

# Vraag en antwoord

Naar aanleiding van de ontvangen reacties op en na de participatiebijeenkomst Schapenweide van 12 december 2017.

## Proces

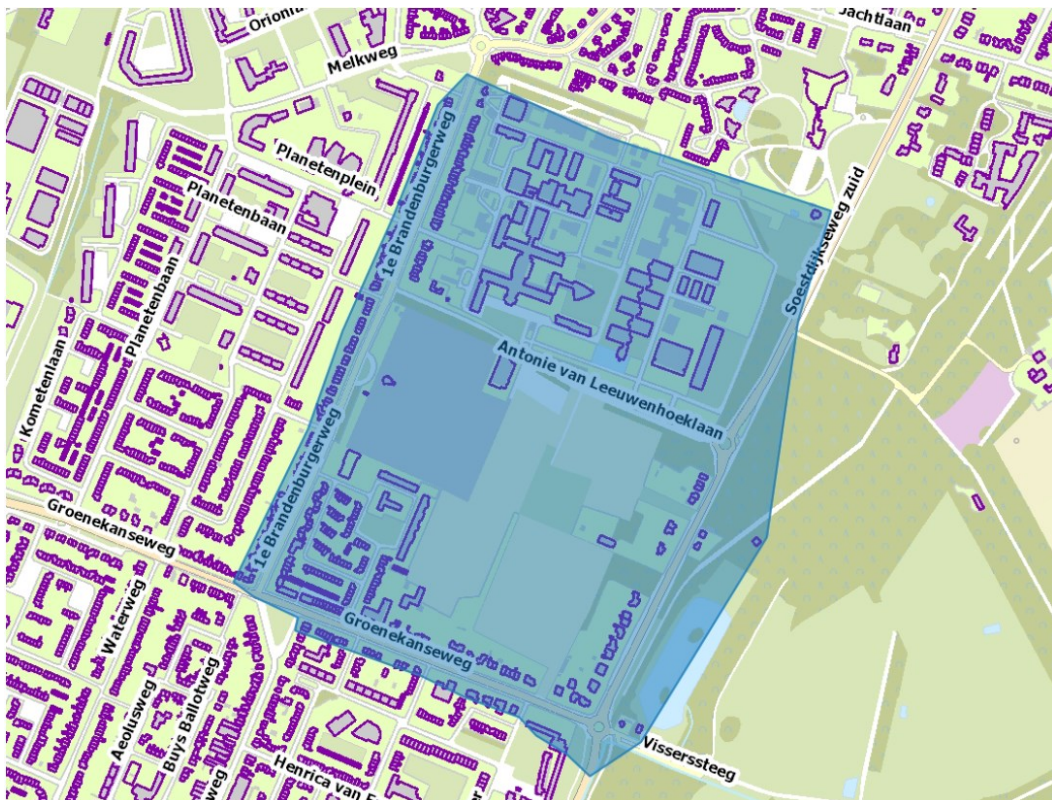
- 1. Wanneer vindt de volgende informatiebijeenkomst plaats om in gesprek te gaan met de visievormers?** Deze staat -onder voorbehoud- gepland op 24 april 2018. Circa twee weken voordat de bijeenkomst plaatsvindt, ontvangt u hierover bericht van de gemeente.
- 2. Wat wordt er gedaan met mijn reactie?** De reacties worden meegewogen in de visievorming. Van de reacties wordt een gebundeld vraag en antwoord document gemaakt, zoals dit stuk.
- 3. Hoe zwaar wegen mijn reacties mee in de verdere besluitvorming?** Voor dit participatieproces is bepaald dat reacties van belanghebbenden worden meegewogen in de besluitvorming door het College van Burgemeester en Wethouders.
- 4. Hoe wordt er naar de direct omwonenden gecommuniceerd over de voortgang en het proces?** Direct omwonenden ontvangen een brief als er nieuws is. Daarnaast is de Schapenweide-website op [www.debilt.nl/schapenweide](http://www.debilt.nl/schapenweide) een bron van informatie voor iedereen die geïnteresseerd is in de visievorming.
- 5. Hoe worden bewonersverenigingen betrokken in het meedenken over de toekomst van de Schapenweide?** Op verschillende momenten is en wordt er met bij de gemeente bekende vertegenwoordigers van groepen mensen overlegd, om de informatiebehoefte beter te leren kennen. Op die manier kan de gemeente de participatiebijeenkomsten gericht voorbereiden.
- 6. Krijg ik als direct omwonende een andere rol in het participatieproces dan andere belangstellenden?** Direct omwonenden worden per brief op de hoogte gebracht van nieuwe informatie. Participatiebijeenkomsten zijn opgedeeld in twee delen: een besloten bijeenkomst voor direct omwonenden en daarna een openbare bijeenkomst. Daarnaast vindt overleg plaats met vertegenwoordigers van omwonenden.
- 7. Hoe zit het met verspreiden van stukken naar belanghebbenden?** Dat gebeurt via de website van de gemeente. U kunt de stand van zaken raadplegen en stukken downloaden via [www.debilt.nl/schapenweide](http://www.debilt.nl/schapenweide).
- 8. Hoe verhoudt het beleid zich tot elkaar? Wat is de gelaagdheid van Provinciale Ruimtelijke visie, Structuurvisie, Bestemmingsplan, omgevingsvergunning etc.?** Het ontwikkelperspectief is na vaststelling een structuurvisie en is dan gemeentelijk beleid. Het is een inhoudelijk richtinggevend document voor de ruimtelijke ontwikkeling. De gemeenten, provincies en het Rijk zijn verplicht om in het kader van een goede ruimtelijke ordening voor hun grondgebied één of meer structuurvisies vast te stellen. Het bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor het gemeentelijke grondgebied. De structuurvisie geeft tevens aan hoe men verwacht dat beleid uit te voeren. De structuurvisie heeft vooral een intern structurerende functie. Er is geen hiërarchische verhouding tussen structuurvisies van rijk, provincie en gemeente. Aan de structuurvisie van bijvoorbeeld een provincie zijn burgers noch andere overheden gebonden. Ze legt geen verplichtingen op. De structuurvisie is een beleids- en ontwikkelingskader, geen toetsingskader en heeft dus geen juridisch bindend karakter.

De juridische borging van de doorwerking van het beleid (uit o.a. de structuurvisie) vindt plaats in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is in tegenstelling tot de structuurvisie wel juridisch bindend. Het bestemmingsplan geeft de juridische kaders waar binnen ontwikkelingen mogelijk zijn.

Om een ontwikkeling daadwerkelijk te kunnen realiseren dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden. De omgevingsvergunning omvat o.a. de vroeger wel bekende bouwvergunning.

Het Ontwikkelperspectief Schapenweide betreft een structuurvisie. In het ontwikkelperspectief wordt het beleid ten aanzien van de Schapenweide beschreven. Zodra het ontwikkelperspectief is vastgesteld kan er een bestemmingsplan opgesteld worden waarin het beleid juridisch geborgd wordt.

9. **Hoeveel mensen hebben een brief ontvangen, zijn als direct omwonenden aangemerkt? Waar wonen deze mensen?** Op bijgevoegde kaart kunt u zien welke adressen een brief hebben ontvangen.



*Verspreidingsgebied van bewonersbrieven ontwikkelperspectief Schapenweide*

## Onderzoeken

10. **Welke onderzoeken zijn verplicht om te komen tot een structuurvisie?** Officieel is het niet verplicht om in het kader van een structuurvisie (in dit geval het ontwikkelperspectief) onderzoeken te doen. Voor de haalbaarheid van het ruimtelijk beleid kan het in sommige gevallen wel wenselijk zijn.
11. **Welke rol spelen de onderzoeken op het gebied van verkeer, flora en fauna en de bodem in de verdere besluitvorming?** In het kader van de structuurvisie (in dit geval het ontwikkelperspectief) hebben ze een toelichtende en/of onderbouwende rol. In het

bestemmingsplan dient de uitvoerbaarheid aangetoond te worden en zijn de onderzoeken verplicht. Ze hebben hier dan ook een toetsende rol.

- 12. Zijn de onderzoeken die gedaan zijn, bijvoorbeeld op het gebied van verkeer, flora en fauna en de bodem, in te zien?** Onderzoeken die in opdracht van de gemeente uitgevoerd worden, worden na vaststelling van het ontwikkelperspectief door het College van B&W openbaar. De gemeente heeft het Rijksvastgoedbedrijf gevraagd de door haar uitgevoerde onderzoeken eveneens openbaar te maken. Hiertoe is het Rijksvastgoedbedrijf echter niet verplicht.
- 13. Welke onderzoeken zijn verplicht in het kader van de herontwikkeling?** In het kader van het bestemmingsplan dienen de volgende omgevingsaspecten aan bod te komen. Of er ook daadwerkelijk onderzoek uitgevoerd moet worden hangt af van de ontwikkeling, locatie etc.
- Geluidhinder
  - Milieuzonering (bijv. geur- en lichthinder);
  - Cultuurhistorie
  - Natuur/ Ecologie
  - Bodemverontreiniging;
  - Grondwaterbeschermingsgebied/waterwingebied (o.g.v. Provinciale Milieuverordening)
  - Luchtkwaliteit;
  - Externe veiligheid en groepsrisico.
  - Archeologie
  - Waterhuishouding
  - Duurzaamheid

## Scenario's

- 14. Waarom zijn er slechts drie scenario's mogelijk?** In de structuurvisie is vastgelegd dat nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor Life Sciences kunnen plaatsvinden op Schapenweide. De gemeenteraad heeft het college vervolgens gevraagd te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor (sociale) woningbouw op Schapenweide. Deze beide uitgangspunten hebben geleid tot de drie scenario's: woningbouw, Life Sciences, of een combinatie van beide.
- 15. Hoe is besloten om met deze drie scenario's verder te gaan en niet andere mogelijkheden ter inspraak te leggen?** Het College van B&W heeft in juni 2016 een plan van aanpak vastgesteld waarin conform de structuurvisie en de opdracht van de gemeenteraad de drie scenario's het uitgangspunt vormen voor de visievorming.
- 16. Wat zijn de mogelijkheden als er een overgrote meerderheid van belanghebbenden een ander scenario verkiest?** Reacties van belanghebbenden worden door het College van B&W meegewogen in de besluitvorming.
- 17. Is het Ontwikkelperspectief gebaseerd op een uiteindelijk voorkeursscenario, of is het Ontwikkelperspectief scenario-onafhankelijk? In het geval van het laatste: wordt er niet teveel (juridische) ruimte geboden aan een toekomstige ontwikkelaar?** Het ontwikkelperspectief is gebaseerd op een voorkeursscenario. Het uitgangspunt is dat er ondubbelzinnig voor een scenario wordt gekozen. Het ontwikkelperspectief is straks door de raad vastgesteld ruimtelijk beleid. De toekomstige ontwikkelaar dient een bestemmingsplan op te stellen wat aansluit op het ontwikkelperspectief.

## Woningbouw

### **18. Hoe stuurt men in dit proces op samenstelling woningvoorraad in scenario's met wonen?**

In het gemeentelijk woonbeleid wordt gemeente breed de nadruk gelegd op de volgende doelgroepen:

- Senioren op locaties in de grote kernen in de nabijheid van voorzieningen
- Bouwen voor starters en jonge gezinnen in de kleine kernen voor leefbaarheid en vitaliteit
- Aandacht voor 'urgente doelgroepen' (reguliere huishoudens met een urgentie en statushouders)

In het gemeentelijk woonbeleid wordt ten aanzien van woningtypen/ prijsklassen aangegeven:

- 30% van alle nieuwbouw moet worden gerealiseerd in het betaalbare segment. Dat is sociale huur (< € 710,68) en goedkope koopappartementen < € 180.000,- en grondgebonden woningen < € 200.000,-
- Er is ook behoefte aan vrije sector huur in de categorie €700 - €1000,- per maand.

### **19. Welk beleid is van toepassing ten aanzien van woningbouw?** Het gemeentelijk woonbeleid is vastgelegd in de gemeentelijke woonvisie en het aanvullend woonbeleid. Dit kunt u raadplegen via <https://www.debilt.nl/wonen-en-bouwen/woning-huren/>

### **20. Tot op welk niveau gaat de gemeente uitspraken doen over de mix en typologie van woningen in het ontwikkelperspectief, scenario wonen?** Indien er gekozen wordt voor het scenario wonen of gemengd, zal er in ieder geval 30% sociale woningbouw dienen te worden ontwikkeld. Ook is er een stevige ambitie op het gebied van middeldure huur-/koopwoningen.

### **21. Is er ook plek voor starters (koopwoningen/appartementen)?** Indien er gekozen wordt voor het scenario wonen of gemengd, zal er in ieder geval 30% sociale woningbouw worden ontwikkeld, ook is er een stevige ambitie op het gebied van middeldure huur-/koopwoningen. Er is vanuit het geldende beleid geen specifieke eis gesteld aan het realiseren van woningen voor starters.

### **22. Zullen er ook koopwoningen op de Schapenweide worden gebouwd?** Indien er gekozen wordt voor het scenario wonen of gemengd, zullen er naar verwachting ook koopwoningen worden gerealiseerd op Schapenweide.

### **23. Zijn er volumestudies gedaan naar het eventuele laadvermogen van de Schapenweide als woningbouwlocatie?** Ja, deze worden uitgevoerd. Inzicht in deze laadstudies wordt verwacht bij de volgende bijeenkomst.

### **24. Zijn de toekomstige woningen bedoeld voor mensen uit Bilthoven, voor de grotere gemeente, regio of de provincie?** Sociale huurwoningen worden aangeboden via Woningnet. Iedereen uit de regio (de U16 gemeenten) kan reageren op het aanbod, indien passend bij het inkomen. De regels rondom woningtoewijzing zijn vastgelegd in de 'Huisvestingsverordening regio Utrecht 2015- gemeente De Bilt'. Indien woningstichting SSW een rol zal spelen in de ontwikkeling van woningen op Schapenweide, zijn de afspraken tussen gemeente en SSW van toepassing. Met SSW heeft de gemeente afspraken gemaakt om binnen de mogelijkheden die er zijn in sommige gevallen voorrang te geven aan lokaal woningzoekenden. Deze aanvullende regels zijn vastgelegd in 'beleidsregels woonruimteverdeling gemeente De Bilt 2015'. De gemeente heeft geen beleid waarmee zij kan sturen op het aanbod van vrije sector (huur) woningen.

## Life-sciences

**25. Zijn er gesprekken gaande met USP-Bilthoven (en Berg & Bosch) voor een betere afstemming wat betreft de (on)mogelijkheden op de Schapenweide?** Er is een convenant tussen provincie, De Bilt, USP-Utrecht en USP-Bilthoven. Dit convenant gaat primair over het voormalige RIVM-terrein en gaat dus niet over Schapenweide.

**26. Is er een actuele marktvraag bekend naar bedrijfsruimte gericht op life-sciences?** In opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf is door STEC-groep een onderzoek gedaan naar marktkansen. STEC groep raamt de ruimtevraag naar bedrijfsruimte vanuit alle Life Science bedrijven in de provincie Utrecht op maximaal 71.000 m<sup>2</sup> en minimaal 19.000 m<sup>2</sup> tot 2030. Hierbij is geen inschatting gemaakt van de ruimtebehoefte van bedrijven van buiten de provincie Utrecht. Een gedeelte van deze vraag zal op USP Bilthoven willen landen. USPB heeft met name voor de doelgroepen hoogwaardige productie, doorstarters/scale-ups en R&D bedrijven met een productiecomponent een goede propositie.

**Zo ja, is bekend aan welke milieucategorieën gedacht kan worden?**

Bij Life Sciences kan bijvoorbeeld aan de volgende milieucategorieën worden gedacht:

- Het vervaardigen van farmaceutische producten (vaccins), deze vallen volgens de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering van VNG in milieucategorie 3.1.
- Bedrijven met laboratoria waar niet gewerkt wordt met genetisch gemodificeerde organismen of biologische agentia, deze vallen onder milieucategorie 2.
- Bedrijven ten behoeve van (kantoor)onderzoek zonder laboratoria, deze vallen onder milieucategorie 1.

**27. In hoeverre wordt er rekening gehouden met ontwikkelingen als de verhuizing van het RIVM, de bouw op het USP, het Berg en Bosch terrein?** Elk gebied heeft zijn eigen profiel binnen het geheel van de life-science as. Het Berg en Bosch terrein heeft het profiel health & care. De Uithof heeft het profiel onderzoek & onderwijs, het voormalige RIVM-terrein (USP Bilthoven) heeft het profiel toepassingsgerichte R&D en productie op het gebied van immunologie en vaccinologie. De kans voor Schapenweide is om complementair te zijn aan het voormalige RIVM-terrein door ruimte te bieden voor ondersteunende diensten.

## Verkeer

**28. Wat is de consequentie, of wat verwacht de gemeente aan consequenties, van een toenemende druk op het verkeersnetwerk als gevolg van invulling van Schapenweide?** Actuele prognoses tot het jaar 2030 laten een toename van verkeer zien, onafhankelijk van de invulling van Schapenweide. Invulling van Schapenweide met gebouwen, zorgt er voor dat er meer verkeer komt, waardoor bestaande knelpunten verder worden belast.

**29. Hoe wordt omgegaan met de huidige verkeersproblematiek op de omliggende wegen zoals de Soestdijkseweg Zuid en de Groenekanseweg?** Op dit moment wordt door de gemeente onderzoek uitgevoerd naar de exacte problematiek en worden mogelijke oplossingsrichtingen verkend. De resultaten van dit onderzoek worden meegenomen in het verkeersbeleid (opvolging van het huidige gemeentelijk verkeers- en vervoersplan) voor de komende jaren.

**30. Wordt er voor de verkeersproblemen rondom de Schapenweide eerst een oplossing gezocht alvorens te starten met nieuwe ontwikkelingen op de Schapenweide?** De verkeerssituatie in de Bilt is breder dan alleen Schapenweide. In de huidige situatie weten we uit onderzoek dat de autonome verkeersontwikkeling tot 2030 tot knelpunten zal leiden. De gemeente gaat nieuw beleid maken voor de verkeerssituatie tot 2030. Als een nieuwe

ontwikkeling leidt tot een hogere belasting van het wegennet, dan moeten knelpunten worden aangepakt. Wanneer het ontwikkelperspectief wordt vastgesteld, is bekend welk scenario het gaat worden; dan kent de gemeente de te verwachten verkeersgeneratie. Wanneer deze bekend is, kan dit meegenomen worden in de vorming van nieuw beleid tot 2030. Op het moment dat er een nieuw bestemmingsplan voor Schapenweide zou worden vastgesteld, moet er een oplossing worden geboden voor knelpunten als gevolg van nieuwe bebouwing op Schapenweide.

- 31. Is het mogelijk om een 50 km weg te behouden op de Soestdijkseweg Zuid en de Biltse Rading en alle andere wegen 30 km zone te maken?** Deze ingreep past niet in de huidige verkeersstructuur.

### Parkeren

- 32. Wat voor parkeernorm wordt er gehanteerd, algemeen en specifiek?** De Bilt hanteert middels het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan de parkeernormen van het CROW. Concreet is dit voor Schapenweide het gemiddelde van de bandbreedte die past bij de typering 'Matig Stedelijk, Rest Bebouwde Kom' uit het CROW. In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan is dit categorie 3.

### Groen

- 33. Wat gebeurt er met de groene zone achter de woningen op de Soestdijkseweg Zuid en de Groenekanseweg als er ontwikkelingen plaatsvinden op de Schapenweide?** In het kwaliteitskader wat onderdeel is van het ontwikkelperspectief, wordt dit nader uitgewerkt. Uitgangspunt hierbij is dat in het huidige bestemmingsplan als waardevol aangemerkte groenstructuren waar mogelijk gehandhaafd blijven. U kunt het huidige bestemmingsplan raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

- 34. Heeft het groen rondom de Schapenweide een beschermde status?** In huidige BP wordt waarde toegekend aan bepaalde groene elementen op en rondom Schapenweide. U kunt het huidige bestemmingsplan raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### Hoogbouw

- 35. Wat wordt verstaan onder eventuele hoogbouw?** Daar doet het kwaliteitskader van het ontwikkelperspectief uitspraken over. Dit wordt op hoofdlijnen in beeld gebracht bij de bijeenkomst van 24 april.
- 36. Hoe worden de effecten van hoogbouw op de omliggende woningen gemeten?** Er wordt een kwaliteitskader opgesteld wat onder meer uitspraken doet over de maximale bouwhoogtes. Na vaststelling van het ontwikkelperspectief en verkoop van Schapenweide volgt een nieuw bestemmingsplan. Er is geen specifieke eis ten aanzien van het meten van de effecten van hoogbouw. Voor elk bestemmingsplan geldt dat sprake moet zijn van goede ruimtelijke ordening, dit dient te worden aangetoond met onderzoeken. Zie ook het antwoord op vraag 13.

### Duurzaamheid

- 37. Wat is het beleid van de gemeente ten aanzien van duurzaamheid, water en andere aanverwante thema's?** Duurzaamheidsaspecten zijn wettelijk vastgelegd. De gemeente De Bit hanteert op het gebied van duurzaamheid een hogere ambitie dan wettelijk is voorgeschreven.

**38. Zijn er binnen dit thema zwaardere ambities dan wat wettelijk is voorgeschreven?** De gemeente De Bilt wil een duurzame gemeente zijn. Duurzame ontwikkeling betekent dat we ervoor zorgen dat onze gemeente nu en in de toekomst aantrekkelijk is voor haar bewoners en bedrijven. De gemeentelijke ambities zijn zwaarder dan wat wettelijk is voorgeschreven. Deze ambities zijn niet wettelijk af te dwingen bij ontwikkelaars. U kunt de ambities van de gemeente nalezen op <https://debilt.nl/wonen-en-bouwen/duurzaamheid/>

**39. Wat is de ambitie van de gemeente ten aanzien van het publieke gebruik van Schapenweide als publiek kader voor de ontwikkeling?** De openbare ruimte dient een kwalitatieve toevoeging te zijn voor de gemeente. Dat betekent dat Schapenweide geen afgesloten geheel moet worden en dat het goed aansluit op bestaande stedelijke netwerken.

### Soestdijkseweg Zuid 119a: de boerderij

**40. Blijft de boerderij bestaan als woning bij nieuwe ontwikkelingen op de Schapenweide?**

Het ontwikkelperspectief gaat uit van het behoud van de bestaande boerderij. Het is aan het Rijksvastgoedbedrijf of deze boerderij als woning gebruikt blijft worden. Hierover heeft het Rijksvastgoedbedrijf nog geen uitspraken gedaan.

**41. Welke rol hebben de huidige bewoners van Soestdijkseweg Zuid 119a bij de besluitvorming rondom de toekomst van de Schapenweide?** Als inwoner van De Bilt en als omwonenden zijn zij belanghebbenden. Zie ook het antwoord op vraag 6.

**42. Welke rol gaat de gemeente spelen waar het gaat om het bewonersbelang van de boerderij in de planontwikkeling van de Schapenweide?** Als inwoner van De Bilt en als omwonenden zijn zij belanghebbenden. Zie ook het antwoord op vraag 6. De wettelijke status van het gebruik van de boerderij als woning is een zaak tussen de eigenaar van de boerderij (het Rijksvastgoedbedrijf) en de bewoners van de boerderij.