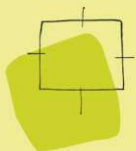


Bestemmingsplan Berg en Bosch / HDI



BügelHajema

Plek voor ideeën

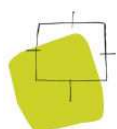
Bestemmingsplan Berg en Bosch / HDI

V A S T G E S T E L D

Inhoud

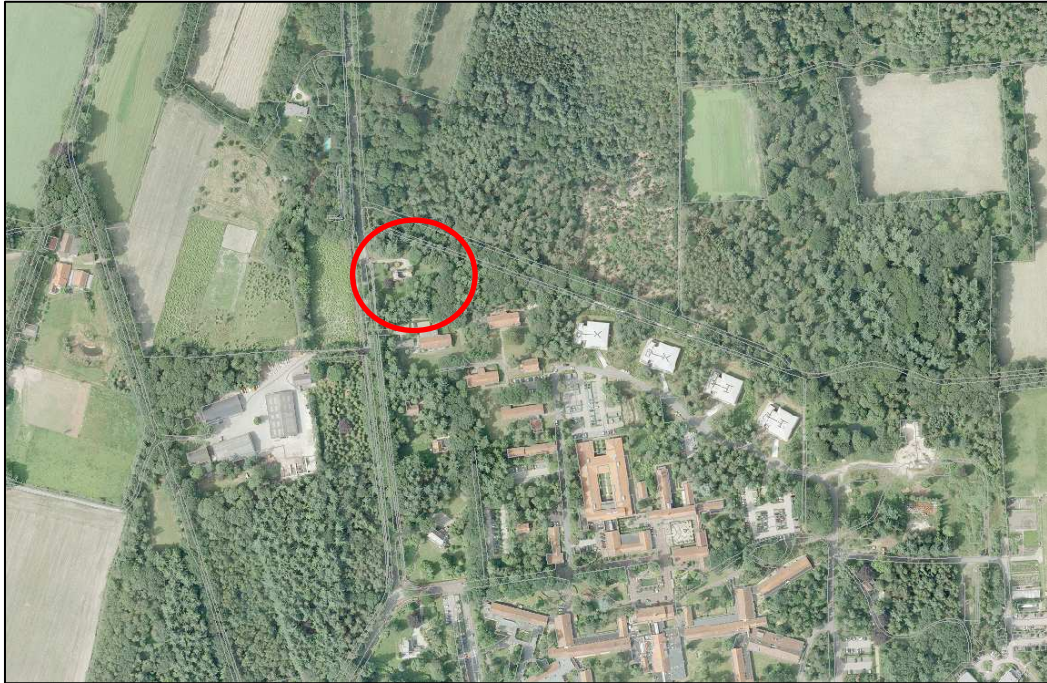
Toelichting met separate bijlagen
Regels
Verbeelding

28 april 2011
Projectnummer 024.00.01.21.02



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding tot het bestemmingsplan	9
1.2	Opbouw van de toelichting	10
2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	13
2.3	Visie Bergh en Boschterrein	14
3	Beleidskader	17
3.1	Provinciale Ruimtelijke Verordening	17
3.2	Streekplan Utrecht 2005-2015	18
3.3	Ruimte voor een vitaal Platteland	20
4	Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	23
5	Uitvoeringsaspecten	27
5.1	Archeologie	27
5.2	Bodem	28
5.3	Quickscan natuurwaarden	29
5.4	Akoestisch onderzoek	34
5.5	Verkeer en parkeren	35
5.6	Luchtkwaliteit	36
5.7	Externe veiligheid	37
5.8	Water	38
5.9	Kabels en leidingen	39
6	Juridische toelichting	41
7	Uitvoerbaarheid	43
7.1	Economische uitvoerbaarheid	43
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

Separate bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding tot het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bevat de juridisch planologische regeling die de wijziging mogelijk maakt van de bestemming 'Bijzondere doeleinden' naar de nieuwe bestemming 'Maatschappelijk - Berg en Bosch' t.b.v. de ontwikkeling en realisering van een gebouw voor het Helen Dowling Instituut (HDI). Het perceel waarop dit bestemmingsplan van toepassing is, is gelegen aan de Professor Bronkhorstlaan 20 in Bilthoven gemeente De Bilt. Het perceel ligt aan de rand van het terrein van Berg en Bosch.

Op dit moment is het HDI gevestigd in een verouderd kantoorpand, naast het Diaconessenhuis, in de Utrechtse binnenstad. Het pand voldoet niet aan de hedendaagse eisen en zal in de tweede helft van 2012 worden gesloopt. Het instituut heeft dringend behoefte aan een nieuwe huisvesting en is vanaf 2008 intensief bezig zich op de toekomst voor te bereiden.

De huidige huisvesting met een bruto vloeroppervlakte van 600 m² is op dit moment al veel te krap. Uitgaande van de te verwachten groei van het instituut wil het HDI na de verhuizing beschikken over een groter gebouw om ruimte te bieden aan meer patiënten en de daarbij horende hedendaagse voorzieningen.

Het HDI heeft in 2009 een optie genomen op het voorgenomde perceel. De locatie is zeer geschikt om een nieuw gebouw voor het HDI te realiseren. Het nieuwe gebouw staat in de volle natuur en ademt ruimte en rust uit. Dit sluit aan bij de wensen van de patiënten.

Ter plaatse van het perceel geldt het bestemmingsplan landelijk gebied 1985 van de gemeente De Bilt, vastgesteld op 26 mei 1987 en op 12 januari 1988 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Voor het perceel is een bestemming 'Bijzondere doeleinden 2' opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor religieuze, culturele, sociale, medische, wetenschappelijke of educatieve doeleinden. Binnen de bebouwingsvlakken van deze bestemming is het niet mogelijk om het nieuwe gebouw te realiseren ten behoeve van het HDI.

1.2

Opbouw van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie, de toekomstige situatie, de geldende bestemmingsregeling en de visie Bergh en Boschterrein. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het provinciale en gemeentelijk beleid. De uitvoeringsaspecten zoals flora en fauna, milieu en externe veiligheid komen in hoofdstuk 4 aan bod. In hoofdstuk 5 volgt de juridische toelichting. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

Planbeschrijving

2

2.1

Huidige situatie

De gewenste ontwikkeling heeft betrekking op het perceel aan de Professor Bronkhorstlaan 20 in Bilthoven gemeente De Bilt. Het perceel vormt de noordwesthoek van het monumentale Berg en Boschterrein.



Luchtfoto met ligging van het plangebied aan de Professor Bronkhorstlaan 20 in Bilthoven

Binnen het plangebied bevindt zich momenteel een sterk verouderde vrijstaande woning, uitgevoerd in twee lagen met een steile kap (bruto vloeroppervlak begane grond: circa 120 m²).

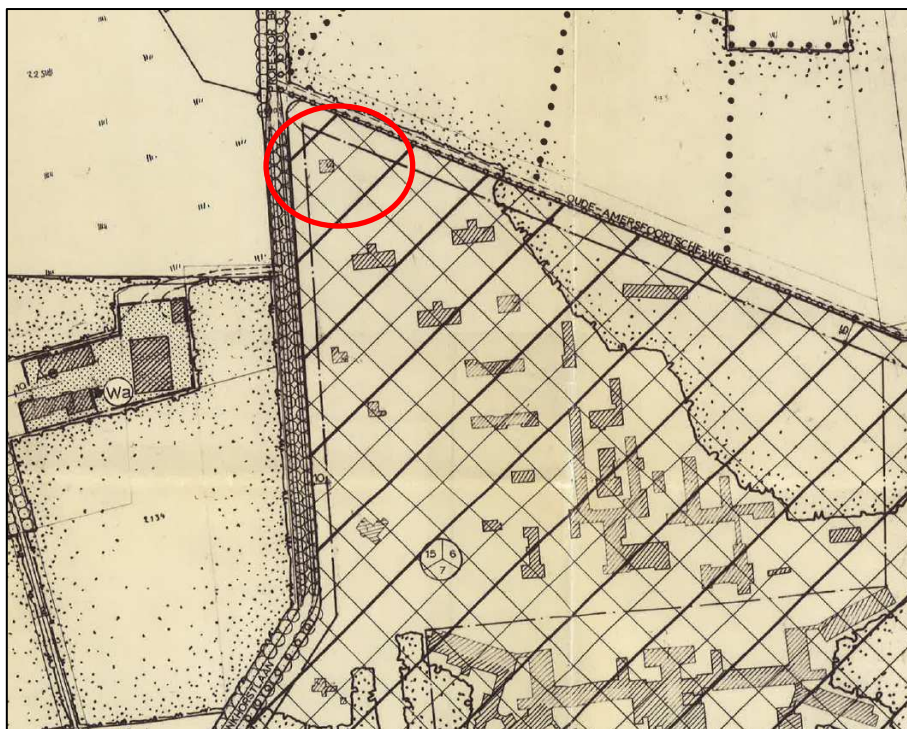


Zicht op het huidige huis vanuit het noorden en zuidwesten



Zicht op het huidige huis vanuit het oosten

Geldende planologische situatie

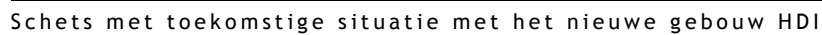


Uitsnede geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het perceel geldt het bestemmingsplan landelijk gebied 1985 van de gemeente De Bilt, vastgesteld op 26 mei 1987 en op 12 januari 1988 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Voor het perceel is een bestemming "Bijzondere doeleinden 2" opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor religieuze, culturele, sociale, medische, wetenschappelijke of educatieve doeleinden. Het terrein ligt midden in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Om deze reden is in het bestemmingsplan geregeld dat de gronden tevens bestemd zijn voor het behoud en het herstel van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen landschappelijke, natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Toekomstige situatie

In het gebouw zijn ruimten voor individuele en groepsbegeleiding. Daarnaast huisvest het een fitnessruimte voor bewegingsprogramma's, werkruimten voor de medewerkers, een keuken, bibliotheek, wachtruimte, toiletruimten en dergelijke. De driehoekig geronde vorm van het nieuwe gebouw sluit aan bij de vorm van de kavel en de vrije structuur van het landschap en de bosrijke omgeving. Er is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande terreinsituatie, waardoor het mogelijk is om veel van de bestaande bomen te handhaven.



2.3

Visie Bergh en Boschterrein

Masterplan Berg en Bosch (Delta Lloyd, 1999)

In het masterplan, opgesteld door Inbo, verwoordt Delta Lloyd haar belangrijkste ambities met betrekking tot beheer en de ontwikkeling van het voormalige Sanatorium. Deze ambities zijn vertaald in randvoorwaarden. Onderstaande randvoorwaarden zijn ontleend aan het masterplan.

Randvoorwaarden

- het terrein van Berg en Bosch is in zijn geheel aangewezen als rijksmonument. De beschrijving richt zich met name op het hoofdgebouw, het klooster met kapel en het 'economiegebouw'. In de periferie van het terrein, waar het Helen Dowling Instituut gepland is, is die monumtentstatus van minder belang;
- de karakteristieken van het huidige boslandschap vormen de leidraad voor de stedenbouwkundige ontwikkeling en infrastructurele inbedding van het complex;
- belangrijkste ontwerpfactor: behoud van zoveel mogelijk bomen binnen de context van de verschillende op het terrein aanwezige karakteristieken;
- nieuwe bebouwing wordt zoveel mogelijk geprojecteerd op open plekken in het bos;
- voor inbedding van de aanwezig houtopstanden geldt dat er een minimale afstand van 25 m tussen individuele gebouwen in acht moet worden genomen om de levensvatbaarheid van het bos te garanderen;
- rondom gebouwen worden geen privéterreinen gerealiseerd. Het bos dringt als het ware de gebouwen binnen.

Kwaliteitskader Berg en Bosch

- de relatie bos - gebouw is leidend: bij nieuwe ontwikkelingen zou weer op de oorspronkelijke principes van symbiose bos en gebouw moeten worden teruggegrepen. Het probleem van daglichttoetreding (wat in het verleden heeft geleid tot kaalslag) zou dan in de aard van de architectuur moeten worden opgelost;
- in de visie wordt de woning toegerekend aan het als 'Bosweide' getypeerde deel van het Berg en Boschterrein: 'Het bos lijkt hier dungezaaid en door onderbroken bladerdek dringt zoveel licht door, dat hier voor verschillende vormen van gebruik ruimte is ontstaan. De afwisseling tussen open en dicht bepaald hier het beeld. Ook de gebouwen dragen zorgvuldig aan deze compositie bij, doordat ze in relatie tot de bomen zorgvuldig op het veld zijn gepositioneerd. De omvang en schaal van de tussenliggende ruimte heeft een zekere intimiteit die uitnodigt tot verpozing;'

- boskwaliteiten zijn leidend. Bij ontwikkeling van nieuwe bebouwing geldt een kwalitatieve en kwantitatieve herplantplicht.
- bij nieuwbouw dient het parkeren onder het gebouw te worden gescho-
ven. Eventuele extra voorzieningen ten behoeve van de ontsluiting en
het parkeren dienen uiterst zorgvuldig in het terrein te worden inge-
past;
- architectuur van nieuwbouw dient zich te onderscheiden van de be-
staande bebouwing;
- footprints van nieuwe gebouwen moeten zo klein mogelijk blijven, de
bouwhoogte mag dan, zonder dat het volume wezenlijk toeneemt, bij
een verkleinde footprint worden opgetrokken tot circa 15 m.

3.1

Provinciale Ruimtelijke Verordening

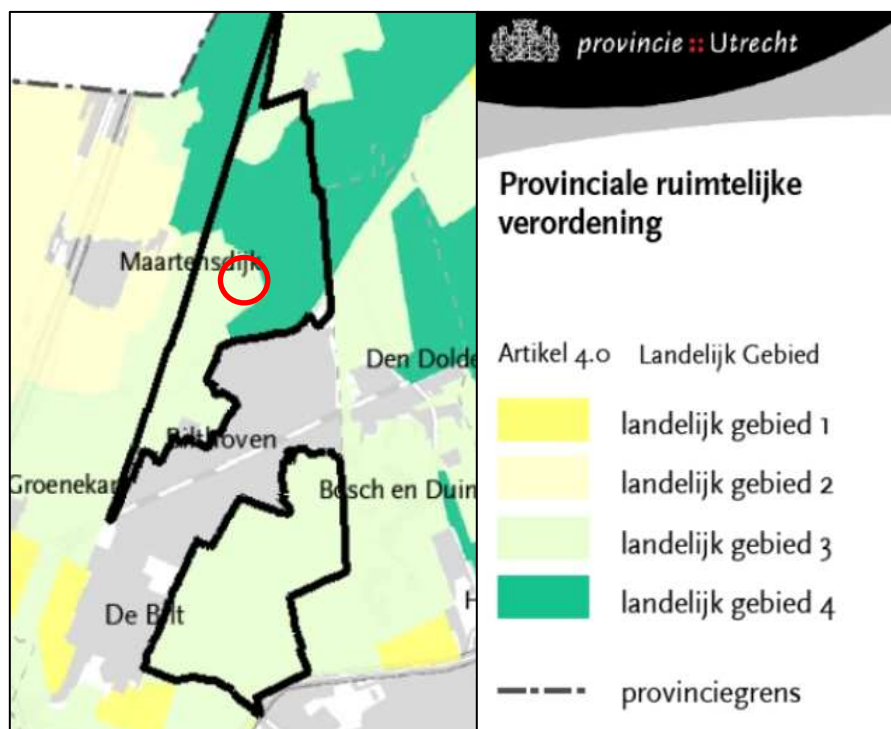
Op 21 september 2009 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Het doel van de verordening is provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Dat betekent dat de gewenste ontwikkelingen in een gebied of regio op deze manier worden veiliggesteld. De basis van de verordening is de Structuurvisie 2005 - 2015.

De provincie zet in op een beheerste groei. Dit betekent dat ruimte wordt geboden aan stedelijke groei, maar alleen voor zover de landschappelijke kwaliteiten daarbij gewaarborgd kunnen blijven.

Om de kernkwaliteiten van het landelijk gebied optimaal te benutten en te ontwikkelen, is het landelijk gebied opgedeeld in een viertal zones, te weten:

- landelijk gebied 1: stedelijk uitloopgebied.
Dit is landelijk gebied grenzend aan stedelijk gebied met een stedelijk invloed door een afwisseling van (dag)recreatieterreinen, recreatief groen, fiets- en wandelpaden, begraafplaatsen, volkstuincomplexen, maneges sportvelden, agrarisch gebruik, incidentele tuinbouw en kleine natuurgebieden en ecologische verbindingzones;
- landelijk gebied 2: hoofdfunctie agrarisch.
Agrarisch gebied met zowel grondgebonden als niet-grondgebonden landbouw; veel gebieden met grondgebonden landbouw hebben landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden en worden gekenmerkt door recreatief medegebruik. Binnen deze zone bevinden zich ook kleine recreatie- en natuurgebieden en ecologische verbindingzones;
- landelijk gebied 3: verweving van functies.
Afwisselend en landschappelijk waardevol gebied met verweving van landbouw, natuur, dag- en verblijfsrecreatie, intensiever gebruikte militaire terreinen en (in enkele gevallen) bestaande zeer extensieve woonmilieus. De verweving kan zowel betrekking hebben op perceelsniveau (bijvoorbeeld intensief recreatief gebruik op de Utrechtse Heuvelrug) als op een mozaïek van gescheiden functies;
- landelijk gebied 4: hoofdfunctie natuur.
Bestaande natuurgebieden en gebieden die in de komende periode als nieuwe natuur zullen worden ingericht, beide vaak met recreatief medegebruik.

Het plangebied van het bestemmingsplan Berg en Bosch maakt onderdeel uit van de EHS. De EHS valt in de PRV vrijwel geheel in landelijk gebied 3 en landelijk gebied 4. Het plangebied valt binnen landelijk gebied 3.



Uitsnede kaart Provinciale ruimtelijke verordening met globale ligging plangebied

Binnen landelijk gebied 3 is het beleid erop gericht om de agrarische sector als drager van belangrijke landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden te laten zijn. De agrarische en ecologische functie wordt in toenemende mate gecombineerd met recreatieve ontwikkelingen. Het is essentieel dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de kernkwaliteiten van natuur en landschap.

3.2

Streekplan Utrecht 2005-2015

Eind 2004 heeft de provincie het Streekplan Utrecht 2005-2015 (in provinciaal beleid ook wel Structuurvisie 2005 - 2015 genoemd) vastgesteld. De provincie zet in op een beheerste groei. Dit betekent dat ruimte wordt geboden aan stedelijke groei, maar alleen voor zover de landschappelijke kwaliteiten daarbij gewaarborgd kunnen blijven.

In het streekplan staat vermeld dat het terrein Berg en Bosch gelegen is in de EHS en buiten de bebouwingscontour is gelaten. Voorts vermeldt het streekplan dat het voormalige ziekenhuiscomplex ligt in door bos omgeven gebied. De toelaatbare functies zijn gelieerd aan de oorspronkelijke, namelijk in de sfeer van zorg en gezondheid, waardoor geen sprake is van multifunctioneel

stedelijk gebied met de daarbij veronderstelde vormen van verstedelijking en gebruiksfuncties. Om het bosachtige karakter van het terrein zelf te beschermen en de druk op het gebied te beperken moet bovendien worden uitgegaan van een extensief gebruik.

Vanwege de ligging in de EHS is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie het terrein gelegen in de Groene contour. De bestemmingen en regels in een gebied dat is aangeduid als 'Groene contour' dienen zich te richten op de bescherming van de in het plangebied aanwezige wezenlijke kenmerken en waarden. Het bestemmingsplan mag geen bestemmingen en regels bevatten die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied significant aantasten.



Uitsnede kaart Provinciale ruimtelijke verordening Groene contour met globale ligging plangebied

De verordening schrijft voor dat de toelichting een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende wezenlijke kenmerken en waarden. Daarnaast bevat de toelichting, indien wordt voorzien in ruimtelijke ontwikkelingen, onderzoeksresultaten waaruit blijkt dat er geen sprake is van significante aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden door die ruimtelijke ontwikkelingen.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling.

3.3

Ruimte voor een vitaal Platteland

Om het platteland vitaal te houden en sturing te geven aan de functieverandering en functieverbreiding, heeft de gemeente de nota Ruimte voor een vitaal platteland vastgesteld (juni 2006). In de nota zijn een vijftal landschapstypen onderscheiden. Per gebiedstype zijn de kernkwaliteiten vastgelegd. Tevens zijn toetsingscriteria (waarborgen) aangegeven voor vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit, waarbinnen nieuwe activiteiten plaats mogen vinden. Het bouwplan is gelegen in het 'Groot gesloten bosgebied'. De kernkwaliteiten zijn:

- uitgestrektheid;
- reliëf;
- ecologische waarde;
- kerngebied EHS;
- rust;
- recreatieve waarde.

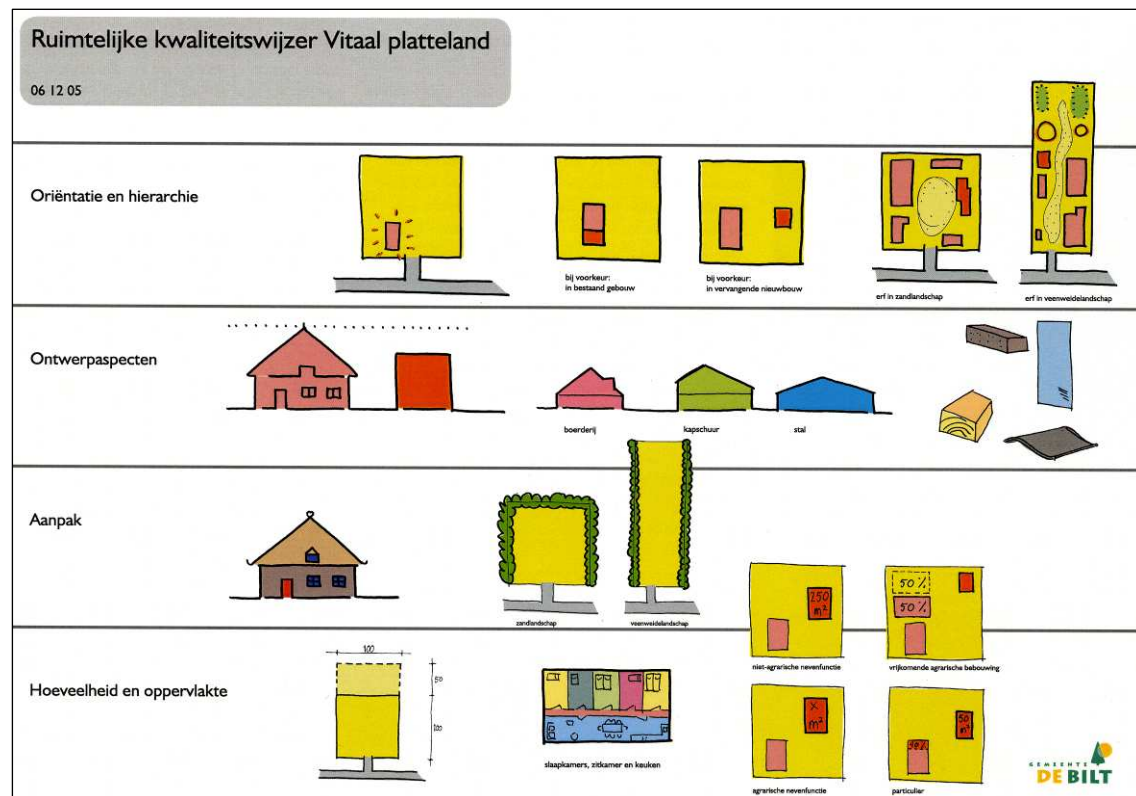
In de nota staat voorts vermeld dat het gebied onderdeel uit maakt van de Utrechtse heuvelrug waar de natuur voorop staat, andere functies zoals wonen, recreatie en landbouw zijn daar aan ondergeschikt. Andere ontwikkelingen zijn hier in beginsel niet mogelijk, afgezien van de bestemmingsplanmogelijkheden. Belangrijk is dat in het gebied de eenheden niet versnipperen en het reliëf en ecologische waarden niet worden aangetast. Om te voorkomen dat nieuwe activiteiten vermindering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg hebben is in de nota een aantal waarborgen ingebouwd.

Waarborgen vitaliteit:

- geen beperking voor omliggende agrarische bedrijven of onevenredige hinder voor nabijgelegen woningen;
- behoud en versterking van het landschap en de natuur;
- geen toename van de milieubelasting;
- het aantal motorvoertuigen per etmaal mag niet aanmerkelijk vermeerderen;
- goed ondernemersplan waaruit goed toekomstperspectief blijkt;
- maatschappelijke en sociale afweging.

Waarborgen ruimtelijke kwaliteit:

- voor het behoud en versterken van de ruimtelijke kwaliteit is de ruimtelijke kwaliteitswijzer opgesteld.



De kwaliteitswijzer is in aanvulling op hetgeen in de welstandsnota is opgenomen.

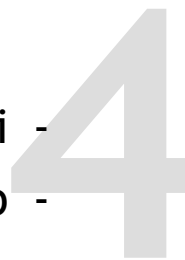
De kwaliteitswijzer bevat elementen met betrekking tot:

- oriëntatie en hiërarchie;
- ontwerpaspecten;
- aanpak;
- de hoeveelheid en oppervlakte.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciale en gemeentelijke beleid.

Stedenbouwkundige en landschap- pelijke inpassing



In het masterplan Bergh en Bosch is de visie weergegeven voor het Berg en Boschterrein. Nieuwe ontwikkelingen dienen in overeenstemming te zijn met deze visie.

Het terrein van Berg en Bosch is een complex geheel van waardevolle gebouwen en groene elementen. Het omvangrijke terrein heeft een lange ontwikkeling doorgemaakt waarin het samenspel tussen gezondheidszorg, de groene, bosrijke omgeving en de bebouwing op het terrein steeds in ontwikkeling is geweest. In de afgelopen dertig jaar zijn er diverse gebouwen geplaatst in de uithoeken op het terrein van het oorspronkelijke complex. Het gebouw ensemble van het voormalig sanatorium geniet een monumentenstatus maar de verschillende volumes van de latere uitbreidingen staan op de nominatie om te worden gesloopt. De locaties die daarbij vrijkomen bieden bij uitstek ruimte aan nieuwe ontwikkelingen.

Het perceel waar het gebouw van het HDI komt te staan ligt op de noordwesthoek van het monumentale Berg en Boschterrein. In de huidige situatie staat op het perceel een technische sterk verouderde vrijstaande woning.

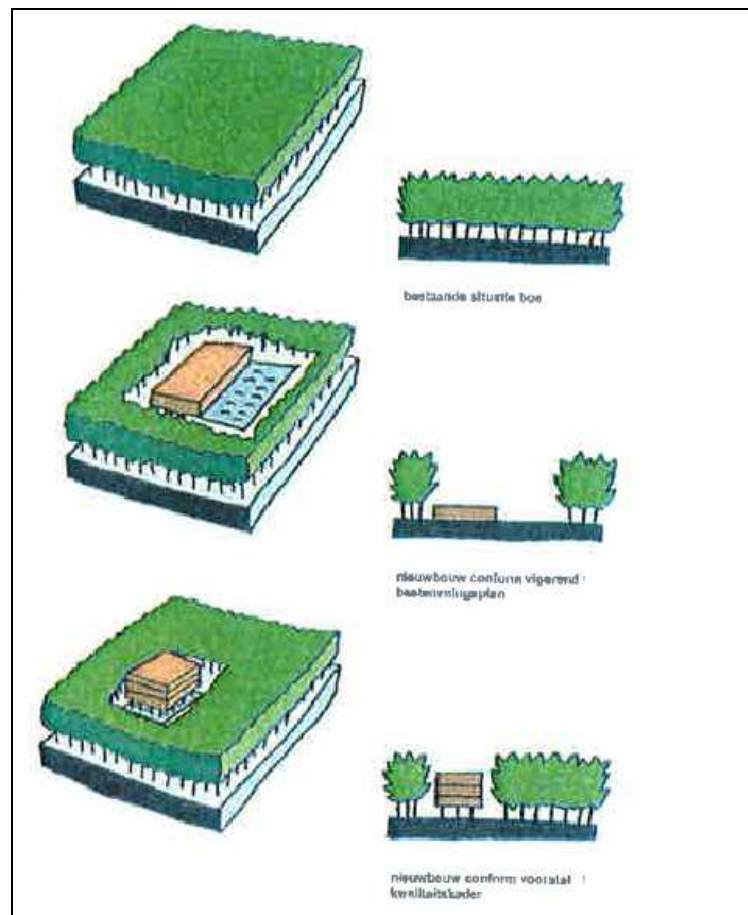
Het hoekperceel van het Berg en Boschterrein wordt mede begrensd door de Oude Amersfoortseweg: historische route met laanbeplanting, tegenwoordig in gebruik als recreatieve route (wandel- fietspad).

Onderstaande randvoorwaarden zijn ontleend aan het geldende bestemmingsplan en het masterplan Berg en Bosch / visie Berg en Boschterrein:

- de architectuur van de nieuwbouw dient zich te onderscheiden van de bestaande bebouwing;
- de footprint van het gebouw mag maximaal 1170 m² zijn;
- het gebouw mag uit van twee bouwlagen bestaan met maximale hoogte van 12 m;
- de relatie bos - gebouw is leidend. Bij de nieuwe ontwikkeling wordt weer op de oorspronkelijke principes van symbiose bos en gebouw teruggedrepen. Het probleem van daglichttoetreding (wat in het verleden heeft geleid tot kaalslag) wordt opgelost met architectuur. Veel glas/transparantheid in de gevel en het gebouw (zie schets [1]);
- toe te passen materialen zijn duurzaam en ecologisch hoogwaardig;
- de nieuwbouw wordt geprojecteerd op de huidige open plek van het perceel aan de Professor Bronkhorstlaan 20;

- rondom het gebouw wordt geen privéterreinen gerealiseerd. Het bos dringt als het ware het gebouw binnen;
- er is sprake van een eigen uitrit op de Professor Bronkhorstlaan;
- parkeren dient onder het gebouw te worden gerealiseerd. Eventuele extra voorzieningen ten behoeve van de ontsluiting en het parkeren dienen uiterst zorgvuldig op het terrein te worden ingepast;
- fietsenrekken dienen uit het zicht te worden geplaatst in de parkeervoorziening;
- behoud van zoveel mogelijk bomen binnen de context van de verschillende op het terrein aanwezige karakteristieken;
- behoud van de groenzone langs de Professor Bronkhorstlaan.

Voor de Professor Bronkhorstlaan is geen regelmatige bebouwing aanwezig om de voorgevelrooilijn te bepalen. Hierdoor dient nieuwe bebouwing ten minste 15 m vanuit de as van de weg geprojecteerd te worden.



[1]

Door de voorgenoemde ontwikkeling wordt het aantal bebouwde m² vergroot. Toch neemt het aantal m² bij recht niet toe. De ontwikkeling is mogelijk doordat in het geldende bestemmingsplan al bouwmogelijkheden aanwezig waren. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn in het bestemmingsplan genormeerd met behulp van een bebouwingspercentage. Verdere bouwmogelijkheden in de bestemming zijn er dan ook niet gegeven.

Uitvoeringsaspecten

5

5.1

Archeologie

Het plangebied aan de Professor Bronkhorstlaan 20 te Bilthoven heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Daarom heeft een archeologisch bureauonderzoek¹ plaatsgevonden.

In het plangebied vindt nieuwbouw plaats. Hiertoe wordt een oppervlak van circa 900 m² ontgraven. De diepte van de verstoringen bedraagt 1,80 m beneden maaiveld. Duidelijk is dat de te verrichten grondwerkzaamheden zullen leiden tot verstoring van de bodem en dus ook van de mogelijk daarin aanwezige archeologische waarden. Gezien de diepte van de geplande bodemverstoring kan het daarbij gaan om archeologische waarden en sporen vanaf het Paleolithicum.

Conclusie en aanbevelingen

Vanwege deze archeologische belangen en gezien de omvang van het plangebied is het onontkoombaar om een onderzoek ter plaatse te laten uitvoeren. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd in de vorm van een inventariserend veldonderzoek middels boringen (IVO-B), verkennende fase. Een booronderzoek is een weinig destructieve methode om in eerste instantie de bodemopbouw en voorts de mate van verstoring te bepalen. Het verkennend onderzoek dient plaats te vinden voorafgaand aan de geplande bodemverstorende activiteiten van de nieuwbouw en na de sloop van de bestaande bebouwing en dient te worden verricht tot 20 cm onder de diepte die door de grondroerende werkzaamheden in het kader van de planvorming wordt verstoord. Bij het verkennend onderzoek zullen vijf boringen dienen te worden gezet, drie in de hoeken van het perceel en twee zo goed mogelijk verspreid ter plaatse van de geplande nieuwbouw. De boringen dienen te worden gezet tot een diepte van 2,00 m beneden maaiveld of tot een halve meter in de top van de C-horizont. Gezien de geplande bodemverstoring tot 1,80 m beneden maaiveld is het voorgestelde onderzoek afdoende. Mocht de verstoringsdiepte groter zijn, dan kan aanpassing van het voorgestelde onderzoek noodzakelijk zijn.

Doel van dat onderzoek zal zijn om de mate waarin het terrein reeds verstoord is vast te stellen en om de gespecificeerde verwachting te toetsen en zo nodig aan te vullen. Indien het lagenpakket voldoende in tact is, kan verder vervolgonderzoek nodig zijn. De eventuele noodzaak hiertoe zal in het rapport worden

¹ Archeologisch bureauonderzoek, Grontmij B.V. te Bilt, 10 juni 2010

beargumenteerd en door het bevoegd gezag vervolgens getoetst. Het archeologisch onderzoek moet verricht worden door een bedrijf dat bevoegd tot het verrichten van archeologische opgravingswerkzaamheden. Voorafgaand aan het onderzoek dient een Plan van Aanpak te worden opgesteld.

Met betrekking tot de resultaten van het onderzoek en deze aanbeveling dient contact op te worden genomen met de bevoegde overheid, de gemeente De Bilt.

5.2

Bodem

Op basis van de Woningwet en de Bouwverordening mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet vaak een bodemonderzoek worden geleverd. Dit is een verplichting uit de Woningwet om de gezondheid en veiligheid te garanderen van mensen die wonen, werken of verblijven in het gebouw waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

Een bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer:

- nog geen gegevens betreffende de bodemgesteldheid bekend zijn (dit betekent dus ook dat als er een bodemkwaliteitskaart is, er geen bodemonderzoek meer hoeft te komen);
- er meer dan twee uur per dag mensen in verblijven;
- als het bouwwerk de grond raakt;
- als er na sloop wordt herbouwd.

Er is een vooronderzoek² bodem op beperkt niveau op basis van de NEN 5725 uitgevoerd voor het perceel aan de Professor Bronkhorstlaan 20 te Bilthoven.

Resultaten onderzoek

Op basis van de beschikbare informatie wordt de onderzoeklocatie als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging beschouwd. Hierbij wordt opgemerkt dat nog vastgesteld dient te worden dat op de locatie geen gebouwen uit de periode na 1945 hebben gestaan. Ten behoeve van de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient conform de bouwverordening een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd, waarvoor dit onderzoek als basis voor het opstellen van de onderzoekshypothese kan dienen.

Conclusie

Op basis van de bevindingen van dit vooronderzoek dient een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 te worden uitgevoerd. Op basis van de beschikbare informatie kan hierbij de onderzoekstrategie onverdacht worden gehanteerd en hoeft geen onderzoek naar asbest te worden verricht.

² Nieuwbouwlocatie Helen Dowling Instituut te Bilthoven, vooronderzoek bodem op beperkt niveau, Grontmij Nederland B.V. Waddinxveen, 8 april 2010

5.3

Quickscan natuurwaarden

In het onderzoeksgebied vinden ruimtelijke ingrepen plaats. Er wordt nieuwbouw gerealiseerd. In het kader van de natuurwetgeving is het noodzakelijk inzicht te krijgen in de huidige natuurwaarden die in het plangebied aanwezig zijn. Hiermee kan worden voorkomen dat in strijd met de geldende natuurwetgeving gehandeld zal worden. Er is een quickscan natuurwaarden³ uitgevoerd voor het perceel aan de Professor Bronkhorstlaan te Bilthoven.

Doel van het onderzoek was te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Voor soortbescherming is hierbij de Flora- en faunawet (Ffw) van belang, gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet (NB-wet 1998) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Effecten op beschermde soorten

Tijdens het bureauonderzoek is naar voren gekomen dat (delen van) het plangebied mogelijk behoort tot het leefgebied van beschermde planten, vogels, zoogdieren, amfibieën en mieren. In het onderstaande wordt per soortgroep beschreven welke effecten optreden.

Planten

Mogelijk komt de beschermde soort brede wespenorchis voor in het onderzoeksgebied. Bij herinrichting van het gebied kunnen groeiplaatsen van deze soort verloren gaan. Het voortbestaan van de soort is niet in het geding, de effecten zijn verwaarloosbaar.

Vogels

Mogelijk benutten een aantal vogelsoorten (Ff-lijst 2/3) het gebied als foerageergebied en de beplanting en delen van de bebouwing als broedgelegenheid. In de toekomst vindt een functiewijziging plaats waardoor het gebied voor een aantal vogelsoorten minder geschikt wordt als foerageergebied. In de directe omgeving is echter voldoende gelijksoortig foerageergebied aanwezig, de effecten zijn derhalve te verwaarlozen. Met betrekking tot broedgelegenheden geldt dat deze verloren gaan bij het verwijderen van beplanting en bebouwing. Omdat het onderzoeksgebied deel uit maakt van een uitgestrekter gebied waarin voor vogels voldoende geschikte broedgelegenheden beschikbaar blijven, is het verlies hiervan verwaarloosbaar voor de ervan gebruik makende vogelsoorten.

³ Quickscan natuurwaarden Plangebied Professor Bronkhorstlaan te Berg en Bosch (De Bilt), Staro Natuur en Buitengebied te Gemert, april 2010

Zoogdieren

Mogelijk benut een klein aantal grondgebonden zoogdieren (Ff-lijst 1) het plangebied als leefgebied. Bij herinrichting van het plangebied vindt vernietiging van dit leefgebied plaats. Met betrekking tot vleermuizen geldt dat er naar verwachting wel effecten optreden ten aanzien van aanwezig foerageergebied, er vindt herinrichting plaats. De omgeving biedt vleermuizen voldoende mogelijkheden tot foerageren en in de toekomst is het onderzoeksgebied eveneens geschikt als foerageergebied, de effecten zijn derhalve te verwaarlozen. Met betrekking tot mogelijk aanwezige verblijfplaatsen geldt dat het niet duidelijk is of vleermuizen de bebouwing en bomen met holtes daadwerkelijk benutten. Mogelijk worden bij sloop van de bebouwing en holle bomen vleermuisverblijven vernietigd. Nader onderzoek naar de daadwerkelijke aanwezigheid dient vast te stellen of werkelijke effecten optreden.

Amfibieën

Mogelijk wordt het plangebied door een klein aantal soorten amfibieën (Ff-lijst 1) benut als land- en voortplantingsbiotoop. Bij herinrichting van het plangebied vindt vernietiging van een deel van het landbiotoop en volledige vernietiging van het aanwezige (potentiële) voortplantingsbiotoop plaats.

Mieren

Mogelijk benutten enkele mierensoorten (Ff-lijst 1) het gebied als leefgebied. Bij herinrichting kunnen mogelijk aanwezige mierenhopen worden vernietigd.

Effecten op beschermde gebieden

Er treden geen effecten op ten aanzien van Natura 2000-gebieden, Beschermde- of Staatsnatuurmonumenten. Ten aanzien van de EHS gebied geldt dat het onderzoeksgebied midden in de EHS is gelegen. Voor het beoordelen van het plan in het kader van het 'nee, tenzij'-regime van de EHS is de geldende bestemming bepalend. Uitbreiding van geringe omvang van het volume/bouwblok is daar slechts in beperkte omvang en onder voorwaarden toegestaan (woningen maximaal tot 600 m³, bijgebouwen tot 50 m² en bedrijven tot maximaal 100 m²). Daarnaast is uitbreiding alleen mogelijk op reeds als verstoord aan te merken gronden en direct aansluitend aan bestaande bebouwing.

Omdat de voorgenomen ingreep volgens bovengenoemde normen niet is te benoemen als een uitbreiding van 'beperkte omvang' is een volledige beoordeling volgens het 'nee, tenzij'-regime noodzakelijk. Dit houdt in dat er geen reële alternatieven beschikbaar mogen zijn en sprake is van groot openbaar belang. Schadelijke effecten aan de EHS (kwalitatief + kwantitatief) dient door mitigerende maatregelen te worden geminimaliseerd. Niet te voorkomen negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd.

Gedragscode

Voor zover bekend maakt de opdrachtgever geen gebruik van de beschikbare en goedgekeurde gedragscodes, wettelijk gezien zijn dan ook de soorten van Ff-lijst 2 ontheffingsplichtig.

Mitigerende en compenserende maatregelen

Om te voorkomen dat het uitvoeren van de werkzaamheden of het aanpassen van de ruimtelijke situatie negatieve effecten heeft op de aanwezige beschermde soorten en daarmee strijdig is met de Flora- en faunawet, verdient het aanbeveling om maatregelen te treffen om mogelijke schade te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken; zogenaamde mitigerende en compenserende maatregelen. Door een recente wijziging in de wetgeving is het voor soorten van de Habitatrichtlijn (bijvoorbeeld vleermuizen) en voor vogels niet meer mogelijk een ontheffing te verkrijgen voor ruimtelijke inrichting of ontwikkelingen. Daarnaast geldt voor vogels dat een ontheffing in het kader van belang "dwingende reden groot openbaar belang" eveneens niet meer mogelijk is. Schade aan deze soorten dient voorkomen te worden om strijdig handelen met de wetgeving te voorkomen.

EHS

In overleg met de gemeente en provincie dient bepaald te worden of voorgenomen ingreep (uitbreiding / functiewijziging) mogelijk is binnen de kaders van de EHS en of compenserende maatregelen daadwerkelijk nodig zijn. Mogelijk wordt hiervoor een nadere onderbouwing van actuele natuurwaarden en mogelijk effecten noodzakelijk geacht.

Planten

Het is niet noodzakelijk om mitigerende of compenserende maatregelen uit te voeren voor de plantensoorten van Ff-lijst 1. Indien bij de uitvoering groeiplaatsen van brede wespenorchis kunnen worden ontzien heeft dat de voorkeur.

Vogels

Indien broedende vogels (Ff-lijst 213) aanwezig zijn, kunnen verstorende werkzaamheden als verwijdering van de beplanting en bebouwing niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Door de bebouwing en beplanting vóór het broedseizoen voor vogels te verwijderen wordt voorkomen dat vogels er zullen gaan broeden. Indien zo gehandeld wordt dan treden er geen effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaats vinden buiten het broedseizoen worden geen nadelige effecten verwacht op vogels.

Zoogdieren

Het is niet noodzakelijk om mitigerende of compenserende maatregelen uit te voeren voor de zoogdiersoorten van Ff-lijst 1.

Ten aanzien van vleermuizen (Ff-lijst 3) geldt dat er naar verwachting geen effecten optreden ten aanzien van mogelijk aanwezige foerageergebieden. Het is niet duidelijk of effecten optreden aan verblijfsplaatsen van vleermuizen, nader onderzoek dient dit uit te wijzen. Onderzoek dient uitgevoerd te worden op verschillende momenten in de periode april-augustus.

Amfibieën

Het is niet noodzakelijk mitigerende of compenserende maatregelen uit te voeren voor de amfibiesoorten van Ff-lijst 1.

Mieren

Het is niet noodzakelijk om mitigerende of compenserende maatregelen uit te voeren voor de mierensoorten van Ff-lijst 1. Indien bij de uitvoering van de ingrepen mierenhopen kunnen worden ontzien heeft dat de voorkeur.

Zorgplicht

Voor alle aanwezige flora en fauna geldt de zorgplicht ex art. 2 van de Ffw, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. Op grond hiervan dient men zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te handelen op een wijze waarop nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt.

Conclusie

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan op de lijsten van de Ffw.

Soorten van Ff-lijst 1

(Mogelijk) voorkomende planten, grondgebonden zoogdieren, amfibieën en mieren komen voor op Ff-lijst 1. Voor soorten van Ff-lijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van Ff-lijst 3

Mogelijk voorkomende vogelsoorten staan vermeld op Ff-lijst 3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien de werkzaamheden echter worden uitgevoerd op de wijze zoals is beschreven in, zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen. Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op Ff-lijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Ten aanzien van het foerageergebied en verblijfsplaatsen geldt dat hieraan geen negatieve effecten optreden. Ten aanzien van verblijfsplaatsen geldt dat nader onderzoek in de daarvoor beschreven periode uitgevoerd dient te worden. Op basis van dit nadere onderzoek kan worden bepaald of effecten optreden en of mitigatie en compensatie aan de orde is.

Beschermde gebieden

In overleg met de gemeente en provincie dient bepaald te worden of, en zo ja onder welke voorwaarden, voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan mogelijk is binnen de contouren van de EHS. Onvermijdelijke schadelijke effecten aan de EHS zullen moeten worden gecompenseerd.

Conclusie

Het resultaat van het natuuronderzoek heeft aanleiding gegeven tot nader overleg met de provincie over compenserende en mitigerende maatregelen ter plaatse van de bouwwerkzaamheden.

In het overleg met de provincie is geconstateerd dat er geen noodzaak bestaat tot het nemen van compenserende maatregelen. Wel zijn er mitigerende maatregelen getroffen. Zo is het stedenbouwkundig ontwerp en (landschappelijke de situering van het gebouw aangepast, zodanig dat meer rekening is gehouden met de landschappelijke en ecologische waarden.

Zo is het bestaande groen rondom de huidige bebouwing gespaard. Het groen is geïntegreerd in het ontwerp. In het ontwerp is uitgegaan van zo min mogelijk uitstralingseffect naar de EHS toe door de toegang van het gebouw, het licht en het lawaai, het parkeren (onder het gebouw) te oriënteren aan de zuidwestzijde van het plangebied. Deze zijde sluit direct aan bij de ontsluitingsweg van het terrein. De zijde van het bosgebied wordt ontzien. Daardoor is het uitstralingseffect naar de directe omgeving tot een minimum beperkt.

Voorts is naar aanleiding van het natuuronderzoek nader onderzoek uitgevoerd naar amfibieën met nadruk op kamsalamanders en naar holten in bomen ten behoeve van vleermuizen. Immers, ten behoeve van de nieuwe bestemming dient een gedeelte van de bestaande beplanting en een in het plangebied aanwezige vijver te worden verwijderd. De resultaten van dit aanvullende onderzoek zijn in briefvorm in een separate bijlage bij deze toelichting gevoegd. De conclusie luidt dat in het plangebied geen holtebomen zijn aangetroffen. Ook was in de vijver in het plangebied geen kamsalamander(larve) of andere beschermde amfibiesoort aanwezig ten tijde van het onderzoek (22 juli 2010). Wel is in de vijver waterdrieblad aangetroffen. Het waterdrieblad is een soort van tabel 2 van de Flora- en faunawet.

Voor wat betreft het waterdrieblad geldt dat niet noodzakelijk is, indien precies en aantoonbaar wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode, in dit geval de gedragscode Flora- en faunawet voor de bouw- en ontwikkelsector. Hierin staat dat wanneer vernietiging van groeiplaatsen van beschermde planten onvermijdelijk is, de planten en vegetaties buiten de bloeitijd kunnen worden uitgestoken, eventueel in depot gezet, en later in dezelfde omgeving of elders in een geschikt biotoop worden teruggeplaatst.

Voor het overige geldt dat de aanbevelingen ten aanzien van vogels in acht genomen dienen te worden. De werkzaamheden voor de overige soortgroepen hebben geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg.

5.4

Akoestisch onderzoek

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen, die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de wegas in acht moet worden genomen, 200 m. Buiten de bebouwde kom bedraagt deze afstand 250 m. In geval van het realiseren van geluidgevoelige bebouwing binnen deze zones dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Aangezien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt, is er een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd.

Conclusie akoestisch onderzoek

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ter plaatse van de locatie. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor buitenstedelijke situaties en andere gezondheidsgebouwen van 53 dB wordt niet overschreden. Dat betekent dat realisatie mogelijk is mits voor de locatie een hogere grenswaarde wordt aangevraagd. Hiervoor dient voorafgaand onderzoek uitgevoerd te worden naar mogelijk bron- en overdrachtsmaatregelen. Mochten deze niet doelmatig of wenselijk zijn kan een hogere grenswaarde worden aangevraagd. Bij de aanvraag van een hogere grenswaarde dient wel aangetoond te worden dat de binnenwaarde voor de achterliggende ruimtes gewaarborgd is. Voor behandelruimtes is deze binnenwaarde maximaal 28 dB.

Advies

Op basis van de verkregen informatie blijkt dat de behandelruimtes zijn gelegen aan de zijde van de Professor Bronkhorstlaan, dus aan de geluidbelaste zijde van het gebouw. Verder zijn de niet-geluidsgevoelige ruimtes (magazijn, kantoren) aan de achterzijde van het gebouw gesitueerd. Het is vanuit akoestisch oogpunt gunstiger om de niet-geluidsgevoelige ruimtes aan de geluidbelaste zijde van de Professor Bronkhorstlaan en de behandelruimtes aan de achterzijde van het gebouw te situeren. Hierdoor schermen de niet-geluidsgevoelige ruimtes de geluidgevoelige ruimtes af. Daarnaast is de vereiste gevelwering minder bij niet-geluidsgevoelige ruimtes omdat bij kantoorruimtes een hogere binnenwaarde toelaatbaar is en bij bijvoorbeeld magazijnen geen eis van een binnenwaarde vereist is. In behandelruimtes van gezondheidsinstellingen dient de binnenwaarde volgens de Wet geluidhinder maximaal 28 dB te zijn.

Dat betekent dat naar verwachting in de huidige indeling voor de gevels van de behandelruimtes extra isolerende maatregelen genomen dienen te worden.

⁴ Verkennend akoestisch onderzoek nieuwbouwlocatie Helen Dowling Instituut te Bilthoven, Grontmij Nederland B.V. De Bilt, 8 april 2010

Bouwakoestisch onderzoek moet dit uitwijzen. Wanneer de situatie wordt omgedraaid zoals aangegeven zijn deze extra isolerende maatregelen niet vereist. Verder is het van belang om te weten of gevels aanwezig zijn waarin geen te openen delen aanwezig zijn, zoals ramen en deuren. Deze gevels zijn namelijk als dove gevels gedefinieerd in de zin van de Wet geluidhinder. Hierdoor hoeven deze gevels niet getoetst te worden aan de normen uit de Wet geluidhinder. Echter de binnenwaarde uit het Bouwbesluit dienen wel gewaarborgd te worden.

Inmiddels zijn er aanpassingen gedaan aan de inrichting van het HDI gebouw. Hierdoor wordt voldaan aan de adviezen die geformuleerd zijn in het verkennend akoestisch onderzoek, zoals hierboven beschreven is.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

5.5

Verkeer en parkeren

Het plangebied is gelegen aan de Professor Bronkhorstlaan welke is gecategoriseerd als ontsluitingsweg. Op deze weg is de maximale snelheid 60 km/u en er zijn snelheidsremmende plateaus op oversteeklocaties aanwezig. Het Helen Dowling Instituut krijgt een eigen in/uitrit welke aansluit op deze weg.

Verkeerskundige gevolgen Professor Bronkhorstlaan

De verwachte verkeerstoename van de bestemming is te verdelen in werknemers en bezoekers. Werknemers: 50 man personeel (met 38 werkplekken, dus parttimers), die komen en gaan: 100 bewegingen per dag, waarvan 90 met de auto. Bezoekers: tegelijkertijd 10 bezoekers aanwezig.

Gemiddelde bezoekduur 1 uur. Openingstijden 8 uur per dag, dus $10 \times 8 \times 2 = 160$ bewegingen per dag, waarvan 1,28 met de auto.

De toename van het aantal verkeersbewegingen per dag met de auto is dus circa 228. De huidige intensiteit op de Professor Bronkhorstlaan is 4249 mvt/dag (telling 2009), dus er is een toename van 5%. Dit is acceptabel voor een dergelijke weg.

Parkeren

Het is lastig om op basis van de aangeleverde informatie een betekening te maken van het benodigde parkeerplaatsen. Dit heeft voor een groot deel te maken dat voor deze specifieke bestemmingen (sociaal, medische en wetenschappelijke doeleinden) geen landelijke ervaringscijfers en dus parkeernormen zijn. Wel kan een schatting worden gemaakt. In het nieuwe gebouw komen 38 werkplekken. Aangezien het Berg en Bosch terrein buiten de bebouwde kom valt, zal het grootste gedeelte met de auto komen. Als wij uitgaan van 90% betekent dit een aantal van 34 parkeerplaatsen.

Het aantal bezoekers dat tegelijkertijd aanwezig is, is ook lastig aan te geven. Ervan uitgaande dat 10 bezoekers tegelijkertijd aanwezig zijn, waarvan 80% met de auto komt, is dat 8 parkeerplaatsen.

Werknemers en bezoekers hebben dan samen 42 parkeerplaatsen nodig. Omgekeerd is dat een parkeernorm van ongeveer 2,5 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak.

Conclusie

Door het realiseren van 42 parkeerplekken op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Een toename van 5% in het aantal verkeersbewegingen op de Professor Bronkhorstlaan is acceptabel. Derhalve is het bestemmingsplan voor dit aspect uitvoerbaar.

5.6

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Rg/m³, NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Als gevolg van de nieuwbouw en de verkeersaantrekkende werking daarvan dient het effect van het plan op de luchtkwaliteit in kaart gebracht te worden. Voor het bepalen of dit plan IBM (in betekende mate) is, kan het echter ook vergeleken worden met de 3% regel bij woningen. In de regeling NIBM (niet in

betekende mate) is immers aangegeven dat 1.500 woningen per definitie NIBM is.

Uitgaande van drie vervoersbewegingen per woning per dag (als worst-case aangezien hier tegenwoordig meestal van zeven wordt uitgegaan), hebben 1.500 woningen een verkeersaantrekkende werking van circa 4.500 vervoersbewegingen per etmaal. Aangezien het instituut een toename van 228 verkeersbewegingen kent, kan geconcludeerd worden dat hiermee ruim aan de NIBM-grens wordt voldaan.

Conclusie

Het voorgestelde bouwplan kan worden beschouwd als niet in betekenende mate. Nader onderzoek op het gebied van luchtkwaliteit is daarom ook niet nodig.

5.7

Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten (bestaand en nieuw), in beeld worden gebracht. Volgens het huidige beleid gebeurt dat door de effecten van bepaalde mogelijke ongevallen te berekenen en uit te drukken in de kans op (aantallen) doden. Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat zich in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven met risicovolle activiteiten bevinden. Transport van gevaarlijke stoffen via weg, water, spoor, buisleiding vindt niet plaats in de nabijheid van het plangebied. Wel bevinden zich in de directe nabijheid van het plangebied enkele kwetsbare objecten. Dit heeft echter geen invloed op het plangebied.



Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is derhalve geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

5.8

Water

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven, dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder meer aangegeven, dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer in de 21e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal. Ook in stedelijke uitbreidingen dient daarom het overtollige hemelwater beter te worden vastgehouden.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, per 1 juli 2008 verankerd in art. 3.1.6 lid 1 sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerder(s) en geldt onder andere voor het vaststellen van een bestemmingsplan, of een wijzigings- en uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a en b Wro. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op even belangrijke wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) geeft in haar 'Handboek Watertoets' aan, in hoeverre zij, ten behoeve van duurzaam waterbeheer, betrokken is bij ruimtelijke plannen. Onderliggend bouwplan valt onder categorie 3. Dit houdt in dat de inzet van het waterschap reactief is. Er vindt namelijk wel een toename plaats van het verhardingsoppervlak, maar dit is minder dan 1 ha. De inzet van HDSR is reactief ondermeer in de sfeer van vergunningverlening en handhaving

Oppervlaktewater

Door het bouwplan wordt het verharde oppervlak met circa 794 m² uitgebreid. Daarnaast betekent de aanleg van de parkeerplaats een toename van het verharde oppervlak van circa 500 m². De toename van verhard oppervlak heeft tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Om de

waterhuishouding niet te verslechteren, moet de versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd. Het water wordt afgekoppeld. Er zal daardoor geen hemelwater worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het plangebied ligt in een infiltratiegebied. Het hemelwater van het verharde oppervlak wordt geïnfiltreerd in de bodem, met doorlatende verharding voor de parkeerplaatsen en infiltratievoorzieningen voor dakwater. De infiltratievoorzieningen komt in de vorm van bijvoorbeeld wadi's of grindkisten.

Grondwater

Het bouwplan zal geen gevolgen hebben voor de grondwaterstanden en omliggende natuurgebieden (in kader van verdroging).

Waterkwaliteit

De waterkwaliteit zal ten gevolge van dit project niet verslechteren. Om het hemelwater schoon te houden, worden geen uitlogende materialen als zink, lood en koper worden toegepast, op plaatsen waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen. Bij straten, parkeervakken en dergelijke zullen geen chemische onkruidbestrijdingsmiddelen worden gebruikt.

De hemelwaterafvoer van balkons en loggia's worden op de vuilwaterleiding aangesloten, vanwege de kans op verontreiniging met schoonmaakmiddelen.

Vergunningen

In principe wordt geen hemelwater of grondwater geloosd op het oppervlaktewater, ook komt er geen verlaging van de grondwaterstand. Verder wordt er geen (bron)bemaling toegepast tijdens de uitvoering. Ook zullen er geen sloten worden vergraven of gegraven. Vergunningen hiervoor zijn dan ook niet nodig.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat, ten aanzien van de watertoets, voor onderhavig plan geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

5.9

Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen bovenlokale leidingen of straalpaden. Derhalve zijn er geen leidingen of beschermingszones waar in het bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden.

Juridische toelichting



Dit bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van een nieuw gebouw voor het HDI. De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De procedure uit deze wet en dit besluit is gevolgd. In de regels is rekening gehouden met de op 1 oktober 2010 inwerking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de grond van de Wabo doorgevoerde wijzigingen in de Wro en het Bro.

De regels zijn in verschillende hoofdstukken ingedeeld. Hoofdstuk 1 omvat de inleidende regels. In dit hoofdstuk zijn in artikel 1 de begrippen opgesomd en omschreven. In artikel 2 is de wijze van meten opgenomen. In samenhang met deze artikelen moeten de overige artikelen worden gelezen;

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Artikel 3 bevat een omschrijving van de bestemming 'Maatschappelijk - Berg en Bosch'. In deze bestemming is opgenomen dat bedrijfsgebouwen tot een bouwhoogte van 12 m mogen worden opgericht. Het bestemmingsvlak voor het HDI maakte in het geldende bestemmingsplan onderdeel uit van een groter bestemmingvlak. Nu het bestemmingsvlak voor het HDI hiervan afgescheiden is, is er voor dit bestemmingsvlak naar ratio ook het bebouwingspercentage berekend en verwerkt in de regels. Het bebouwingspercentage geeft aan hoeveel oppervlakte bebouwd mag worden van de totale oppervlakte van de bestemming. Voor het HDI terrein is het te bouwen oppervlak 30% van het bestemmingsvlak.

In Artikel 4 staat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Hiervoor zijn regels op genomen voor het beschermen van archeologische waarden bij bodemroeringen dieper dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1985 van de gemeente De Bilt, vastgesteld op 26 mei 1987 en op 12 januari 1988 goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten, zit een wijzigingsbevoegdheid voor educatieve doeleinden. Deze wijzigingsbevoegdheid is niet overgenomen. Bij educatieve doeleinden zit een hoge verkeersaantrekkelijke werking. Aangezien het onderhavige perceel binnen het kwetsbare gebied van de EHS valt, is dit onwenselijk.

In hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan zijn algemene regels opgesteld. In dit hoofdstuk is onder meer de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze is verplicht gesteld in het Bro. In dit hoofdstuk staan ook de algemene afwijkingsregels die van toepassing zijn op het plan. Met de afwijkingsregels kan worden afgeweken van de planregels. Op grond van het Bro is het verplicht om overgangs- en slotregels op te nemen. Deze bepalingen zijn opgenomen in het laatste hoofdstuk.

Uitvoerbaarheid



7.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure zullen door middel van leges worden verrekend met de initiatiefnemer.

Exploitatieplan

Conform art 6.12 1e lid Wro moet de gemeente raad een exploitatieplan vaststellen, tenzij conform art 6.12 2e lid onder a, de kosten anderszins zijn verzekerd. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst aangegaan waarin alle kosten conform de artikelen 6.2.3/6.2.4 Bro zijn opgenomen.

Planschade

Een belanghebbende kan, na een besluit tot het vaststellen van een bestemmingsplan, een verzoek indienen om een tegemoetkoming van de schade, indien degene in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in artikel 6.1 tweede lid Wro genoemde oorzaak (Artikel 6.1 Wro).

Conclusie

De initiatiefnemer en de gemeente zijn een anterieure overeenkomst aangegaan waarmee de economische uitvoerbaarheid is vastgelegd. De gemeenteraad zal derhalve bij vaststelling van het bestemmingsplan tevens besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

7.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerp bestemmingsplan verzonden aan het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden, de provincie Utrecht en VROM-Inspectie.

Het HDSR had geen opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan. Van de provincie en VROM-Inspectie is geen reactie ontvangen.

S e p a r a t e b i j l a g e n

- Archeologisch bureauonderzoek, Grontmij B.V. te Bilt, 10 juni 2010
- Nieuwbouwlocatie Helen Dowling Instituut te Bilthoven, vooronderzoek bodem op beperkt niveau, Grontmij Nederland B.V. Waddinxveen, 8 april 2010
- Quickscan natuurwaarden Plangebied Professor Bronkhorstlaan te Berg en Bosch (De Bilt), Staro Natuur en Buitengebied te Gemert, april 2010
- Brief aanvullend advies natuurwaarden, Staro Natuur en buitengebied Gemert, 23 juli 2010
- Verkennend akoestisch onderzoek nieuwbouwlocatie Helen Dowling Instituut te Bilthoven, Grontmij Nederland B.V. De Bilt, 8 april 2010
- Reactie op zienswijze op het ontwerpBestemmingsplan Berg en Bosch / HDI