

Portefeuillehouder
J.A.E. Landwehr

Datum raadsvergadering
11 juli 2019

Datum voorstel
18 juni 2019

Agendapunt

Onderwerp
Ontwikkelingsperspectief 'Schapenweide' Bilthoven

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. uit te spreken dat de mengvorm sciencepark/wonen richtinggevend is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de locatie Schapenweide;
2. daarbij als indicatief programma te hanteren om ruimtelijk de ontwikkeling van tenminste 50.000 vierkante meter bruto vloeroppervlak life sciences mogelijk te maken en voor de woonfunctie uit te gaan van tenminste 150 woningen, afhankelijk van woningtypologie en een goede ruimtelijke inpassing;
3. de inspraakprocedure te starten om het (gedeeltelijk) wijzigen van de geldende ruimtelijke kaders voor de Schapenweide, zoals vastgelegd in de structuurvisie, mogelijk te maken.

Inleiding

In juni 2017 heeft ons college het plan van aanpak voor het 'Ontwikkelperspectief Schapenweide' vastgesteld. In het plan van aanpak is gekozen om voor de toekomst van Schapenweide drie scenario's uit te werken: het voortzetten van de lijn uit de structuurvisie naar een werklandschap voor life sciences, een invulling als woningbouwlocatie met een stevige ambitie voor sociale woningbouw en midden-huurwoningen en tot slot een gemengd scenario voor wonen en werken. Wij hebben uw raad over het proces en over de in dat verband met het Rijksvastgoedbedrijf (hierna: RVB) gesloten samenwerkingsovereenkomst geïnformeerd via de Mededelingenbladen 2016/26, 2017/09, 2017/20, 2017/31, en 2018/07.

Overeenkomstig de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst, worden in het uit te werken ontwikkelperspectief de drie scenario's voor de ontwikkeling van de Schapenweide beschreven. Tevens voorziet de samenwerkingsovereenkomst in het bij voorkeur opstellen van een gezamenlijk advies van gemeente en RVB. Het ontwikkelperspectief wordt onderbouwd door een aantal deelonderzoeken. Deze betreffen onder meer de cultuurhistorische context, bodem, water, natuur, luchtkwaliteit, milieuzonering, mobiliteit en geldend beleid. Het geheel moet gaan leiden tot een set van stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling van het terrein. Een rapport Marktkansen (februari 2018) en een nadere marktanalyse (mei 2019) zijn als respectievelijk bijlagen 1 en 2 toegevoegd aan dit voorstel. De nadere marktanalyse vormt een specifiekere uitwerking van de ontwikkeling en de ruimtevraag in het life sciences scenario.

Op 12 december 2017 en op 24 april 2018 hebben participatiebijeenkomsten plaatsgevonden. De opbrengst van de participatiebijeenkomsten heeft waar mogelijk vertaling gekregen in het concept-ontwikkelperspectief. Het vigerende ruimtelijke beleid voor de Schapenweide, zoals vastgelegd in de 'Structuurvisie Gemeente De Bilt 2030', betreft de ontwikkeling van het gebied ten behoeve van de kenniseconomie. Een geheel of gedeeltelijke afwijking van dit beleid vraagt een inspraakprocedure, omdat het op dit punt dan formeel gaat om een gedeeltelijke wijziging van de structuurvisie. Derhalve leggen wij u via dit voorstel nu eerst een richtinggevende uitspraak voor. Omdat ook de voorgestelde uitspraak leidt tot een wijziging van de ruimtelijke kaders is een inspraakprocedure vereist en zullen wij het formele ruimtelijk document - het ontwikkelperspectief – na de inspraakprocedure ter vaststelling aanbieden aan uw raad.

Beoogd effect

Het aangeven van de ontwikkelrichting voor de Schapenweide, aan de Antonie van Leeuwenhoeklaan te Bilthoven.

Argumenten

- 1.1 *De (gedeeltelijke) ontwikkeling tot Science Park voorziet in de regionale behoefte aan specifieke vestigingscapaciteit ten behoeve van de ontwikkeling van de oostkant van Utrecht tot internationaal toonaangevend vestigingsmilieu voor life sciences.*

Met uitbreiding van life sciences op Schapenweide kan het Utrecht Science Park (USP Utrecht en USP Bilthoven) zich sterker regionaal en (inter)nationaal profileren. Dit sluit aan op het regionale en landelijke beleid ten aanzien van het versterken van de kenniseconomie. Op korte termijn is er vraag naar ruimte voor life sciences. Vanuit de algemene ontwikkelrend en werkgelegenheids groei binnen het life sciences cluster in Nederland lijkt in eerste instantie de ruimte op beide USP locaties in voldoende mate voorhanden. Zeker zodra het Rijks Instituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) is verhuist van USP Bilthoven naar USP Utrecht. De nadere marktanalyse (mei 2019), die is uitgevoerd voor de korte en lange termijn voor de positie en de groei van het USP, laat echter ander een beeld zien. De actuele vraag naar vestigingsruimte voor de komende paar jaar is op dit moment 46.000 vierkante meter bruto vloeroppervlak (hierna: bvo). Daar staat tegenover dat in diezelfde periode slechts 14.000 vierkante meter aanbod beschikbaar komt. Langjarig blijkt dat de (werkgelegenheids-) groei en daarmee de ruimte vraag van het Utrecht Science Park over de afgelopen jaren aanmerkelijk sterker is geweest dan op andere science parken en het landelijke en regionale algemeen gemiddelde. Daarmee bewijst het USP zijn functie als belangrijke economische motor regionaal en nationaal nu en voor de toekomst. De groei, die dit vraagt, vertaalt zich naar een specifieke ruimte vraag gekoppeld aan verschillende locaties met specifieke vestigingskenmerken. Het gaat immers om de specifieke ruimte behoefte van economische clusters. Het tekort in aanbod ten opzichte van de actuele ruimte vraag en ook de confrontatie van de vraag aan het aanbod van specifieke vestigingslocaties laten zien dat USP Bilthoven en de Schapenweide voor de (boven)regionale ontwikkeling van belang zijn. De geprognoseerde groei leidt met de lopende en te verwachten vestigingsverzoeken, naast de gedeeltelijke herontwikkeling van USP Bilthoven, tot circa 50.000 vierkante meter bvo om de groei van de life sciences sector toekomstbestendig te kunnen faciliteren. Hiervoor ligt een gefaseerde ontwikkeling van de locatie voor de hand. De ontwikkeling tot science park kan niet los worden gezien van de vrijkomende ruimte op USP Bilthoven na vertrek van het RIVM. Kijkend naar de periode die is gemoed met het vertrek van het RIVM en herontwikkeling van delen van het terrein en de gebouwen komt er op zijn vroegst pas vanaf 2025 vestigingscapaciteit beschikbaar op het USP Bilthoven. Daarbij moet er ook rekening mee worden gehouden dat een deel van die ruimte zal worden ingenomen door groei van de zittende bedrijven. De keuze voor een geheel of gedeeltelijke ontwikkeling tot science parklocatie sluit aan bij het consistente beleid dat de gemeente sinds 2010 voert aangaande de kenniseconomie en de samenwerking met het USP (life sciences as). Eveneens geeft het invulling aan de specifieke en complementaire positie die onze gemeente wil innemen in de toekomstige regionale ontwikkelingen, zoals beschreven in het bij uw raadsbesluit van 28 maart 2019 vastgestelde Position Paper voor het Ruimtelijk-Economisch Programma U10.

- 1.2 *De (gedeeltelijke) ontwikkeling als woningbouwlocatie levert een bijdrage aan de woningbehoefte in de gemeente De Bilt.*

De Schapenweide is een locatie die als zogenaamd greenfield (dus niet als herontwikkelings – of verdichtingslocatie) kan worden ontwikkeld. De locatie Schapenweide is daarmee een aantrekkelijke woonlocatie. Dit hangt zowel samen met de locatie zelf als met de grote druk op de woningmarkt in onze gemeente en in de woningmarktregio Utrecht.

Binnen de lokale markt is er ruimte om op deze locatie (sociale huur) woningen toe te voegen zodat deze locatie kan bijdragen aan de woningbouwopgave in het kader van de uitgangspuntennotitie woningbouwlocaties. De locatie Schapenweide heeft voldoende kwaliteiten om de verschillende segmenten van de woningmarkt (het duurdere, midden en sociale segment) te bedienen. Hiermee sluit het aan op de woningmarkt in Bilthoven en De Bilt. Met een beoogde doelstelling 30 procent sociaal en 30 procent middelduur kan Schapenweide ook een deel van de opgave voor sociale woningbouw opvangen en doorstroming bevorderen. Gerelateerd aan het ruimtebeslag -inclusief zoning- voor de doelstelling voor de life sciences is, mede afhankelijk van een goede ruimtelijke inpassing en woningtypen, een aantal van circa 150 woningen richtinggevend voor de invulling van de woonfunctie op de Schapenweide.

3.1 De richtinggevende uitspraak voor de mengvorm wonen/kenniseconomie betekent het voornemen om de geldende ruimtelijke kaders te wijzigen en vraagt om het doorlopen van de inspraakprocedure alvorens het ontwikkelperspectief te kunnen vaststellen.

Voor het opstellen of (geheel of gedeeltelijk) wijzigen van een structuurvisie is in (artikel 2.1.1 van) het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat moet worden aangegeven op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties daarbij zijn betrokken. Voor het overige stelt noch de Wet noch het Besluit ruimtelijke ordening dwingende eisen aan de voorbereidingsprocedure en is het aan het lokale bevoegd gezag om, met de inspraakverordening, aan te geven hoe zij de belanghebbenden betreft. Elk bestuursorgaan besluit ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Inspraak wordt altijd verleend indien de wet daartoe verplicht. Geen inspraak wordt verleend ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen. De Inspraakverordening Gemeente De Bilt heeft voor inspraakprocedures afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, van toepassing verklaard. De keuze voor de mengvorm life sciences en wonen vraagt dat, volgend op de nu voorgestelde richtinggevende uitspraak, het ontwikkelperspectief, als wijziging en uitwerking van de structuurvisie, in de plaats wordt gesteld van de uitspraak in onderdeel 4.5 van de 'Structuurvisie Gemeente De Bilt 2030' en de bijbehorende kaart. Daartoe dient de inspraakprocedure te worden gevolgd. Indien sprake is van een milieueffectrapportage-plichtige structuurvisiewijziging, worden wel procedurele verplichtingen gesteld. Op basis van de Wet milieubeheer dient dan het ontwerp van de gewijzigde structuurvisie ter inzage worden gelegd. Dit laatste is enkel aan de orde indien het plan zou voorzien in het mogelijk maken van productievolumes die onder de Milieueffectrapportage-plicht vallen. Dat is met het ontwikkelperspectief voor de Schapenweide niet het geval.

3.2 Voor verkoop van het terrein is het noodzakelijk om de randvoorwaarden en kwaliteitskaders mee te geven waarmee een toekomstige ontwikkelaar rekening moet houden.

Ten behoeve van de verkoop zal het RVB een biedboek opstellen, waarbij het ontwikkelperspectief met de daarin verwoorde kwaliteiten en randvoorwaarden en uw besluit over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling als kader worden meegegeven. Dit ruimtelijk kader is universeel en benoemt de bij de ontwikkeling te respecteren en te behouden kenmerken en elementen, ongeacht welke invulling het terrein gaat krijgen. Daarmee geeft het ontwikkelperspectief tevens kaders bij een toekomstige uitwerking van de structuurvisie richting bestemmingsplan. Voor het RVB en de potentiële koper is dit belangrijk in het verkoopproces, evenals bij de planvorming en planuitwerking door de koper. De belangrijkste in het ontwikkelperspectief opgenomen ruimtelijke kaders betreffen de ruimtelijke inpassing ten opzichte van de bestaande bebouwing, buitenruimte, parkeren, overgangszones, te behouden cultuurhistorische elementen en de mogelijke in- en externe ontsluiting.

Kanttekeningen en alternatieven

- 1.1 *Alternatief: Het volledig ontwikkelen van de Schapenweide voor life sciences kan een belangrijke bijdrage leveren aan de langjarige groei van het life sciences cluster in de regio Utrecht.*

De Schapenweide is in combinatie met USP De Uithof en USP Bilthoven een door zijn ligging unieke locatie. Ontwikkeling van kenniseconomie is, zeker bij life sciences, gebaat bij inhoudelijke clusters. Deze ontstaan op locaties waar een belangrijk bedrijf of een belangrijke onderzoeksinstelling is gevestigd en waar andere bedrijven en instellingen omheen clusteren. Het USP Bilthoven en op korte afstand het USP De Uithof zijn zulke locaties met de aanwezigheid van het Hubregtinstituut, Genmab, Bilthoven Biologicals en Intravacc. De locatie Schapenweide heeft daarom een unieke, niet uitwisselbare positie in de regio. Er is echter ook een belangrijke opgave op het gebied van woningbouw.

- 1.2 *Alternatief: In de lokale woningbehoefte kan weliswaar ook op andere locaties worden voorzien, maar de ontwikkeling van de Schapenweide volledig voor woningbouw levert een significante bijdrage aan het behalen van de doelstelling.*

De Schapenweide is een zogenoemd 'greenfield', dat wil zeggen dat een nog leeg terrein kan worden bebouwd. Ter plaatse bestaan geen vraagstukken die voortkomen uit herontwikkeling of verdichting. Alleen woningbouw op de Schapenweide kan in onze gemeente de druk op de andere beoogde woonlocaties verlichten. De ontwikkeling van de Schapenweide als woningbouwlocatie heeft de hoogste opbrengstpotentie en is, in de huidige markt en gezien de lokale en regionale vraag, binnen een relatief korte doorlooptijd te realiseren. Gelet op het unieke karakter en de ligging van de Schapenweide nabij USP Utrecht en USP Bilthoven ligt dit alternatief niet voor de hand.

- 1.3 *Kanttekening: De meng vorm life sciences/wonen geeft ruimtelijk en vanuit mobiliteitsaspect een extra inpassingsvraagstuk.*

Bij de mengvorm van life sciences en wonen moet binnen het te ontwikkelen gebied rekening worden gehouden met wettelijke eisen ten aanzien van zonering. Ook vraagt het mogelijk een andere ontsluitingsstructuur voor het woon- en het life sciences gedeelte.

Aanpak/ Uitvoering

Na uw uitspraak zullen wij direct na de zomervakantie de inspraakprocedure starten om via besluitvorming over het ontwikkelperspectief te komen tot wijziging van de ruimtelijke kaders voor de Schapenweide naar een locatie voor life sciences en wonen. Wij zullen het ontwikkelperspectief vervolgens met een zienswijzennota ter vaststelling aan uw raad voorleggen.

Communicatie

Ten behoeve van de inspraakprocedure zal de communicatie met omwonenden en belanghebbenden worden gestart. Eveneens zullen wij de bewonersgroepen tevoren informeren over uw besluit en de verdere aanpak.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Kosten, baten en dekking

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

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

F.G. Wietses

mr. S.C.C.M. Potters

Bijlagen bij het raadsvoorstel

Meegezonden bijlagen	1.	Marktkansen Schapenweide Bilthoven;
	2.	Marktanalyse life sciences.
Stukken ter inzage	n.v.t.	
Geheime stukken ter inzage (conform art. 25 Gemeentewet)	n.v.t.	

Contactambtenaar: de heer R. Huijssen, T (030) 228 95 76, E R.Huijssen@DeBilt.NL

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 juni 2019, met het onderwerp Ontwikkelingsperspectief 'Schapenweide' Bilthoven;

overwegende dat het gewenst is om een uitspraak te doen over de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de locatie Schapenweide;

gelet op het bepaalde in de artikelen 2.1 en 2.4 van de Wet ruimtelijke ordening, het bepaalde in artikel 2.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en het bepaalde in de artikelen 2 en 4 van de Inspraakverordening gemeente De Bilt;

Gewijzigd BESLUIT: **I. Twee beslispunten in vetgedrukte tekst worden toegevoegd en aangeduid als punt 3 en 5, luidende:**

1. uit te spreken dat de mengvorm sciencepark/wonen richtinggevend is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de locatie Schapenweide;
2. daarbij als indicatief programma te hanteren om ruimtelijk de ontwikkeling van tenminste 50.000 vierkante meter bruto vloeroppervlak life sciences mogelijk te maken en voor de woonfunctie uit te gaan van tenminste 150 woningen, afhankelijk van woningtypologie en een goede ruimtelijke inpassing;
3. **de verkeersafwikkeling en de gevolgen daarvan voor het woon- en leefklimaat in de omgeving (geluid- en luchtkwaliteit) zijn onlosmakelijk onderdeel van de planontwikkeling door de ontwikkelaar**
- 3.4. de inspraakprocedure te starten om het (gedeeltelijk) wijzigen van de geldende ruimtelijke kaders voor de Schapenweide, zoals vastgelegd in de structuurvisie, mogelijk te maken;
5. **'meedenken' als participatieniveau vast te stellen c.q. mee te geven voor het ontwikkelen van de Schapenweide**

II. Voor de tekst wordt '3' vervangen door '4'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 juli 2019,

de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

drs. T.B.W.M. van der Torre

mr. S.C.C.M. Potters