diepte van 1,2 m.
7. Geen reactie.
8. 8.1: Zie tevens de gemeentelijke reactie onder 5.1. Uit onderzoek blijkt dat de afstand tot woning niet minder mag bedragen dan 50 m. De ontsluiting van het terrein zal via de bestaande ontsluitingsstructuren plaatsvinden.  
8.2: De gemeente deelt de mening van indiener niet. De gemeente wil het bestemmingsplan graag zo flexibel mogelijk maken. Om deze reden zijn uitsluitend de functies die hinder veroorzaken op de omgeving vastgelegd zodat een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden gewaarborgd is.
9. Op 19 december 2013 is er door de gemeenteraad de nieuwe welstandsnota vastgesteld. Deze nota is op 3 januari 2014 in werking getreden. Deze nieuwe welstandsnota zal worden verwerkt in het bestemmingsplan Antonie van Leeuwenhoeklaan en omgeving 2013. Het Antonie van Leeuwenhoekterrein ligt in het welstandsgebied 'objecten en voorzieningen'. Voor dit gebied geldt het soepele welstandsniveau. Het welstandstoezicht zal vooral gericht zijn op de uitstraling naar de openbare weg. Met name voor bouwactiviteiten aan de voorkant en de zijkant van het terrein, welke zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied, zal welstandstoezicht plaatsvinden.

Deze zienswijze is deels gegrond.

#### Aanpassing bestemmingsplan

Toelichting	De Welstandsnota december 2013 wordt verwerkt in hoofdstuk 3, paragraaf 3.3.
Regels	In artikel 15 lid 15.2 sublid 15.2.2. wordt de diepte van erkers vergroot naar 1,2 meter.
Verbeelding	Geen aanpassing

#### Zienswijze nummer 3, Bilthoven Biologicals

##### Samenvatting:

Indiener deelt mede zeer tevreden te zijn over de wijze waarop er overleg heeft plaatsgevonden met de beleidsambtenaren van de gemeente over het ontwerpbestemmingsplan en de manier waarop de op- en aanmerkingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt.

Men is het echter niet eens met een wijziging met betrekking tot eerder besproken en in genoemd overleg overeengekomen uitgangspunten. Het betreft hier de bouwhoogte in de strook op de plankaart aan de west- en noordwestzijde van het terrein.

Indiener verzoekt de gemeente daarom als maximale bouwhoogte voor de strook aan de west- en noordwestzijde van het Antonie van Leeuwenhoekterrein de eerder met de beleidsambtenaren overeengekomen uitgangspunten een hoogte van 10 m te hanteren. Het laten vervallen van de wijzigingsbevoegdheid om deze te verhogen met 3,5 m aan het deel van deze strook aan de zijde van de eerste Brandenburgerweg is dan voor indiener acceptabel.

#### Gemeentelijke reactie:

Naar aanleiding van de inspraakreacties is de bouwhoogte in de strook aan de west- en noordwestzijde van het Antonie van Leeuwenhoekterrein verlaagd naar 5 m. Indiener wenst echter een bouwhoogte van 10 m voor de desbetreffende strook. Op basis van het vigerende bestemmingsplan Balthoven-Zuid 1981 is er in deze strook een maximale bouwhoogte van 8,5 m toegestaan. Gezien de voorgaande belangen en het geldende bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte uit het ontwerpbestemmingsplan in de strook aan de westzijde van het Antonie van Leeuwenhoekterrein verhoogd naar 8,5 m. In de zone aan de noordzijde van het terrein staat het bestemmingsplan een bouwhoogte van maximaal 10 m toe, 1,5 m hoger ten opzichte van de geldende regeling. In deze zone is de afstand tot omliggende woningen dermate groot dat geen sprake is van aantasting van woongenot voor de bewoners aan de Hertenaan en Konijnenlaan. Bovendien ligt er tussen de dichtstbijzijnde woningen en de gebouwen op het Antonie van Leeuwenhoekterrein een stevige, planologisch-juridisch vastgelegde groenzone van circa 30 meter. De hinder voor omwonenden door het verhogen van de bouwhoogte in deze zone is beperkt. Om deze reden verleent de gemeente medewerking aan het verzoek van indiener om de bouwhoogte in de strook aan de noordzijde van het Antonie van Leeuwenhoekterrein te verhogen naar 10 m. Deze wijziging heeft ook gevolgen voor artikel 5 lid 5.4 onder a.1 van het ontwerpbestemmingsplan. In deze bepaling wordt een verwijzing gemaakt naar de zone waar een maximale bouwhoogte is toegestaan van 5 m. Deze maatvoering wordt gewijzigd in 8,5 m en 10 m.

Daarnaast stelt indiener dat in de feitelijke situatie een groot aantal gebouwen, waaronder dierenverblijven, een maximale bouwhoogte hebben van 10 m. Op basis van artikel 5 lid 5.2 van het ontwerpbestemmingsplan is de bestaande bouwhoogte toegestaan indien deze hoger is dan is aangegeven op de verbeelding. De bestaande bebouwing moet echter wel op een legale wijze tot stand zijn gebracht.

Deze zienswijze is deels gegrond.

#### Aanpassing bestemmingsplan

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	In artikel 5 lid 5.4 onder a.1 wordt de verwijzing naar de zone met een maximale bouwhoogte van 5 m gewijzigd naar de zone met een maximale bouwhoogte van 8,5 m en 10 m.
Verbeelding	<ul style="list-style-type: none"><li>- De maximale bouwhoogte in de strook aan de westzijde van het Antonie van Leeuwenhoekterrein is verhoogd naar 8,5 m.</li><li>- De maximale bouwhoogte in de strook aan de noordzijde van het Antonie van Leeuwenhoekterrein is verhoogd naar</li></ul>

	10 m.
--	-------

#### Zienswijze nummer 4, Intravacc

##### Samenvatting:

Indiener deelt mede zeer tevreden te zijn over de wijze waarop er overleg heeft plaatsgevonden met de beleidsambtenaren van de gemeente over het ontwerpbestemmingsplan en de manier waarop de op- en aanmerkingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt.

Men is het echter niet eens met een wijziging met betrekking tot eerder besproken en in genoemd overleg overeengekomen uitgangspunten. Het betreft hier de bouwhoogte in de strook op de plankaart aan de west- en noordwestzijde van het terrein.

Indiener verzoekt de gemeente daarom als maximale bouwhoogte voor de strook aan de west- en noordwestzijde van het Antonie van Leeuwenhoekterrein de eerder met de beleidsambtenaren overeengekomen uitgangspunten een hoogte van 10 m te hanteren. Het laten vervallen van de wijzigingsbevoegdheid om deze te verhogen met 3,5 m aan het deel van deze strook aan de zijde van de eerste Brandenburgerweg is dan voor indiener acceptabel.

##### Gemeentelijke reactie:

De onderhavige zienswijze is gelijk aan de zienswijze met nummer 3. Om deze reden wordt voor de gemeentelijke reactie verwezen naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze 3.

Deze zienswijze is deels gegrond.

##### Aanpassing bestemmingsplan

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	In artikel 5 lid 5.4 onder a.1 wordt de verwijzing naar de zone met een maximale bouwhoogte van 5 m gewijzigd naar de zone met een maximale bouwhoogte van 8,5 m en 10 m.
Verbeelding	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De maximale bouwhoogte in de strook aan de westzijde van het Antonie van Leeuwenhoekterrein is verhoogd naar 8,5 m.</li> <li>- De maximale bouwhoogte in de strook aan de noordzijde van het Antonie van Leeuwenhoekterrein is verhoogd naar 10 m.</li> </ul>

#### Zienswijze nummer 5, Mevrouw J. Kroon en de heer H.J. van Groningen-Schinkel

##### Samenvatting:

Indieners hebben op twee punten een zienswijze ingediend.

##### 1. Maximale bouwhoogte RIVM-terrein

In het ontwerpbestemmingsplan worden de bouw mogelijkheden op het RIVM-terrein aanzienlijk vergroot, met name wat betreft de hoogte. Indieners vinden dat het niet strookt met het conserverend karakter wat het plan zou hebben. In januari is het terrein gekocht door Biltho-

ven Biologics, maar tot op heden is nog niet bekend wat de koper met het terrein wil. Bij indiener rijst de vraag of het plan economisch haalbaar/uitvoerbaar is?

Indieneren zijn van mening dat de bestaande gebouwen kunnen blijven staan, waardoor het niet noodzakelijk is de bouwmogelijkheden te vergroten. Men is ook tegen de ontheffing van de maximale bouwhoogte, met name daar waar de maximale bouwhoogte 5 m is. Indieneren willen voorkomen dat vlak achter hun achtertuin hoge gebouwen worden gebouwd.

## 2. Uitbouwmogelijkheden aan woningen

In het voorliggende plan is voor een erker slechts een diepte toegestaan van 1 m en de maximale toegestane hoogte van een uitbouw van 4 m. Indieneren geven aan dat veel woningen aan de 1<sup>e</sup> Brandenburgerweg een erker hebben met een diepte van 1.20 m en een maximale toegestane hoogte van een uitbouw aan de zijkant van 6 m. Indieneren zijn van mening dat de nieuwe regels een slordige uitstraling zullen geven en pleiten ervoor om de oude regeling aan te houden.

### Gemeentelijke reactie:

1. De gemeente deelt de mening van indiener niet. Het bestemmingsplan 'Antonie van Leeuwenhoeklaan en omgeving 2013' heeft geen conserverend karakter. Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan omvat het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). Het RIVM is zich aan het heroriënteren op haar kerntaken. Dit heeft ook gevolgen voor haar huisvestingssituatie. Het RIVM zal conform een ministerieel besluit van omstreeks 2018 verhuizen naar Utrecht Science Park (USP). Met dit vertrek komt een gedeelte van het terrein aan de Antonie van Leeuwenhoeklaan leeg te staan. Het terrein zal om deze reden moeten worden herontwikkeld. Het onderhavige bestemmingsplan geeft ruimte aan de ontwikkelingsmogelijkheden van het terrein tot 2018.

Het terrein is verkocht aan Bilthoven Biologicals. Deze ondernemer is voornemens om activiteiten op het terrein te ontplooiën. Het bestemmingsplan is dan ook op economische gronden uitvoerbaar. Paragraaf 6.1 van hoofdstuk 6 van de toelichting zal worden aangepast.

Naar aanleiding van de zienswijze van Bilthoven Biologicals is de bouwhoogte in de strook aan de westzijde van het Antonie van Leeuwenhoekterrein verhoogd naar 8,5 m en in de strook aan de noordzijde van het Antonie van Leeuwenhoekterrein verhoogd naar 10 m. Deze bouwhoogte aan de westzijde is gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan Bilthoven-Zuid 1981. Aan de noordzijde van het Antonie van Leeuwenhoekterrein mag de bouwhoogte worden verhoogd naar 10 m. Deze verhoging is mogelijk omdat de afstand tussen de dichtstbijzijnde woningen dermate groot is dat geen sprake is van aantasting van het woongenot voor bewoners aan de Hertenaan en Konijnenlaan. Bovendien ligt er een stevige, planologisch-juridisch vastgelegde groenzone met een breedte van 30 m tussen de gebouwen op het Antonie van Leeuwenhoekterrein en de dichtstbijzijnde woningen. Artikel 5 lid 5.4 onder a is op deze stroken niet van toepassing. De toegestane bouwhoogten van 8,5 m en 10 m kunnen door middel van een afwijking bij omgevingsvergunning niet worden verhoogd.

Kortom, op het terrein aan de Antonie van Leeuwenhoeklaan zullen binnen de planperiode van dit bestemmingsplan een aantal ontwikkelingen plaatsvinden. De gemeente wil in haar bestemmingsplan de ruimte bieden aan deze ontwikkelingen. Om deze reden zijn de bouwmogelijkheden binnen het plangebied vergroot door het verhogen van de bouwhoogten.

2. De gemeente deelt de mening van indiener ten aanzien van de ekers. De diepte van erkers wordt vergroot naar 1,2 m. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit het meest wenselijk, gezien het feit dat in de bestaande situatie een groot aantal woningen een erker hebben met een diepte van 1,2 m. Ten aanzien van de bouwhoogte van de uitbouw aan de zijgevel van de

woning deelt de gemeente de mening van indiener niet. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 5 m toegestaan. Deze bouwhoogte is ook van toepassing op woningen in vergelijkbare woonwijken van gemeente De Bilt. Daarnaast zou een verhoging van de bouwhoogte naar 6 m kunnen betekenen dat er een extra bouwlaag in de uitbouw aan de zijgevel van de woning gerealiseerd kan worden. Dit vindt de gemeente geen wenselijke ontwikkeling. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding om voor de woningen aan de 1<sup>e</sup> Brandenburgerweg van deze bepaling af te wijken.

Deze zienswijze is deels gegrond.

#### Aanpassing bestemmingsplan

Toelichting	Paragraaf 6.1 van hoofdstuk 6 van de toelichting wordt aangepast.
Regels	In artikel 15 lid 15.2 sublid 15.2.2. wordt de diepte van erkers vergroot naar 1,2 meter.
Verbeelding	Geen aanpassing

#### Zienswijze nummer 6, IVN-De Bilt e.o.

##### Samenvatting:

##### 1. Planproces

Indiener geeft in de zienswijze eerst een beschrijving van het doel en het proces van de herziening van het bestemmingsplan, waarbij wordt aangestipt dat het plan als voorontwerp vrij is gegeven voor inspraak met als resultaat dat het ontwerp ten opzichte van het voorontwerp op onderdelen gewijzigd in procedure is gebracht. Ter illustratie zijn in de zienswijze enkele voorbeelden gegeven.

##### 2. Bestemmingsplan

##### 2.1. Procedurele aspecten

Indiener stelt dat in de toelichting van het ontwerp een verantwoording is opgenomen van het uitgevoerde onderzoek. De onderzoeken zelf, waaronder de ecologische inventarisatie, ontbraken evenwel bij het plan.

##### 2.2. Inhoudelijke aspecten

Voor wat betreft de inhoudelijke aspecten wijst indiener op een aantal onderzoeksaspecten welke in het kader van bestemmingsplan zijn onderzocht:

- Bodem: indiener vraagt zich of er geen sprake is van bodemverontreiniging en of sanering niet vooraf gewenst is, indien deze verontreiniging ernstig is. Voorts vraagt indiener of de pilot KWO op het RIVM-terrein nog loopt.
- Archeologie en cultuurhistorie  
Gezien de historische betekenis van de Soestdijkseweg als ook de buitenplaats Jagtlust zouden zowel deze weg, als ook de van de buitenplaats thans nog op het RIVM-terrein resterende (groene) cultuurhistorische structuren in het voorliggende bestemmingsplan adequaat planologisch moeten worden beschermd.
- Water: de opmerking dat indiener zich kan vinden in het opnemen van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' in het bestemmingsplan neemt de gemeente voor kennisgeving aan.

- Natuurwaarden

Indiener stelt voor het hoog opgaande bosperceel tussen het RIVM-terrein en de Soestdijkseweg alsnog de bestemming 'Bos' of 'Natuur' te geven.

Voorts ziet indiener graag dat in ieder geval de voorkomende historisch waardevolle groene structuren, zoals o.a. historische bomenlaan ter hoogte van de entree voor voetgangers en fietsers aan de Soestdijkseweg, ook permanent als zodanig op de Verbeelding wordt vastgelegd met een bestemming 'Groen'. De huidige regeling is te flexibel en brengt onzekerheid met zich mee.

Voor wat betreft het voorliggende bestemmingsplan plaatst indiener met name haar kanttekeningen bij de rotonde op de kruising van de Soestdijkseweg en de Antonie van Leeuwenhoeklaan die het bestemmingsplan beoogd mogelijk te maken. Derhalve wordt verzocht alsnog naar mogelijke alternatieven te kijken die de aanwezige waardevolle groenstructuur zoveel mogelijk in stand houdt.

Op de ontwerptekening staat een aantal kruizen aangegeven voor bomen die ten behoeve van de aanleg van de rotonde dienen te worden gekapt. Indiener vraagt zich af waarom hieraan geen goede bomeninventarisatie aan ten grondslag ligt.

- Geluidhinder

Indiener wijst op een tweetal zich tegensprekende passages in de toelichting en de Nota van inspraak en overleg over geluidhinder.

Tot slot plaatst indiener bij de aspecten luchtkwaliteit en Bedrijven en milieuzonering enkele nuances, maar wordt niet geadviseerd in het kader van dit plan nadere maatregelen te treffen.

### 2.3. Planregels en verbeelding

Daarnaast wil indiener de gemeente verzoeken de planregeling en/of verbeelding op bepaalde punten alsnog aan te passen, teneinde aan bepaalde groene structuren alsnog een betere planologische bescherming te geven, evenals bij de wijzigingen die het plan via een planwijziging mogelijk wil maken, te waarborgen dat daarbij eveneens aan relevante wettelijke kaders wordt getoetst.

## Gemeentelijke reactie:

### 2.1. Procedurele aspecten

Alle onderzoeken, die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan, hebben ter inzage gelegen bij de balie van het gemeentehuis. Deze wijze van ter inzage leggen voldoet aan het bepaalde van artikel 3.8 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) en artikel 3.11 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). In de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS) van 2 december 2009, zaaknummer: 200901438/1/R3, stelt de ABRvS dat in artikel 3.8 lid 1 onder a andere stukken worden bedoeld dan in artikel 3:11 lid 1 van de Awb. De ABRvS stelt dat uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (Kamerstukken II 2006/07, 30 938, nr. 3, blz. 46) blijkt dat bewust is gekozen voor het verschil in terminologie en dat de wetgever ervan uitgaat dat de zinsnede "met de hierbij behorende stukken" in artikel 3.8, eerste lid, onder a, van de Wro uitsluitend ziet op het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting. Artikel 3.8 lid 1 onder a Wro moet dusdanig worden uitgelegd dat deze in ieder geval de verplichting inhoudt om het ontwerpbestemmingsplan, dat wil zeggen de verbeelding en de planregels, en de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan via elektronische weg beschikbaar te stellen. Deze verplichting strekt zich naar



het oordeel van de ABRvS eveneens uit tot de bijlagen die zijn opgenomen bij de planregels, zoals een Staat van Bedrijfsactiviteiten, en tot de bijlagen die zijn opgenomen bij de plan-toelichting en die daarvan onderdeel uitmaken. De stukken waar indiener op doelt zijn niet opgenomen als bijlagen bij de toelichting. Het digitaal ter inzage leggen van deze stukken is conform de uitspraak van de ABRvS van 2 december 2009 dan ook niet noodzakelijk.

## 2.2. Inhoudelijke aspecten

- Bodem

In het plangebied komen geen zogenoemde Wbb-locaties voor, dat wil zeggen situaties waar (vermoedelijk) sprake is, of was, van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Dit onderzoek is uitgevoerd door de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) 'Milieud advies Bestemmingsplan Antonie van Leeuwenhoeklaan e.o. 2013, 28 februari 2013'.

Voorts stelt ODRU dat bij herontwikkeling van het plangebied voor woningbouw het noodzakelijk is een bodemonderzoek uit te voeren. Herontwikkeling in de vorm van woningbouw is in het bestemmingsplan evenwel niet aan de orde.

Het is de gemeente niet duidelijk wat indiener bedoeld met de vraag of de pilot KWO op het RIVM-terrein nog loopt. Wellicht bedoelt indiener 'Warmte Koude Opslag (WKO)' waar het voormalig RIVM aan de Antonie van Leeuwenhoeklaan 19 in het plangebied namelijk gebruik van maakt. Voor wat betreft het WKO geldt dat het om een open systeem gaat. Op ongeveer 100 m ten noorden van het plangebied heeft het gemeentehuis van De Bilt aan de Soestdijkseweg Zuid 173 ook een open WKO-systeem in gebruik. Voor gesloten WKO-systemen (ook bekend als bodemwarmtewisselaars) bestaat nog geen vergunning- of meldingsplicht, daarom is er geen overzicht van eventuele systemen voor gesloten WKO binnen het plangebied beschikbaar.

Bij de inrichting van eventuele nieuwe WKO systemen (open en gesloten) moet rekening worden gehouden met de bestaande WKO-systemen. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de grondwaterbeschermingszones van drinkwaterstation Beerschoten direct ten oosten van de Soestdijkseweg Zuid.

- Archeologie en cultuurhistorie

De gemeente deelt de mening van indiener dat de cultuurhistorische waarden dienen te worden meegewogen bij het opstellen van een bestemmingsplan. Zoals ook al eerder verwoord bij de beoordeling van zienswijze 1 is in paragraaf 4.2 van het hoofdstuk 4 van de toelichting aandacht besteed aan de cultuurhistorische waarden in het plangebied. In deze paragraaf is de 'Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente De Bilt (eerste selectie)' welke in 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld, beschreven. Vervolgens zijn de cultuurhistorische waarden die op deze kaart zijn weergegeven en voorkomen in het plangebied beschreven. Daarnaast is in paragraaf 3.3. van hoofdstuk 3 van de toelichting een beschrijving van de Welstandsnota opgenomen. In de Welstandsnota worden de te beschermen architectonische en cultuurhistorische waarden beschreven. De van toepassing zijnde beschermingsregimes in het onderhavige plangebied zijn in deze paragraaf opgenomen. Voornoemde paragrafen uit de toelichting zijn gebaseerd op milieukundig onderzoek. Dit onderzoek is uitgevoerd door de ODRU en heeft ter inzage gelegen bij de balie van het gemeentehuis.

De gemeente merkt voor wat betreft de historische betekenis van de Soestdijkseweg als ook van buitenplaats Jagtlust op, dat in de toelichting gemotiveerd is dat de oorspronkelijke opzet van deze buitenplaats en de cultuurhistorische waarde van de Soestdijkseweg grotendeels verdwenen zijn door forse ingrepen in de vorige eeuw, in het bijzonder op

het Antonie van Leeuwenhoekterrein. De gemeente is van mening, afgezien van de hiervoor beschreven te beschermen architectonische en cultuurhistorische waarden, dat het voorzien van een afzonderlijke dubbelbestemming waarin de waarden van enkele restanten, zoals het veld ten noorden van het Antonie van Leeuwenhoekterrein, gelegen tegen het park Jagtlust aan en de bomenrij ter hoogte van de personeelsingang aan de zijde van de Soestdijkseweg, geen toegevoegde waarde heeft. De voorgestelde regeling beschermt de bestaande waarden in het bestemmingplan voldoende. Daarbij merkt de gemeente op, dat naar aanleiding van deze zienswijze, er wel een aanpassing in het plan volgt voor het beschermen van de bomenrij aan weerszijden van de personeelsingang aan de Soestdijkseweg (zie verderop in deze beoordeling).

- Water

De opmerking dat indiener zich kan vinden in het opnemen van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' in het bestemmingsplan neemt de gemeente voor kennisgeving aan.

- Natuurwaarden

Voor wat betreft het verzoek het hoog opgaande groen tussen het RIVM-terrein en de Soestdijkseweg de bestemming 'Bos' of 'Natuur' te geven is de gemeente van mening dat de voorgestelde bestemming de bestaande waarden voldoende borgt. Indiener merkt terecht op dat het Antonie van Leeuwenhoekterrein ter hoogte van de Soestdijkseweg voorzien is van een stevige groenbuffer. Het groen bestaat uit hoog opgaande bomen die op enkele uitzonderingen na nog niet heel dik zijn. Meer naar het noorden toe is hoog opgaand groen afwezig en bestaat het terrein voornamelijk uit gras. De oostzijde van de Soestdijkseweg maakt onderdeel uit van de Utrechtse Heuvelrug. Dit deel van het bosgebied maakt deel uit van de Ecologische hoofdstructuur, maar is buiten het plangebied gelegen.

Allereerst dient te worden opgemerkt dat het groen aan de zijde van het Antonie van Leeuwenhoekterrein in het (voorheen) geldende bestemmingsplan en de daaropvolgende beheersverordening al een bestemming 'Groenvoorziening' had. In dit deel van het plangebied heeft ook een ecologische inventarisatie plaatsgevonden (Quick scan Ecologie Rtonde Antonie van Leeuwenlaan Gemeente De Bilt, oktober 2013). Uit het onderzoek is voor het onderdeel soortenbescherming geconcludeerd dat dit deel van het plangebied voornamelijk bestaat uit opgaand bos met een goede struiklaag en nauwelijks een kruidlaag. Een kruidlaag is wel aanwezig in de berm van de weg. Het onderhoud is echter zodanig intensief dat er nauwelijks ruimte is voor zeldzame planten- en diersoorten.

Uit het veld en het bureauonderzoek komen geen aanwijzingen dat er strikt beschermde dan wel zeldzame soorten flora groeien of soorten fauna voorkomen. De groenstrook ligt tegen de ecologische hoofdstructuur (EHS) aan, maar maakt er geen deel van uit. Er is derhalve naar de opvatting van de gemeente geen aanleiding de bestaande bestemmingsregeling te wijzigen.

Indiener merkt terecht op dat de bomenlaan aan weerszijden van de entree voor voetgangers en fietsers aan de Soestdijkseweg bestemd is voor 'Bedrijf - Life science en Health'. Het is gebruikelijk een berm, al dan niet voorzien van een bomenrij, van een weg te rekenen tot dezelfde bestemming als de er naastgelegen weg. In dit geval is het evengoed te beargumenteren de bomen in het bestemmingsplan te borgen door deze aan weerszijden van het pad te voorzien van de bestemming 'Groen'.

Voor wat betreft de vraag naar een onderzoek naar mogelijke alternatieven voor het aanleggen van de rotonde op de kruising van de Soestdijkseweg en de Antonie van Leeuwenhoeklaan om de aanwezige waardevolle groenstructuur zoveel mogelijk in stand te houden, merkt de gemeente op dat dit onderzoek, naar het oordeel van de gemeente reeds afdoende heeft plaatsgevonden. In 2013 is er een variantenstudie uitgevoerd, waarbij onder andere rekening is gehouden met een haltevoorziening voor lijn 72 ter hoogte van het Antonie van Leeuwenhoekterrein. Er zijn vier varianten nader onderzocht voor een verbetering van de verkeersdoorstroming op de Soestdijkseweg ter hoogte van de kruising met de Antonie van Leeuwenhoeklaan, namelijk:

- een opstelstrook;
- verkeerslichten;
- een rotonde, variant noord;
- een rotonde, variant zuid.

Uit het onderzoek naar deze varianten is naar voren gekomen dat een rotonde de enige oplossing is die voorziet in een goede doorstroming van het verkeer op de kruising en waarbij geen ingrepen nodig zijn in de EHS aan de oostzijde van de Soestdijkseweg. De voorkeur gaat daarbij uit naar variant zuid, omdat deze beter aansluit op de groenstructuur van de omgeving. Bovendien is er minder grond nodig dat eerst door de gemeente verworven moet worden. Tot slot kan dit ontwerp integraal gerealiseerd worden inclusief haltering voor lijn 72.

Het ontwerp van rotonde variant zuid is uitgewerkt tot een definitief schetsontwerp en is integraal verwerkt in het bestemmingsplan.

- Geluidhinder

Paragraaf 4.5 'Geluidhinder' in de toelichting wordt aangepast c.q. aangevuld, zodanig dat er geen sprake meer is tegenstrijdigheid met de passage uit de Nota van inspraak en overleg.

### 2.3. Planregels en verbeelding

Naar aanleiding van het verzoek van indiener past de gemeente de verbeelding aan ter hoogte van de toegangslaan voor voetgangers en fietsers door de bomenrij aan weerszijden van de toegangsweg de bestemming 'Groen' te geven.

Deze zienswijze is deels gegrond.

#### Aanpassing bestemmingsplan

Toelichting	Hoofdstuk 4, paragraaf 4.5 'Geluidhinder' in de toelichting wordt aangepast c.q. aangevuld, zodanig dat er geen sprake meer is van tegenstrijdigheid met de passage uit de Nota van inspraak en overleg.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De bomenrij aan weerszijden van de toegangsweg voor voetgangers en fietsers naar het Antonie van Leeuwenhoekterrein heeft de bestemming 'Groen' gekregen.



# Nota van wijzigingen

# 3

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en de daarop gegeven reacties worden volgende zienswijzen 1.3, 1.14, 1.15, 1.16, 2.6, 2.9, 3, 4, 5.1, 5.2, 6.2 en 6.3 (al dan niet gedeeltelijk) gegrond verklaard. De overige zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan bij vaststelling.

Het bestemmingsplan 'Antonie van Leeuwenhoeklaan en omgeving 2013' is naar aanleiding van deze zienswijzen bij de vaststelling op de volgende punten aangepast:

## Regels

- In artikel 5 lid 5.4 onder a.1. wordt de verwijzing naar de zone met een maximale bouwhoogte van 5 meter gewijzigd naar de zones met een maximale bouwhoogte van 8,5 en 10 meter;
- Artikel 9 lid 9.5 wordt dusdanig aangepast dat voorafgaande aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd;
- In artikel 15 lid 15.2 sublid 15.2.2. wordt de diepte van erkers vergroot naar 1,2 meter;
- In artikel 16 lid 16.7 wordt de wijzigingsbevoegdheid verwijderd.

## Verbeelding

- De maximale bouwhoogte in een strook aan de westzijde van het Antonie van Leeuwenhoekterrein is verhoogd van 5 meter naar 8,5 meter, zie bijlage 1;
- De maximale bouwhoogte in een strook aan de noordzijde van het Antonie van Leeuwenhoekterrein is verhoogd van 5 meter naar 10 meter, zie bijlage 1;
- De bomerij aan weerszijden van de toegangsweg vanaf de Soestdijkseweg Zuid voor voetgangers en fietsers naar het Antonie van Leeuwenhoekterrein heeft de bestemming 'Groen' gekregen, zie bijlage 2.

## Toelichting

- Reservering voor ontsluiting van de schapenwei is niet nodig. Deze zinsnede in Hoofdstuk 2, paragraaf 2.3 is aangepast;
- De welstandsnota 2013 wordt verwerkt in hoofdstuk 3, paragraaf 3.3;
- Hoofdstuk 4, paragraaf 4.5 'Geluidhinder' wordt aangepast c.q. aangevuld, zodanig dat er geen sprake meer is van tegenstrijdigheid met de passage uit de Nota van inspraak en overleg;
- Paragraaf 6.1 van Hoofdstuk 6 wordt aangepast.

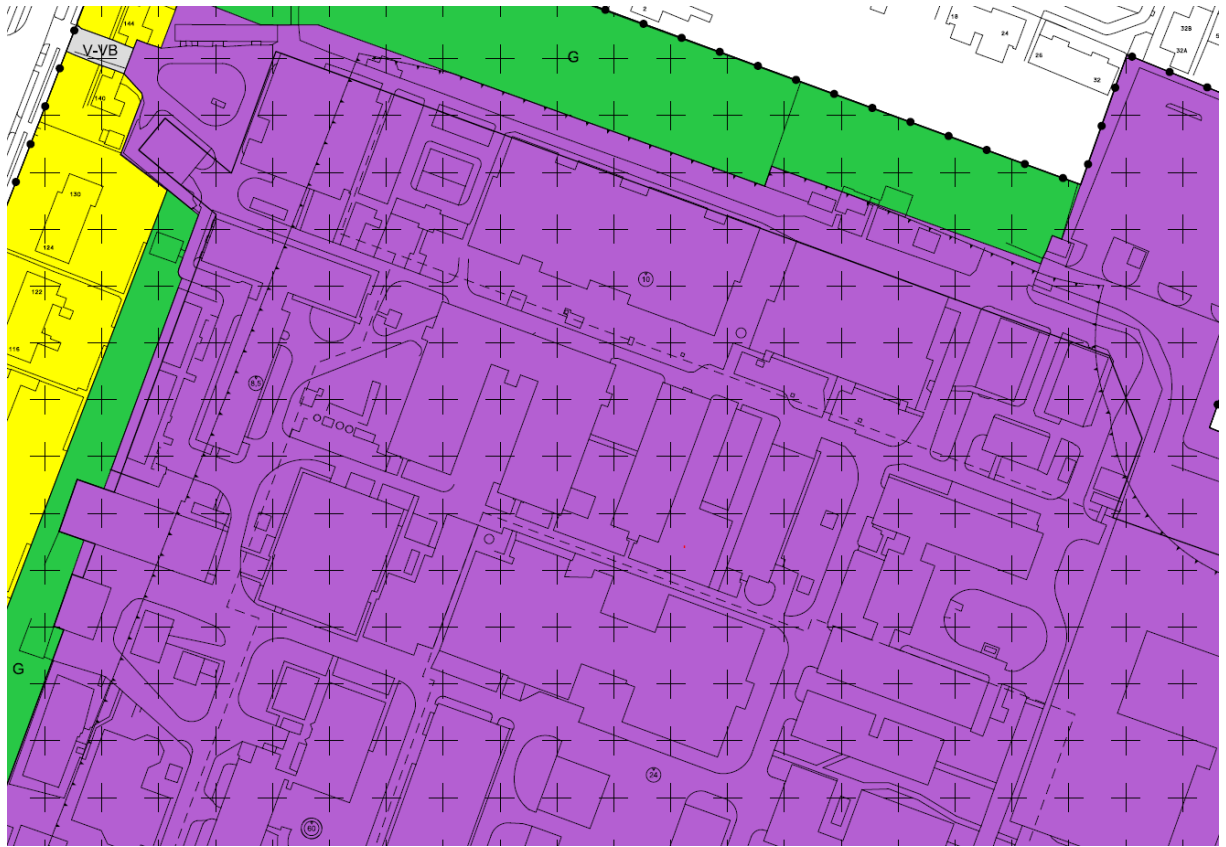


# B i j l a g e n

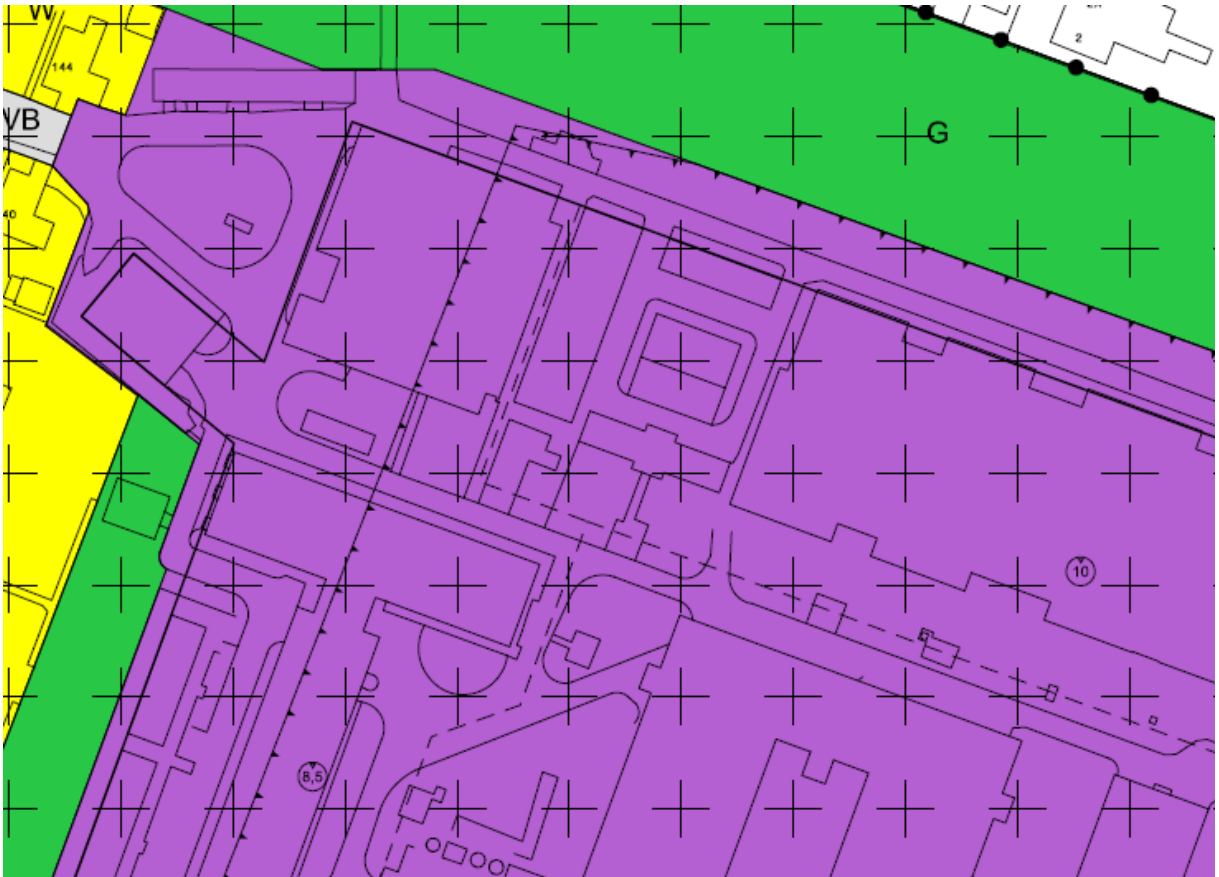




## Bijlage 1

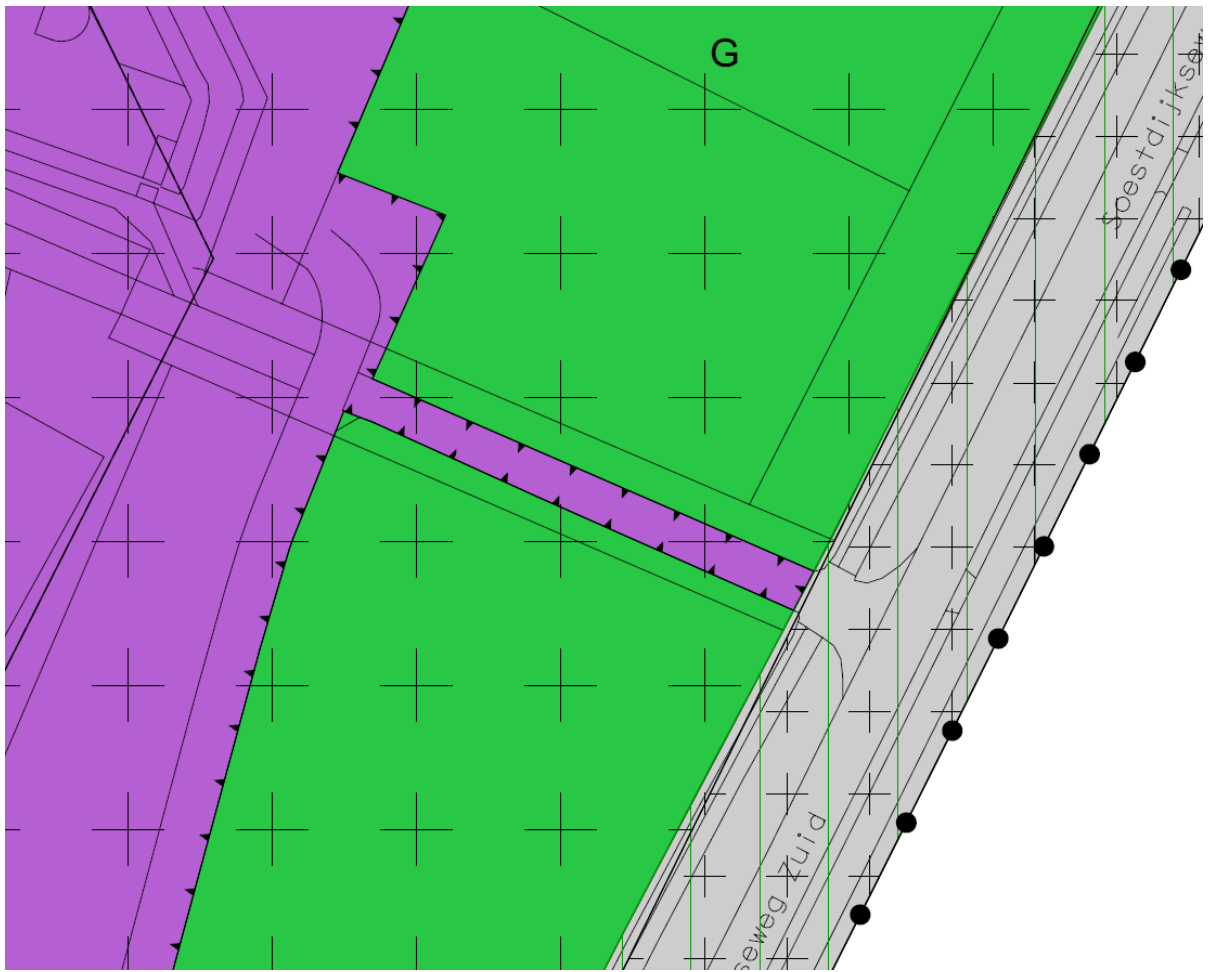


Overzichtskaart aanpassingen bouwhoogten Antonie van Leeuwenhoekterrein



Detailkaart aanpassingen bouwhoogten Antonie van Leeuwenhoek-  
terrein

Bijlage 2



Aanpassing bestemming 'Groen'



# Colofon

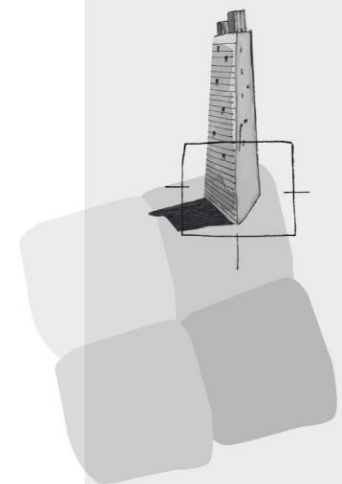
Opdrachtgever  
Gemeente De Bilt

Contactpersoon  
De heer A. van Breda,  
Beleidsmedewerker Ruimtelijke  
Ordening

Rapport  
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding  
drs. J.W. Bomhof  
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer  
024.00.09.00.00.07



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordening en Milieu BNSP  
Utrechtseweg 7  
Postbus 2153  
3800 CD Amersfoort  
T 033 465 65 45  
F 033 461 14 11  
E [amersfoort@bugelhajema.nl](mailto:amersfoort@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort