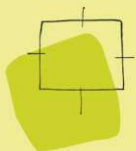


**Bestemmingsplan De Kwinkelier
Bilthoven**



BügelHajema
Plek voor ideeën

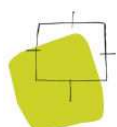
Bestemmingsplan De Kwinkelier Bilthoven

VASTGESTELD

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlage
Verbeelding

28 oktober 2010
Projectnummer 024.00.03.13.00.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding tot het Bestemmingsplan De Kwinkelier Bilthoven	7
1.2	Doelstelling	7
1.3	De begrenzing van het plangebied	8
1.4	Geldende bestemmingsplanregeling	8
1.5	Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen	9
2	Beschrijving van het plangebied	13
2.1	Ruimtelijke structuur	13
2.2	Functionele structuur	18
2.2.1	Inleiding	18
2.2.2	Functies	18
2.2.3	Verkeer	19
3	Beleidskader	21
3.1	Rijksbeleid	21
3.2	Provinciaal beleid	21
3.3	Beleid Hoogheemraadschap	23
3.4	Gemeentelijk beleid	24
4	Resultaten onderzoek	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Water	27
4.3	Archeologisch onderzoek	30
4.4	Akoestisch onderzoek	31
4.5	Luchtkwaliteit	33
4.6	Bodemonderzoek	34
4.7	Externe veiligheid	35
4.8	Aanwezigheid van conventionele explosieven	36
4.9	Natuurwaardenonderzoek	37
4.10	Beeldkwaliteitseisen centrumgebied	41
4.11	Parkeeronderzoek en bevoorrading	43
4.12	Bezonningsstudie	44
5	Juridische planbeschrijving	45
5.1	Keuze planvorm	45
5.2	Planopzet	45
5.3	Artikelgewijze toelichting op de regels	46
6	Economische uitvoerbaarheid	51

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding tot het Bestemmingsplan De Kwinkelier Bilthoven

Het centrum van Bilthoven in de gemeente De Bilt is volop in beweging. Eind 2007 besloot de gemeente om in samenwerking met ProRail te werken aan een spoorwegonderdoorgang ter hoogte van de Soestdijkseweg. Voorts is het plan ontwikkeld voor een nieuw dorpshart ter hoogte van het Vinkenplein en staat het winkelcentrum De Kwinkelier voor een grondige renovatie. Om deze ontwikkelingen in goede banen te leiden en op elkaar af te stemmen is het 'Masterplan Centrum Bilthoven, januari 2009' opgesteld. Op basis van het Masterplan is een groot aantal nadere onderzoeken uitgevoerd en is onder andere een tweetal stedenbouwkundige plannen voor het centrumgebied opgesteld. Om de ruimtelijke plannen uit het Masterplan en alle deelplannen en onderzoeken uit te kunnen voeren, dient de gemeente te beschikken over een actueel juridisch-planologisch toetsingskader voor het centrumgebied.

Het voorliggende plan is als voorontwerpbestemmingsplan Centrumgebied Bilthoven vrijgegeven voor inspraak en is aan instanties voor advies voorgelegd. In het voorontwerp maakten de deelgebieden Emmaplein/Vinkenplein en winkelcentrum het Stationsgebied tevens deel uit van het plangebied. Gezien de verschillende vraagstukken die in het gebied spelen is er voor gekozen om het bestemmingsplan op te delen in enkele afzonderlijke bestemmingsplannen. Voor de gebieden Emmaplein, Vinkenplein en het Stationsgebied worden afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld en met het oog op een snelle voortgang afzonderlijk in procedure gebracht. Het deelgebied De Kwinkelier wordt juridisch-planologisch geregeld in het onderhavige 'Bestemmingsplan De Kwinkelier'. Het onderhavige plan heeft ter visie gelegen als het 'Ontwerp Bestemmingsplan De Kwinkelier'.

1.2

Doelstelling

Het winkelcentrum De Kwinkelier wordt gerenoveerd. Daarnaast wordt de parkeergarage van De Kwinkelier uitgebreid. Ook zullen woningen aan het winkelcentrum worden toegevoegd.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te treffen voor De Kwinkelier, die enerzijds rekening houdt met de bestaande planologische situatie en anderzijds bijdraagt aan de ontwikkeling en realisering van voornoemde plannen.

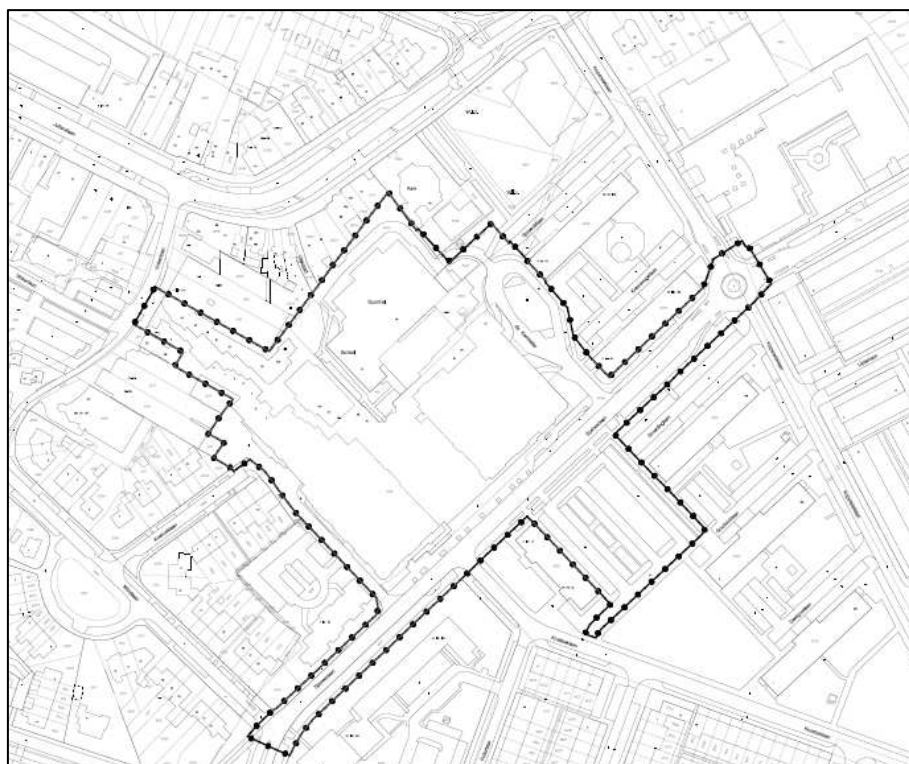
1.3

De begrenzing van het plangebied

Het plangebied omvat het winkelcentrum De Kwinkelier. Het bestemmingsplan wordt begrensd door de Vinkenlaan, de noordzijde van De Kwinkelier, De Sperwerlaan en de zuidzijde van De Kwinkelier.

Hiermee is de begrenzing van het 'bestemmingsplan Centrumgebied Bilthoven' aangehouden, met dien verstande dat de westzijde begrensd wordt door de oostzijde van het deelgebied van het 'Bestemmingsplan Emmaplein/Vinkenplein'.

Het plangebied is weergegeven op kaart 'Plangrens Bestemmingsplan De Kwinkelier'.



Figuur 1. Plangrens Bestemmingsplan De Kwinkelier

Het plangebied wordt gekenmerkt door een grote mate van menging van functies, zoals winkels, dienstverlening en horeca.

1.4

Geldende bestemmingsplanregeling

Het voorliggende 'Bestemmingsplan De Kwinkelier' vervangt een tweetal verouderde regelingen voor het plangebied. Het betreft de plannen:

- Uitwerkingsplan Bilthoven Centrum II 1978.
- Bilthoven Centrum II 1971.

1.5

Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen

Een belangrijke stap tot het opstellen van het 'Bestemmingsplan De Kwinkelier' is het uitvoeren van een inventarisatie naar de bestaande situatie en het verrichten van onderzoek naar ontwikkelingen in het plangebied. Het is immers een plicht ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ordening van het gebied onderzoek te verrichten naar de bestaande toestand. Deze onderzoeksplicht vloeit voort uit artikel 3:2 Awb op grond waarvan een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis moet vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. Tevens dient de gemeente onderzocht te hebben welke waarden er in het gebied in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan voor deze waarden zijn, hoe deze gevolgen moeten worden onderzocht en getoetst¹.

INVENTARISATIE EN ONDERZOEK

Om voornoemde redenen is ten behoeve van het opstellen van het 'Bestemmingsplan De Kwinkelier' het volgende onderzoek verricht:

- inventarisatie bestaande bebouwing en gebruik (Locatus, GOAD Plan van Bilthoven centrum);
- archeologisch onderzoek;
- akoestisch onderzoek;
- onderzoek luchtkwaliteit;
- bodemonderzoek;
- onderzoek externe veiligheid;
- onderzoek naar de aanwezigheid van conventionele explosieven;
- natuurwaardenonderzoek;
- onderzoek beeldkwaliteitseisen centrumgebied;
- parkeeronderzoek;
- onderzoek naar water en waterhuishouding.

Het bestemmingsplan is gebaseerd op een aantal (stedenbouwkundige) studies voor het plangebied. In deze studies is de bestaande situatie onderzocht en geanalyseerd. Het betreft analyses naar knelpunten, mogelijkheden en kansen voor het plangebied. De informatie is beschreven in:

MASTERPLAN EN STEDENBOUWKUNDIGE STUDIES

- Centrumvisie Bilthoven, door de gemeenteraad in 2006 vastgesteld;
- Masterplan centrum Bilthoven, door de gemeenteraad vastgesteld in januari 2009;
- Ruimtelijke Onderbouwing Winkelcentrum De Nieuwe Kwinkelier, 5 april 2006 en de aanvulling hierop;
- Stedenbouwkundig plan centrumgebied, september 2009.

Op 27 augustus 2009 vond met Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden een afzonderlijk overleg plaats in het kader van de watertoets. Van de resultaten

WATERTOETS

van het overleg is afzonderlijk verslag gemaakt. De resultaten van de uitkomsten van het overleg en de watertoets zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

Alle voornoemde gemeentelijke onderzoeken, maar ook vele gemeentelijke documenten en beleidsnota's, hebben in dit bestemmingsplan hun ruimtelijke weerslag gevonden.

PROJECTGROEP	Het aan het onderhavige bestemmingsplan voorafgaande voorontwerpbestemmingsplan 'Centrumgebied Bilthoven' is in nauwe samenwerking met en onder begeleiding van een ambtelijke projectgroep tot stand gekomen. Ten behoeve van een doelmatig grondgebruik heeft op perceelsniveau een afweging plaats gevonden tussen vormen van grondgebruik onderling, tussen verschillende functies en tussen waarden en belangen, die in het plangebied te onderkennen zijn. Het resultaat van deze afweging is zichtbaar gemaakt op de plankaart en in de regels van het bestemmingsplan.
KLANKBORDGROEP	Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan draagvlak voor het centrumplan. Ter vergroting van dit draagvlak is een klankbordgroep, bestaande uit allerlei belangenorganisaties, bij de totstandkoming van het centrumplan betrokken. Het voorontwerp is als concept voorgelegd aan een kernteam, samengesteld uit leden van de klankbordgroep. De deelnemende organisaties in de klankbordgroep zijn in de bijlagen opgenomen.
WIJZE WAAROP BURGERS EN INSTANTIES BETROKKEN ZIJN BIJ DE VOORBEREIDINGEN VAN HET PLAN	De burgers en maatschappelijke organisaties zijn op verschillende momenten betrokken bij de voorbereiding en ontwikkeling van het bestemmingsplan. Op 7 oktober heeft het gemeentebestuur het voornemen tot het opstellen van het bestemmingsplan voor het centrumgebied kenbaar gemaakt door middel van publicatie op de gemeentelijke advertentie in de lokale krant en op de gemeentelijke website. In de publicatie is aangegeven hoe de burgers en maatschappelijke organisaties in de gemeente bij de voorbereiding zijn betrokken. Ten behoeve van het centrumproject is de website 'www.Bilthovenbouwt.nl' ontwikkeld en is in het plangebied een informatiecentrum geopend. De website informeert bewoners, ondernemers en belangstellenden over de modernisering van het centrumgebied van Bilthoven. De website geeft informatie over de aanpak van het stationsgebied, de aanleg van de twee onderdoorgangen, de inrichting van het Emma- en het Vinkenplein, de aanleg van een nieuwe doorsteek tussen de Nachtegaallaan en de Julianalaan en de revitalisering van De Kwinkelier. Het informatiecentrum fungeert in de periode van planvorming maar vooral ook tijdens de bouwwerkzaamheden als een centraal loket voor vragen en meldingen. Er staat een grote maquette van het toekomstige centrum opgesteld en de wanden fungeren als tentoonstellingsruimte voor informatiepanelen en sfeerimpressies.

Voorts geeft de gemeente met regelmaat nieuwsbrieven uit om de bewoners over de stand van zaken en voornemens te informeren.

Overeenkomstig het in de gemeentelijke inspraakverordening bepaalde is het voorontwerpbestemmingsplan Centrumgebied Bilthoven van 28 december 2009 tot en met 5 februari 2010 voor inspraak vrijgegeven. Het beeldkwaliteitsplan is gelijktijdig met het voorontwerp vrijgegeven voor inspraak. Op 27 januari 2010 heeft een informatieavond plaatsgevonden over het voorontwerpbestemmingsplan Centrumgebied Bilthoven.

INSPRAAK EN VOOROVER-
LEG INSTANTIES

Gedurende de inspraakperiode zijn 56 inspraakreacties bij de gemeente ingediend. De inspraakreacties zijn in een Reactienota samengevat en toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Waar dit tot aanpassingen heeft geleid is het voorliggende bestemmingsplan op de betreffende punten aangepast.

Eind december 2009 is het voorontwerpbestemmingsplan samen met het beeldkwaliteitsplan ook aan een achttal instanties toegezonden in het kader van het overleg. Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken instanties, zoals het waterschap en diensten van Rijk en provincie, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De resultaten van het overleg zijn in een afzonderlijk hoofdstuk in de Reactienota samengevat en door de gemeente beantwoord.

De instanties die om een reactie zijn gevraagd, zijn:

1. Provincie Utrecht / Dienst ruimte en groen;
2. Ministerie van VROM;
3. BRU;
4. KVK en fabrieken voor Utrecht en omstreken;
5. Welstand en Monumenten Midden Nederland;
6. Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden;
7. ProRail V&T;
8. De Bilt Woonstichting SSW.

De instanties Provincie Utrecht, Ministerie van VROM, Welstand en Monumenten Midden Nederland en Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden hebben elk een reactie op het voorontwerp ingediend. De reacties hebben op enkele punten geleid tot een aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan.

Verantwoording wordt evenzeer afgelegd over de wijze waarop de zienswijzen in het kader van de ter inzage legging van het plan zijn beantwoord en al dan niet in het plan zijn verwerkt. De termijn van de terinzagelegging van het plan liep van 27 mei 2010 tot en met 7 juli 2010. Een beantwoording van deze zienswijzen heeft plaatsgevonden in de zienswijzennota. Zowel naar aanleiding van de zienswijzen als ambtshalve is het plan op een aantal punten aangepast.

Het 'Bestemmingsplan De Kwinkelier Bilthoven' bestaat uit een verbeelding en de regels en deze gaan vergezeld van deze toelichting.

Aan het plan liggen de genoemde onderzoeken ten grondslag. Voor wat betreft de verantwoording van de bestaande situatie kan worden teruggevallen op de inventarisatiegegevens, alsmede de gemeentelijke bouw- en milieudossiers en de WOZ-gegevens.

De toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk bevat hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied voor de ruimtelijke en de functionele hoofdstructuur. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het voor het plangebied relevante ruimtelijke beleid van het Rijk, de provincie, het waterschap en de gemeente. Hoofdstuk 4 bevat de resultaten van het onderzoek. Het bestemmingsplan maakt immers nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Om deze reden zijn de ruimtelijke en milieuhygiënische gevolgen van deze ontwikkelingen voor het plangebied nader onderzocht. Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de gemeentelijke keuzes (de ontwikkelingsrichting) voor het plangebied waarna concreet wordt toegelicht hoe de keuzes juridisch-planologisch vertaald zijn in het bestemmingsplan. De verantwoording en onderbouwing van de verschillende bestemmingen is artikelsgewijs beschreven. Hoofdstuk 6 bevat informatie over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De toelichting bevat een drietal bijlagen, te weten:

- deelnemende instanties (kern)klankbordgroep;
- gespreksverslag watertoets;
- literatuur.

De regels bevatten 1 bijlage, namelijk de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'.

B e s c h r i j v i n g v a n h e t p l a n g e b i e d



2.1

Ruimtelijke structuur

Ontstaansgeschiedenis Bilthoven

Bilthoven is ontstaan na de aanleg van de spoorlijn Utrecht-Amersfoort. In de 19^e eeuw was er op de plaats waar nu Bilthoven ligt, met uitzondering van een joods kerkhof, alleen maar bos en heide. Het gebied werd doorsneden door de weg van Utrecht naar Baarn, de latere Soestdijkseweg en door diverse zandwegen.

Ter hoogte van het huidige station werd in 1863 het perron met een houten haltegebouwtje aan de noordkant van de sporen in gebruik genomen en stopte de trein voor het eerst tussen de bossen bij 'Station De Bilt'.

In 1862 is de eerste (dubbele) woning gebouwd tegenover de halte voor het baanpersoneel dat vrij zeker ook de overweg moest bedienen. Het waren de eerste woningen bij 'De Bilt Station' zoals de officiële naam luidde, alhoewel het op een halfuur lopen van het dorp De Bilt lag.

Door de aanleg van de spoorlijn Den Dolder-Baarn in 1898 en de lijn Bilthoven-Zeist in 1901 kwamen er meer verbindingen met Utrecht. Zo ontstonden de mogelijkheden om 'De Bilt-Station' tot een aantrekkelijke forensenplaats te doen groeien. Het oude stationnetje verdween en werd in 1900 vervangen door een groter station dat tussen de sporen kwam te staan.

Als gevolg van deze spoorverbinding met de stad en het feit dat de grond relatief goedkoop was, nam het aantal villa's rond het station na 1900 snel toe.

Het dorpje kreeg dezelfde naam als het station. Omdat deze naam voor verwarring zorgde, werd in 1917 besloten de naam van het nieuwe dorp te wijzigen. Het dorp kreeg de naam Bilthoven, voorgesteld door het raadslid Melchior.

Van Bilthoven-Noord was in die tijd nog geen sprake. Dat bestond toen nog geheel uit bos en behoorde tot het landgoed Eyckenstein in Maartensdijk.

Tot 1910 werden de villa's alleen in de omgeving van het station gebouwd. Daarna volgden in snel tempo de andere villaparken van Bilthoven. Na de Tweede Wereldoorlog is de kern sterk uitgebreid, onder andere met het winkelcentrum De Kwinkelier ten oosten van het centrum.

Ruimtelijke structuur

Het levendige centrum van Bilthoven bestaat uit enkele straten uit het begin van de twintigste eeuw met een gevarieerde bebouwing. Tegen de achterkant van deze straten ligt het ingebouwde halfoverdekte winkelcomplex 'De Kwinkelier'. 'De Kwinkelier' ligt op de plek van het voormalige Jodenkerkhof. Het grote winkelcentrum heeft verschillende ingangen, onder andere aan de Vinkenlaan en aan de Sperwerlaan, waar zich ook de toegang tot de onder het winkelcentrum gelegen parkeersouterrain bevindt.

Het halfoverdekte voetgangersgebied van het complex bestaat uit verschillende niveaus die aan elkaar zijn verbonden met trappartijen. De voetpaden en pleinen hebben een onoverzichtelijke hoekige structuur waarbij de uitstallingen, plantenbakken en witgeschilderde steunpilaren voor de dakconstructie extra obstakels zijn, maar ook voor wat intimiteit zorgen, evenals de korte 'straten' die door een verspringing in het profiel weer voortgaan in een andere korte straat.

Bebouwingskenmerken

De eenvormige geschakelde bebouwing binnen het winkelcentrum De Kwinkelier bestaat uit één of meerdere bouwlagen met daaronder een parkeersouterrain. De bouwlagen hebben een plat dak en de openbare ruimte is voorzien van een gedeeltelijke overkapping van geschakelde dakelementen.

Voorafgaand aan de toelichting op de functionele structuur is met betrekking tot de bebouwingskenmerken een aantal keuzes nader onderbouwd. Deze keuzes omtrent de bebouwingskenmerken hangen samen met het behoud van het dorpse karakter van het centrumgebied. Deze keuzes zijn niet alleen bepalend voor het 'Bestemmingsplan De Kwinkelier', maar evenzeer voor de overige bestemmingsplannen voor het centrumgebied. Gelet op de samenhang is er voor gekozen om in de toelichting op dit punt een bredere uiteenzetting te geven over deze keuzes.

Dorps karakter

BESTAANDE KWALITEITEN

Het centrumgebied van Bilthoven wordt sterk gewaardeerd om zijn bestaande kwaliteiten. Kwaliteiten, zoals voornoemde bebouwingskenmerken en de aanwezigheid van het groen, maken het centrum van Bilthoven uniek en onderscheidend van andere centrumgebieden.

Het centrum van Bilthoven is evenwel volop in beweging en ontwikkeling. Dit blijkt onder andere uit de behoefte aan een spoorwegtunnel en uit de behoefte om een groen dorpsplein te ontwikkelen met een publieksfunctie, in combinatie met een versteviging van de winkelstructuur en het aanbod van horeca, maar ook uit talrijke particuliere initiatieven. Een keuze voor verdere ontwikkeling en versteviging van het centrumgebied heeft gevolgen voor voornoemde kwaliteiten als daar niet verstandig en bewust mee wordt omgegaan. Vanaf aanvang van de planontwikkeling voor het centrumgebied is de opdracht geweest de ontwikkelingen zo af te stemmen op de bestaande kwaliteiten dat de

(ruimtelijke) eigenheid van het centrumgebied zoveel mogelijk behouden of zo mogelijk zelfs wordt versterkt.

DE PLANONTWIKKELING

In 2005 is gestart met het ontwikkelen van een visie voor het centrumgebied voor Bilthoven, 'Centrumvisie Bilthoven'. Deze visie heeft met name betrekking op het centrale deel van het totale winkelgebied, te weten Emmaplein, Vinkenplein en Julianalaan. De Centrumvisie Bilthoven bevat concrete voorstellen voor de ruimtelijke structuur. Deze voorstellen hangen nauw samen met elkaar en hebben betrekking op de verkeersstructuur, de winkelstructuur, de openbare ruimte, de bebouwingsstructuur en de groenstructuur. Belangrijke voorstellen met betrekking tot de bouwhoogtes, de verdichting aan bebouwing en de toename van winkels en horeca uit deze visie zijn:

- Bilthoven te ontdoen van het karakter hoofdzakelijk een boodschappen-centrum te zijn en te ontwikkelen tot meer een winkelcentrum. Dit vraagt om aanpassingen aan de verkeersstructuur, maar ook versterking van het winkelaanbod en een hoogwaardige invulling van horeca, mede ter ondersteuning van het winkelaanbod;
- de ontsluiting van het winkelgebied wordt gewijzigd voor auto's. Er wordt een nieuwe doorbraak gemaakt die de Julianalaan verbindt met de Nachtegaallaan. Hiermee komt de aansluiting van de Julianalaan op de Soestdijkseweg-Zuid te vervallen; met het realiseren van de doorbraak wordt de relatie tussen Julianalaan en Nachtegaallaan verder versterkt en worden meer mogelijkheden geboden om een doorgaande winkelroute te lopen;
- het parkeerterrein op het Vinkenplein wordt verwijderd, zodat hier een groene brink ontstaat ofwel een groot, kwalitatief hoogwaardig en groen ingericht dorpsplein. Dit plein fungeert als één van de belangrijkste ontmoetingsplekken in het centrum en moet een kwalitatief hoogwaardige inrichting krijgen waardoor het centrum zich als één geheel presenteert en aansluit bij de directe omgeving (beschermde dorpsgezicht);
- de horeca aan het nieuwe plein wordt een verbindende schakel in het centrumgebied en komt tevens tegemoet aan de wens een plein te creëren voor specifieke evenementen;
- om de relatie met het station te leggen en het centrum beter herkenbaar te maken is gekozen voor een hoogteaccent ter hoogte van de Julianalaan en Soestdijkseweg Zuid van tien bouwlagen;
- er dient een meer aaneengesloten groenstructuur te worden ontwikkeld met het Vinkenplein als groene brink.

Deze keuzes zijn eind 2006 in de centrumvisie door de gemeenteraad vastgelegd. Deze visie vormt de basis voor het Masterplan Centrum Bilthoven.

In de periode na de vaststelling van de centrumvisie zijn nieuwe ontwikkelingen in gang gezet, die nog niet bekend waren toen de centrumvisie werd vastgesteld. Dit zijn onder andere de keuze voor een voorkeursvariant ten behoeve van de ondertunneling van de spoorlijn in combinatie met de ontwikkeling van het stationsgebied en de plannen voor winkelcentrum De Kwinkelier.

Dit heeft geleid tot de volgende uitgangssituatie voor het Masterplan Centrum Bilthoven:

- een onderdoorgang voor fietsers en voetgangers ter plekke van het spoor, waarbij het spoor op maaiveld blijft in combinatie met een tunnel ter hoogte van de Spoorlaan voor het autoverkeer (de zogenaamde bypass);
- het integreren van het stedenbouwkundig plan voor De Kwinkelier in de planontwikkeling voor het centrumgebied, zoals vastgelegd in de Centrumvisie.

De voorstellen uit de Centrumvisie en voornoemde ontwikkelingen vormen de basis voor het Masterplan Centrum Bilthoven, dat in februari 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de besluitvorming is door de raad aangegeven dat 'het hoogteaccent ter hoogte van de Julianalaan en Soestdijkseweg zuid passend moet zijn bij de schaal en maten in de omgeving met een eventuele toevoeging van maximaal twee bouwlagen hoger dan de bestaande Dudokflat'.

Het masterplan geeft op hoofdlijnen weer hoe het centrum zich in de komende tijd moet ontwikkelen. Door deze vaststelling is het fundament voor de herontwikkeling van het centrumgebied van Bilthoven gelegd. Het 'Bestemmingsplan De Kwinkelier' is gebaseerd op het Masterplan Centrum Bilthoven.

In het Masterplan wordt gesteld dat de bebouwing in het centrum moet passen bij de huidige bebouwingsstructuur van het centrum. Dat wil zeggen dat de bouwhoogte van de nieuwe bebouwing moet passen bij de schaal en het karakter van de plek waar het wordt gebouwd.

Dit uitgangspunt uit het Masterplan is uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan en vertaald in het voorontwerpbestemmingsplan. Het centrum van Bilthoven bestaat momenteel uit bebouwing van een overwegend dorpse schaal met gemiddeld drie bouwlagen. Rondom de Soestdijkseweg zuid en de Sperwerlaan komt momenteel hogere bebouwing voor, zoals bijvoorbeeld de Dudokflat (vijf bouwlagen) bij de Soestdijkseweg zuid respectievelijk de flats aan de Sperwerlaan.

De gemeente heeft er voor gekozen op een aantal plaatsen in het plangebied hoger te bouwen. Dit geldt beslist niet voor het hele centrumgebied.

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan hebben de bestaande karakteristiek van het centrumgebied nadrukkelijk als uitgangspunt. Dat wil zeggen dat de huidige bebouwingsstructuur voor het grootste deel overeind blijft. Deze bebouwingsstructuur bestaat uit losse bebouwing in de nabijheid van het stationsgebied en is naar het centrum toe steeds meer aaneengesloten met een gemiddelde hoogte van drie bouwlagen.

In het centrumplan is, naar de opvatting van de gemeente op stedenbouwkundig verantwoorde wijze, op een aantal plaatsen gekozen voor hogere bebouwingmogelijkheden en verdichting. Voor het plangebied betreft het:

- aan de zijde van de Sperwerlaan en de Kramsvogellaan zijn bouwhoogtes mogelijk tot maximaal acht bouwlagen (28 m). Op drie plaatsen is

het mogelijk te bouwen tot acht lagen, namelijk op een bouwvlak van 15 bij 20 m op de hoek van De Kwinkelier (Sperwerlaan/Kramsvogellaan), een bouwvlak van 15 bij 20 m aan de Sperwerlaan ter hoogte van de Kruisbeklaan en een bouwvlak van 15 bij 25 m ter hoogte van de Spreeuwlaan. Overigens kan er worden gebouwd tot een maximale hoogte van zes bouwlagen. Op deze wijze zijn er hoogteaccenten aan de zijde van de Sperwerlaan en Kramsvogellaan/Spreeuwlaan mogelijk.



Figuur 2. Bouwhoogtes in het centrumgebied (Bron: Bilthoven centrumgebied beeldkwaliteitplan 2009)

De gemeente heeft ook het voornemen Bilthoven meer een winkelcentrum te laten zijn en minder een hoofdzakelijk boodschappencentrum, zoals het thans fungeert. Uit onderzoek is ook gebleken dat het horeca-aanbod in het centrumgebied zwak is. Om deze reden is in de planontwikkeling juist bewust gekozen voor versterking van de detailhandel en versterking van het horeca-aanbod als middel om het centrumgebied aantrekkelijker te maken.

In het door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan voor het centrum is uitgegaan van het ontwikkelen van:

- een aaneengesloten winkelgebied met winkelondersteunende horeca;
- twee horecaconcentraties, bij het Vinkenplein en aan weerszijden van het Emmaplein.

Deze visie is in alle fasen van de planontwikkeling ondersteund door de gemeenteraad.

In het bestemmingsplan is nadrukkelijk een definitie van het begrip horeca opgenomen om sturing te geven aan bepaalde vormen van horeca. Deze definitie sluit de vestiging van horeca, zoals dancings, nachtclubs, discotheken en/of het verstrekken van logies, in het centrumgebied uit.

Door het vaststellen van het Masterplan in 2009 is gekozen voor:

- versterking van de detailhandel en versterking van het horeca-aanbod;
- verdichting van de bebouwingsstructuur en enkele hoogteaccenten in het centrumgebied.

Deze keuzes hangen met elkaar samen. De keuzes om op voornoemde plaatsen de bebouwing te verdichten en/of hogere bebouwing toe te staan zijn stedenbouwkundig verantwoord.

2.2

Functionele structuur

2.2.1

Inleiding

Het 'Masterplan Centrum Bilthoven' bevat een analyse van de huidige functionele structuur. In het masterplan wordt in gegaan op de functies verkeer (aarridroutes, parkeerconcentraties, fietsroutes en voetgangersroutes), de ontwikkeling en ligging van de functies in het gebied en enkele specifieke kenmerken van de functionele structuur, zoals de voor- en achterkantsituaties van gebouwen, bouwhoogtes, de winkelrouting en de bevoorrading.

2.2.2

Functies

DIVERSITEIT FUNCTIES

In het plangebied komen verschillende functies voor, zoals winkels, horecagelegenheden en maatschappelijke doeleinden.



Figuur 3. Overzicht bestaande functies centrumgebied

Figuur 3 laat de huidige diversiteit zien. In De Kwinkelier, waar nog geen woningen boven andere functies zijn, moeten deze ook komen.

Nieuwe functies zullen moeten passen bij het huidige aanbod en waar mogelijk hier een aanvulling op vormen.

Zoals aangegeven in het Masterplan is het winkelcircuit gelegen tussen het stationsgebied en De Kwinkelier. Het kernwinkelgebied bestaat vooral uit winkels, dienstverlening en zachte horeca. Zachte horeca wil zeggen restaurants, lunchrooms, broodjeszaken, snackbars enzovoort. In het centrumgebied is niet op alle plekken sprake van een aaneengesloten winkelfront. Er bevinden zich gaten in het winkelcircuit. Voor het centrum gebied is het van belang het winkelfront te sluiten, aantrekkelijk te houden en aantrekkelijker te maken door op enkele belangrijke punten zogenoemde trekkers op te nemen in combinatie met voldoende parkeergelegenheid aan de randen van het centrumgebied.

HET WINKELCIRCUIT

2.2.3

Verkeer

Het centrum van Bilthoven is zowel met de trein, de auto als de fiets goed bereikbaar.

De belangrijkste aanrijdroutes voor auto's, vanuit de directe omgeving naar het centrum van Bilthoven, zijn:

AUTOVERKEER

1. Vanuit de richting Den Dolder komt het verkeer via de Sperwerlaan, achter het winkelcentrum De Kwinkelier langs.
2. Vanuit de richting Bilthoven Noord over de Soestdijkseweg Noord;
3. Vanuit de richting Bilthoven Zuid en De Bilt over de Soestdijkseweg Zuid.

Op dit moment wordt er op verschillende manieren, op diverse plaatsen in het centrum geparkeerd. Er zijn onnodig veel autobewegingen door het centrum als gevolg van de spreiding van de parkeerplaatsen.

PARKEREN

Het centrumplan voorziet om deze reden in nieuwe parkeerconcentraties gelegen aan de aanrijdroutes. De aanrijdroute vanuit Den Dolder is goed voorzien van parkeerplaatsen direct naast de route. Langs de andere twee routes, vanuit Bilthoven Noord en Bilthoven Zuid, ontbreekt nog een dergelijke parkeerconcentratie. Voorts is er rond het station en in het centrum een tekort aan parkeerplaatsen. Het centrumplan voorziet in een toename van het aantal parkeerplaatsen om het tekort terug te brengen.

In het centrumgebied ligt een aantal belangrijke fietsroute langs de Sperwerlaan en de Julianalaan.

FIETSRUTES

De fietsers zijn een belangrijke factor in Bilthoven, vooral in het centrumgebied en bij het station. Ze zijn prominent aanwezig en gaan zowel naar de winkels in het centrum als naar de scholen in de omgeving. Het Masterplan

stelt op dit punt dan ook dat er een aantal prominente verkeersstromen te onderscheiden zijn.

VOETGANGERS

In het centrumgebied zijn verschillende voetgangersstromen te onderscheiden. Dat heeft te maken met de aanwezigheid van het station, het winkelcentrum en enkele openbare functies, bijvoorbeeld de muziekschool, de bibliotheek, het station en het winkelcentrum. Bijzonderde aandacht verdient de groep minder validen, vooral waar het noodzakelijk is om hoogteverschillen te overbruggen.

3.1

Rijksbeleid

De Nota Ruimte (2006) gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren, wordt ondersteund. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincie en gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening.

Naast het Rijksbeleid op het gebied van ruimtelijke ordening, is er sprake van een veelheid aan sectoraal beleid dat zijn weerslag heeft op de ruimtelijke ordening. Dit sectorale beleid vormt (voor zover dit is vereist) de basis voor verschillende onderzoeken die in het kader van dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd. Het betreft onder andere onderzoek naar luchtkwaliteit vanwege de Wet milieubeheer, het onderzoek naar het voorkomen van archeologische waarden in het kader van het Verdrag van Malta, de berekening van de akoestische belasting van nieuwe (gevoelige) functies ter voldoening van de Wet geluidhinder en het onderzoek naar het voorkomen van beschermde plant- en diersoorten en de te nemen beschermingsmaatregelen als uitvloeisel van de Flora- en faunawet. Al deze onderzoeken zijn, voor zover relevant, uitgevoerd, met het sectorale beleid als uitgangspunt.

3.2

Provinciaal beleid

Het streekplan Utrecht (2004), dat door de invoering van de nieuwe Wro per 1 juli 2008 van rechtswege een structuurvisie is geworden, streeft onder andere naar zorgvuldig ruimtegebruik om de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk een impuls te geven. Dit kan worden bereikt door aandacht te schenken aan duurzaam bouwen en duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De impuls kan tot uitdrukking komen in de combinatie van functies (functiemenging), de inrichting van de (openbare) ruimte en de architectuur.

Het streekplan vermeldt dat uit analyses blijkt dat er een tekort is aan centrum stedelijke en groenstedelijke woonmilieus en een overschot aan stedelijk buitencentrum woonmilieus. De herstructurering van het centrumgebied Bilthoven draagt bij aan een toename van het aantal woningen in het type centrum stedelijke woonmilieu.

In de streekplanperiode 2005 - 2015 wordt voor de hele gemeente De Bilt

HET PROVINCIAAL RUIMTE-
LIJK BELEID

uitgegaan van een woningbouwprogramma van 850 woningen. Dit programma wordt gerealiseerd door middel van het benutten van restcapaciteit, transformatie en nieuwe inbreidingen. Er zijn geen stedelijke uitbreidingen gepland.

DETAILHANDEL Het provinciale beleid grijpt wat detailhandel betreft terug op de Provinciale Visie Detailhandel (2003). De provincie geeft in genoemde visie aan te streven naar een fijnmazig voorzieningenaanbod, waar mogelijk ook op wijk- en buurt-niveau.

WATERBELEID Het ontwerp-Waterplan 2010-2015 van de provincie Utrecht omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie Utrecht voor de periode 2010-2015. In het plan zet de provincie in op:

- de ontwikkeling van duurzame, robuuste watersystemen;
- bescherming van bestaande kwaliteiten;
- een goede verdeling van taken en verantwoordelijkheden.

Voor de korte termijn blijft aandacht geboden voor actuele problemen.

Gedurende de periode van 5 januari tot en met 15 februari 2009 is er gelegenheid geboden een reactie op het plan in samenhang met het deelplan Kaderrichtlijn Water in te dienen. Het definitieve Provinciaal Waterplan 2010-2015 en deelplan Kaderrichtlijn Water worden op 23 november 2009 vastgesteld door Provinciale Staten.

GRONDWATERVISIE
UTRECHTSE HEUVELRUG

In mei 2002 is de Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug opgesteld. Activiteiten die diffuse belasting van verontreinigende stoffen veroorzaken zijn ingedeeld in bronnen, die op hun beurt zijn samengevoegd tot grondgebruikscategorieën. Het plangebied is gelegen in de grondgebruikscategorie 'Woongebied'. Voor wat het bestaand gebruik betreft wordt het volgende aangegeven: De stedelijke gebieden rondom Amersfoort, De Bilt en Zeist liggen in een zone die kwetsbaar is voor uitspoeling van een scala aan verontreinigende stoffen. Met betrekking tot de inrichting vermeldt de Grondwatervisie het volgende: Met name vernieuwen van een (lekkend) rioolstelsel kan een aanzienlijke verbetering opleveren. Bodemlozingen van riooloverstortwater bij gemengde stelsels moeten worden vermeden of voorgezuiverd.

In het plangebied speelt een tweetal waterthema's, namelijk de bescherming van de grondwatervoorraad en de inzameling en transport van stedelijk afval en hemelwater. In het hoofdstuk 'Resultaten onderzoek' wordt onder het thema 'water' nader op de waterbelangen ingegaan en wordt verantwoording afgelegd over de wijze waarop deze belangen vroegtijdig en evenwichtig in de planvorming zijn betrokken (watertoets).

3.3

Beleid Hoogheemraadschap

Het waterbeleid is verwoord in het waterbeheerplan van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft het waterbeheerplan 2010-2015 'Water voorop!' op 28 oktober 2009 vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Utrecht en Zuid-Holland hebben het plan goedgekeurd.

In het plan is door het hoogheemraadschap een toekomstbeeld opgesteld om goed waterbeheer voor de toekomst veilig te stellen. Voor het plangebied geldt de stedelijke wateropgave waarin vermeld staat dat wateroverlast en slechte waterkwaliteit niet meer voorkomen in 2015. Een belangrijke maatregel voor het plangebied is 'duurzaam waterbeheer'.

Duurzaam waterbeheer gaat uit van het belangrijke gegeven dat water een steeds belangrijkere rol in onze samenleving gaat spelen. Functies zoals landbouw, recreatie, natuur en wonen zijn steeds meer afhankelijk van de beschikbaarheid van voldoende en schoon water. Veranderingen in het klimaat (hevigere regenbuien en langere periodes van droogte) vragen om een waterbeheer dat hierop anticipeert. Om ook voor de toekomst een duurzaam waterbeheer te garanderen heeft water meer ruimte nodig en zal het waterschap een grotere rol moeten gaan spelen in het ruimtelijk beleid.

Het schap hanteert daarbij de twee principes:

1. voor het toekomstig waterbeheer 'vasthouden, bergen en afvoeren' en
2. voor de waterkwaliteit de trits 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'.

Het waterschap heeft beide principes verbreed en geïntegreerd tot een drietal concrete strategieën, namelijk de groene, de blauwe en de gele strategie. Deze zijn in de waterstructuurvisie en in voornoemd ontwerp-waterbeheerplan nader uitgewerkt.

Het schap stelt dat geen van de strategieën alle knelpunten oplost; voor duurzaam waterbeheer zijn alle drie de strategieën nodig. De inzet van de strategieën verschilt in de visie van het waterschap echter in tijd en plaats. Waar de oplossingsrichtingen vasthouden en bergen niet op korte termijn realiseerbaar zijn en onaanvaardbare knelpunten kunnen ontstaan, kiest het waterschap voor de traditionele strategie van aan- en afvoeren (gele strategie). Echter, daar waar ruimtelijke ontwikkelingen kansen bieden voor meer duurzaam waterbeheer (dus elementen uit de blauwe en groene strategie) wil het waterschap deze nu al zoveel mogelijk benutten. Voor de lange termijn geldt de voorkeursvolgorde 'eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren' als leidraad voor het beleid.

De visie op duurzaam waterbeheer betekenen voor de middellange termijn dat acute knelpunten in het waterbeheer moeten worden opgelost en dat kansen, die voortvloeien uit ruimtelijke ontwikkelingen, worden benut.

Het schap hanteert de volgende voorkeursvolgorde:

1. verbeteringen in het waterbeheer doorvoeren door aan te haken bij ruimtelijke ontwikkelingen;
2. zelf ontwikkelingen op gang brengen in gebieden waar geen kansrijke ontwikkelingen plaatsvinden;
3. knelpunten oplossen met technische maatregelen, indien het evenmin lukt om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op gang te brengen.

Het waterbeheerplan is afgestemd op het Provinciaal Waterplan 2010-2015 en het deelplan Kaderrichtlijn Water.

In het hoofdstuk 'Resultaten onderzoek' is, zoals al eerder bij het provinciale beleid is aangegeven, nader op het thema water en op de waterbelangen ingegaan.

3.4

Gemeentelijk beleid

Masterplan Centrum Bilthoven 2009

Op 26 februari is het Masterplan Centrum Bilthoven vastgesteld door de gemeenteraad van De Bilt. Het masterplan geeft in hoofdlijnen weer hoe het centrum zich in de komende tijd moet ontwikkelen. Het plan is geen blauwdruk, maar legt de hoofdlijnen van de centrumontwikkeling dusdanig vast dat er voldoende flexibiliteit overblijft om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen.

Het Masterplan bevat op hoofdlijnen schetsen en beschrijvingen van mogelijkheden. Zo geeft het plan de hoogte van de bebouwing aan, bevat het de basisstructuur voor het hoofdautoverkeer, het parkeren, het fietsverkeer, het voetgangersverkeer, de winkelrouting, bevoorrading en profielen van de meest prominente openbare ruimtes in het gebied.

Bilthoven Centrum beeldkwaliteitsplan 2009

De gemeente streeft voor het centrum van Bilthoven een kwalitatief hoogstaand eindbeeld na voor zowel de bebouwing als de openbare ruimte. Om deze kwaliteit te waarborgen is een afzonderlijk beeldkwaliteitplan opgesteld. Het doel van het beeldkwaliteitplan is inzicht te geven in de gewenste verschijningsvorm van de gebouwde en de onbebouwde omgeving. Het plan geeft op verschillende niveaus in woord en beeld de uitgangspunten voor de architectonische uitwerking aan. Daarnaast stelt het beeldkwaliteitplan kaders en biedt het inspiratie aan ontwerpers en initiatiefnemers. Naast inspiratiebron vervult het beeldkwaliteitplan ook een rol als toetsingskader voor de gemeente, de welstandcommissie en de supervisor.



Figuur 4. Visiekaart uit Centrumvisie Bilthoven 2006



Figuur 5. Basiskaart ruimtelijke structuur Masterplan Centrumgebied Bilthoven

Stedenbouwkundig plan De Kwinkelier Bilthoven

Door RPHS architecten is voor winkelcentrum De Kwinkelier een Ruimtelijke Onderbouwing 'Winkelcentrum De Nieuwe De Kwinkelier' (5 april 2006) opgesteld. In de onderbouwing wordt samengevat het volgende over De Kwinkelier gesteld: 'Het huidige winkelaanbod in het centrum is zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin, te beperkt voor de huidige schaal van Bilthoven. De huidige Kwinkelier is sterk gedateerd en de staat van onderhoud is slecht. Dit alles levert niet die uitnodigende sfeer op die een winkelcentrum dient te hebben. Hierdoor gaan veel inwoners naar andere centrumlocaties om met name de niet-dagelijkse boodschappen te plegen. Een eigentijds, levendig centrumgebied vraagt om een combinatie van functies. Het plan voor De Kwinkelier speelt hierop in door de integratie van winkels, horeca, kantoren, culturele functies en woningen. Op basis van de visie op het centrumgebied is ondersteund door het Distributie Planologisch Onderzoek, een stedenbouwkundig plan ontwikkeld welke is getoetst aan het gemeentelijke en regionale beleid. Geconcludeerd kan worden dat het op basis van planologische en stedenbouwkundige argumenten wenselijk is dat de voorgestelde ontwikkeling tot stand wordt gebracht.'

Resultaten onderzoek

4

4.1

Inleiding

Het bestemmingsplan maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Om deze reden is een aantal (milieu)aspecten voor het plangebied nader onderzocht. Het gaat onder andere om een waterparagraaf, toetsing aan de Wet geluidhinder (Wgh), de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem, de aanwezigheid van archeologische waarden en natuurwaarden. Voor al deze aspecten is afzonderlijk onderzoek verricht. Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de resultaten van het onderzoek en de gevolgen van deze resultaten voor de juridisch-planologische regelgeving.

4.2

Water

Het bestemmingsplan dient een afzonderlijke waterparagraaf te bevatten waarin verantwoording wordt afgelegd hoe de verschillende voorkomende functies in het plangebied in relatie tot de waterhuishouding in de regels en de verbeelding zijn vastgelegd. De waterparagraaf is de schriftelijke weerslag van het procesinstrument 'de watertoets': het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De Watertoets is verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

WATERPARAGRAAF

Op 27 augustus 2009 heeft overleg met Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden plaatsgevonden in het kader van de watertoets. Van het overleg met het schap is verslag gemaakt. Het verslag is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Na een beknopte algemene beschrijving behandelt deze paragraaf de volgende thema's:

- een beschrijving van de basisvoorzieningen waterbeheer;
- veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit);
- schoon water voor gebruik (waterkwaliteit).

Overige thema's, zoals watergangen, veiligheid (primaire en secundaire waterkeringen, waterbergingsgebieden), bodemdaling, watervoorzieningen voor natte natuur, verdroging, kwel, water en recreatie, water en landschap/ cultuurhistorie en oppervlaktewaterkwaliteit zijn in het plangebied niet aan de orde en zijn daarom ook niet nader beschreven.

EEN BESCHRIJVING VAN DE
BASISVOORZIENINGEN
WATERBEHEER

Gemeente De Bilt is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van het stedelijk afval- en regenwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor afvloeiend regenwater en heeft ook de zorgplicht voor het treffen van maatregelen in openbaar gemeentelijk gebied voor grondwateroverlast. De gemeente beschikt over een gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Momenteel (najaar 2009) werkt de gemeente aan een actualisering van het GRP. In het geactualiseerde GRP legt de gemeente vast hoe zij met voornoemde verantwoordelijkheden en de zorgplicht in de komende jaren omgaat.

Voor het plangebied op zichzelf is het noodzakelijk onderzoek te verrichten naar het te ontwikkelen en aan te leggen nieuwe rioolsysteem. De gemeente start binnenkort (najaar 2009) dit onderzoek. In het onderzoek bekijkt de gemeente de mogelijkheden van afkoppelen en infiltreren (zie onder 'schoon water voor gebruik').

SCHOON WATER VOOR
GEBRUIK

Het plangebied is gelegen op de Utrechtse heuvelrug en ligt in de nabijheid van een grondwaterbeschermingsgebied met een voorziening voor drinkwaterwinning. In het ontwerp is de bescherming van de grondwatervoorraad voor drinkwater en natuur in de Heuvelrug van provinciaal belang. Daartoe is voor de Utrechtse Heuvelrug onderscheid gemaakt in een drietal zones op basis van kwetsbaarheid. Het plangebied is gelegen in zone B. Zone B vormt de overgang tussen de randzone en de hoge gestuwde centrale delen en wordt gekenmerkt door matig diepe grondwaterstanden (4 tot 6 m diep). Voor zone B is het advies: nee, tenzij. Dit advies houdt in dat in beginsel functies anders dan natuur ongewenst zijn, tenzij emissies in het grondwater goed kunnen worden voorkomen. In het plangebied is dit het geval. Er is sprake van doelmatige riole-ringzorg en er kunnen geen ongewenste emissies naar oppervlaktewater en bodem (inclusief grondwater) plaatsvinden.

Het laatste neemt niet weg dat het plangebied wel in het invloedsgebied is gelegen. Naast het voorkomen van ongewenste emissies is verdroging van de ondergronden als gevolg van het te snel afvoeren van regenwater een aandachtspunt. Het waterschap bevordert initiatieven tot 'afkoppelen en infiltreren van regenwater' in het gebied van de Utrechtse heuvelrug. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden ontwikkelt instrumenten (beleid, subsidiemogelijkheden) om gemeenten te stimuleren 'af te koppelen en te infiltreren'. Zodoende wordt verdroging bestreden en wordt voorkomen dat relatief schoon regenwater niet eerst naar de zuivering hoeft. Daardoor worden rioolwaterzuiveringsinstallaties minder belast en kunnen deze efficiënter werken.

In samenhang met de zorg voor de inzameling en het transport van stedelijk afval- en regenwater speelt derhalve het streven naar maximale afkoppeling bij rioolvervanging of herinrichting in bestaande wijken, tenzij grondslag of inrichting het niet toelaat. Afkoppelen en infiltreren wil zeggen dat regenwater zoveel mogelijk rechtstreeks zou moeten worden geïnfiltreerd in de bodem. Er mag evenwel geen twijfel zijn over de kwaliteit van het water. Indien er sprake is van nadelen of risico's dient er terughoudend te worden omgegaan met afkoppelen en infiltreren. Het wordt zelfs afgeraden, indien de kans op foutieve aansluitingen groot is en daarmee de kans op grondwaterverontreiniging aanwezig is. De voordelen van afkoppelen voor de waterkwaliteit van het oppervlaktewater wegen dan mogelijk niet op tegen de nadelen voor de grondwaterkwaliteit. De gemeente beoordeelt de mogelijkheden voor afkoppelen op de lokale omstandigheden in het kader van al eerder genoemd onderzoek naar het nieuw aan te leggen rioleringsstelsel. Daarbij betreft de gemeente het belang van minimale belasting en een optimale kwaliteit van het water tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten voor de burger. Op dit moment worden de mogelijkheden onderzocht om het hemelwater af te koppelen van het vuilwater. Het afgekoppelde hemelwater zal dan rechtstreeks geïnfiltreerd kunnen worden in of aansluitend op het plangebied. Uit onderzoek is gebleken dat infiltratie van het hemelwater in het plangebied financieel en maatschappelijk niet uitvoerbaar is. Overleg vindt plaats met grondeigenaren om het hemelwater in een gebied aansluitend aan het plangebied te infiltreren. Concrete keuzes zijn nog niet gemaakt en de ruimtelijke gevolgen van de keuzes kunnen daarom nog niet naar (de toelichting van) het bestemmingsplan worden vertaald.

In het plangebied is thans geen sprake van wateroverlast. Overlast kan wel het gevolg zijn van de keuze 'afkoppelen en infiltreren', omdat het grondwaterpeil in het plangebied mogelijk zal gaan stijgen. In het onderzoek naar de keuze voor het rioolstelsel zal de gemeente dit aandachtspunt meenemen in de berekening, mede in relatie tot de kans op meer neerslag als gevolg van klimaatverandering.

VEILIGHEID EN WATER-
OVERLAST

Voor wat betreft het aandachtspunt 'veiligheid' onderzoekt de gemeente in het plangebied de locaties waar mogelijk sprake is van bodemvervuiling. Deze locaties zijn in kaart gebracht. Waar sprake is van ernstige vervuiling zal deze worden gesaneerd. De gemeente houdt rekening met de keuze van afkoppelen en infiltreren ter hoogte van de gronden waar sprake is van minimale vervuiling van de bodem om te voorkomen dat deze licht vervuilde grond zich door het infiltreren in het gebied gaat verspreiden.

Binnenkort start een onderzoek ten behoeve van het in kaart brengen van het grondwatersysteem (een grondwatermeetnet) in de gemeente. Door middel van het verzamelen van gegevens over de waterstanden wordt inzicht verkregen in de grondwaterstanden. Een meetnet is een vlakdekkend regelmatig raster van peilbuizen en regenmeters waar gegevens over de grondwaterstand en neerslag worden ingewonnen. Het meetnet helpt niet alleen inzicht te krijgen in de hoge grondwaterstanden en de overlast die daarmee gepaard gaat.

Het meetnet kan tevens behulpzaam zijn om grondwaterstromingen, voor zover nog niet bekend, voor de langere termijn van het grondwatersysteem (grondwaterstanden, -stromingen, fluctuaties enzovoort) goed in beeld te krijgen.

HET BESTEMMINGSPLAN IN
RELATIE TOT DE WATER-
HUISHOUDING

Alhoewel er in het plangebied op de korte en middellange termijn ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen te verwachten zijn, zijn er voor de waterhuishouding in het plangebied geen negatieve effecten te verwachten die een specifieke regeling in het bestemmingsplan noodzakelijk maken. Er zijn geen ontwikkelingen waarbij met watergerelateerde maatregelen in het bestemmingsplan kan worden aangesloten. Wel dient het waterschap en de provincie als waterbeheerders betrokken te worden bij de ontwikkeling en realisering van diverse bouwplannen en de uitvoering van maatregelen betreffende het rioleringsstelsel.

4.3

Archeologisch onderzoek

BELEID

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet behelst de implementatie in de Nederlandse wetgeving van het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, (ook wel het Verdrag van Malta en het Verdrag van Valletta genoemd, naar het eiland en de plaats waar het Verdrag in 1992 door verschillende EU-lidstaten is ondertekend). De Wamz houdt een wijziging in van de Monumentenwet 1988, de Woningwet, de Wet milieubeheer en de Ontgrondingenwet. De Wamz verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Wie de bodem verstoort krijgt te maken met archeologie. Getoetst moet worden of archeologische waarden niet verstoord of beschadigd worden. Daarvoor is archeologisch onderzoek nodig.

ONDERZOEKRESULTATEN

Vestigia BV heeft voor het plangebied een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd (rapportnummer V667, definitief 2.0, d.d. 23 september 2009). Het doel van het archeologische onderzoek is vast te stellen of er in het plangebied sprake is van archeologische en/of cultuurhistorische resten die door de bouwwerkzaamheden verstoord dreigen te worden en, zo ja, wat de waarde daarvan is in termen van beleving, fysieke en inhoudelijke kwaliteit.

Geconcludeerd wordt dat aangezien het gebied momenteel bebouwd is en geen andere gegevens bekend zijn over de mate van intactheid van het bodemprofiel, over de feitelijke potentie van het gebied voornamelijk geen uitspraak te doen is. Geadviseerd wordt om een vervolgetraject te starten met een veldonderzoek om in te kunnen schatten of een verkennend booronderzoek nodig is.

Het rapport geeft voor het plangebied een verwachting van archeologische waarden aan. Maar er is op dit moment onvoldoende duidelijkheid over die verwachting. Naar aanleiding hiervan is een vervolgonderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (IVO) uitgevoerd (rapportnummer V759, definitief 2.0, d.d. 20 april 2010). Het doel van het archeologisch onderzoek is vast te stellen of er in het plangebied sprake is van archeologische en/of cultuurhistorische resten die door de bouwwerkzaamheden verstoord dreigen te worden en, zo ja, wat de waarde daarvan is in termen van beleving, fysieke en inhoudelijke kwaliteit. Vervolgens wordt op basis hiervan een advies gegeven over een eventueel archeologisch vervolgtraject. Het onderzoek bestond uit een archeologische en een fysisch-geografische component. Het in een eerder stadium opgestelde archeologisch verwachtingsmodel is getoetst door middel van een verkennend booronderzoek.

GEVOLGEN VOOR BESTEM-
MINGSPLAN

Het in het rapport van het bureauonderzoek voor het plangebied opgestelde archeologische verwachtingsmodel voorzag in de mogelijke aanwezigheid van sporen en vondsten uit de pre- en protohistorie en de Middeleeuwen. Echter, tijdens het veldonderzoek zijn er in het plangebied geen archeologische of cultuurhistorische waarden aangetroffen, en ook in de directe omgeving zijn zij schaars. In geen van de boringen is bodemvorming waargenomen. In de boringen die tot de gewenste diepte doorgezet konden worden, bevond het moedermateriaal zich direct onder de verstoorde bovenlaag. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt daarom geen nader archeologisch onderzoek geadviseerd en er wordt geen bezwaar gezien in de voortgang van de bouwplannen. Wanneer onverwijd bij graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden gevonden dient hiervan melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag van de gemeente De Bilt.

ONDERZOEKSRESULTATEN
INVENTARISEREND VELD-
ONDERZOEK

4.4

Akoestisch onderzoek

De Wgh bevat het wettelijke kader voor de toegestane geluidsbelasting bij nieuw te realiseren geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) die zijn gelegen binnen de zone van een (spoor)weg. Voor deze objecten geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting. Wordt deze waarde overschreden, dan kan een hogere grenswaarde worden verleend.

Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door bureau Peutz. In het rapport 'Geluid in de omgeving ten gevolge van weg- en railverkeer alsmede milieuzonering ter hoogte van centrumgebied Bilthoven' (Rapportnummer; 0 229-1C-RA d.d. 10 september 2010). Naar aanleiding van een ambtshalve wijziging ten aanzien van het bestemmingsplan 'Stationsgebied Bilthoven' is het onderzoek herzien. Dit heeft echter geen consequenties voor voorliggend bestemmingsplan.

ONDERZOEKSRESULTATEN

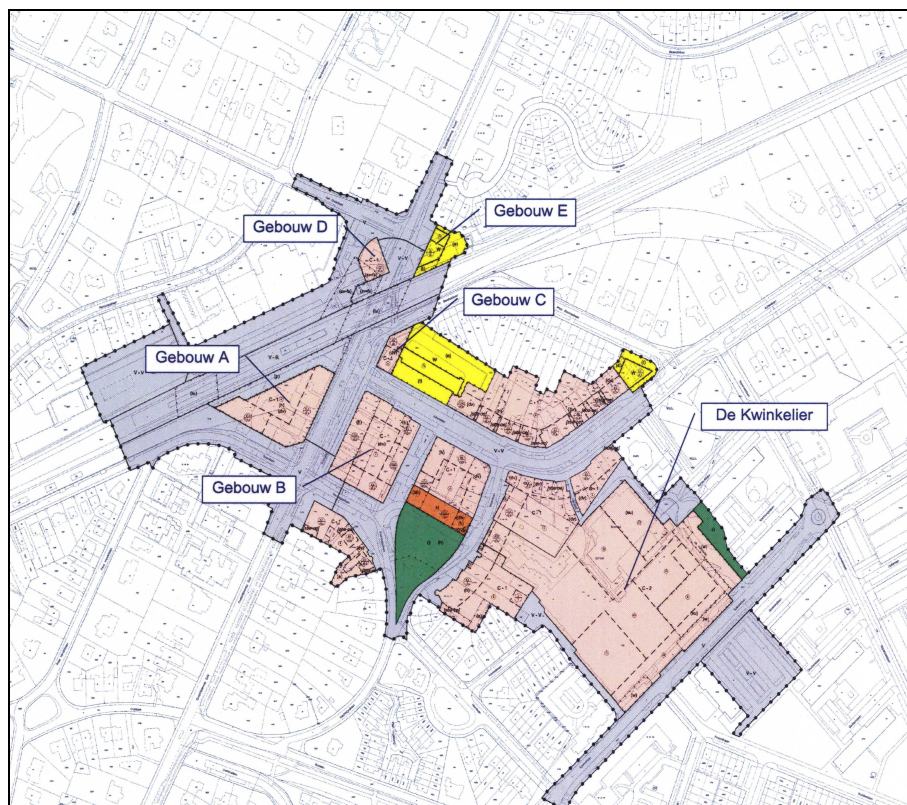
Bestaande woningen

De toename van de geluidsbelasting tussen het huidige jaar (2009) en het toekomstige maatgevende jaar (2020) ten gevolge van zoneringsplichtige wegen is ter hoogte van het overgrote merendeel van de bestaande woningen ten hoogste 1 dB. Aldus treedt geen reconstructie op in de zin van de Wgh.

De Kwinkelier

Het akoestisch onderzoek is integraal uitgevoerd voor de verschillende bestemmingsplannen voor het centrumgebied. In het onderzoek worden zes nieuwbouwlocaties voor woningbouw onderscheiden (zie figuur 6). Binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'De Kwinkelier Bilthoven' valt echter alleen locatie De Kwinkelier.

In een gedeelte van het plangebied is de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Ter hoogte van de geprojecteerde woningen aan de Sperwerlaan bedraagt de geluidsbelasting tengevolge van het wegverkeer ten hoogste 61dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48dB uit de Wgh met ten hoogste 13 dB overschreden. Een dergelijke geluidsbelasting is echter lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63dB. Derhalve dienen hogere waarden vastgesteld te worden voor de eerstelijnsbebouwing grenzend aan de Sperwerlaan.



Figuur 6. Overzichtskartaal geprojecteerde woonbebouwing

Voordat de gemeente het bestemmingsplan kan vaststellen moet ontheffing worden verleend van de voorkeurswaarden. De Wgh biedt de mogelijkheid om, onder voorwaarden, ontheffing te verlenen van deze voorkeurswaarden. Het college van burgemeester en wethouders heeft hiertoe een ontwerp besluit genomen. Het ontwerpbesluit 'Hogere Waarden Centrumgebied' met de bijbehorende stukken heeft van 20 mei 2010 tot en met 30 juni 2010 ter inzage gelegen.

GEVOLGEN VOOR HET
BESTEMMINGSPLAN

4.5

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer (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.

BELEID

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 betekenende 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 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Voor het plangebied van het Bestemmingsplan Centrumgebied Bilthoven is een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd door Peutz (rapportnummer OA 229-1-RA d.d. 19 januari 2010). Zowel in de huidige situatie (2009) als in de toekomstige situatie (2015 en 2020) is voor NO₂ en PM₁₀ geen sprake van overschrijding van de grenswaarden zoals opgenomen in de Wm. Ter hoogte van het onderzoeksgebied kan voor de overige in de Wm opgenomen stoffen zonder verder onderzoek worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de genoemde grenswaarden. Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan betreft een deelgebied van het onderzochte gebied, de conclusie voor het deelgebied is dat het uitgesloten is dat de grenswaarden overschreden worden.

ONDERZOEKRESULTATEN

In aanvulling op het voorgaande onderzoek heeft Peutz in een notitie op 31 augustus 2010 het volgende vermeld:

De in het onderzoek gehanteerde verkeersintensiteiten voor het jaar 2009 blijken 3% hoger te zijn dan conform het genoemde verkeersmodel. Aldus zijn de berekende concentraties in de praktijk lager dan thans berekend. Een en ander

leidt niet tot een afwijkende conclusie, namelijk dat vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit er geen belemmering is voor de vaststelling van het beschouwde bestemmingsplan.

GEVOLGEN VOOR HET
BESTEMMINGSPLAN

De onderzoeksresultaten leiden niet tot een gevolg of beperking voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.6

Bodemonderzoek

BELEID

Het is wettelijk geregeld (bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen niet meer dan vijf jaar oud zijn.

Indien er sprake is van bouwactiviteiten is ook in het kader van de bouwvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig.

ONDERZOEKSRESULTATEN

Voor het plangebied is een bodemadvies opgesteld door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht (29 april 2010). In dit advies wordt geconcludeerd dat bij de realisatie van het 'Bestemmingsplan De Kwinkelier' rekening moet worden gehouden met bodemverontreiniging op de volgende locaties:

De Kwinkelier (winkelcentrum)

Op de locatie is een verkennend bodemonderzoek (Van Dijk Techniek b.v. 947.93, 11 november 1993) uitgevoerd. De bovengrond bleek licht verontreinigd met PAK, minerale olie en EOX. Het grondwater was licht verontreinigd met koper en zink. Op het noordoostelijke deel van het winkelcentrum is een verkennend bodemonderzoek (Acorius Advies, AD105BI03, 9 januari 2006) uitgevoerd. In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen aan zink en PAK aangetroffen. In de ondergrond is alleen een lichte verontreiniging aan PAK aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogbare gehalten aan chroom aangetroffen.

Mogelijk dempingsmateriaal t.p.v. Sperwerlaan

Uit een inventarisatie (Register 2004; zie bovenstaand) kwam informatie naar boven over een mogelijke demping/ophoging ter plaatse van de Sperwerlaan. In 2002 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd waarbij een deel van de boringen staan ter plaatse van de (mogelijke) toepassing van ophoogmateriaal aan de Sperwerlaan (Verkennd bodemonderzoek Sperwerlaan te Biltho-

ven, Aveco de Bondt, kenmerk 02409801/01/MAB, d.d. 10 september 2002). Tijdens dit bodemonderzoek is geen ophoogmateriaal aangetroffen.

Het onderzocht gebied is diffuus verontreinigd met zware metalen en PAK. Dit komt overeen met de bodemkwaliteit binnen stedelijk gebied.

Bij het verlenen van de bouwvergunning moet de bodemkwaliteit voldoen aan de eisen die de toekomstige functie hieraan stelt. De resultaten van de bodemonderzoeken hebben echter geen gevolgen op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

GEVOLGEN VOOR HET
BESTEMMINGSPLAN

4.7

Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan (ook door buisleidingen). Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Hierbij wordt vastgehouden aan twee risicomaten, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). De externe veiligheid rondom transportroutes met gevaarlijke stoffen is conform de circulaire Risiconormering Vervoer van gevaarlijke stoffen (RNVGS) gestoeld op dezelfde twee risicomaten. Tenslotte is de regelgeving rond buisleidingen vastgelegd in de 'Circulaire zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' en de 'Circulaire bekendmaken van voorschriften ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie'. Deze regelgeving gaat uit van toetsingsafstanden en bebouwingsafstanden.

BELEID

Na raadpleging van de risicokaart is gebleken dat er geen stationaire opslag van gevaarlijke stoffen, de zogeheten Bevi bedrijven, in of nabij het plangebied aanwezig zijn. Tevens liggen in/nabij het plangebied geen buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

ONDERZOEKRESULTATEN

In het plangebied ligt de spoorlijn Utrecht-Amersfoort. Over dit traject vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Om inzicht te krijgen in de gevolgen voor de toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied bij een eventuele calamiteit met gevaarlijke stoffen op het spoor in het plangebied is door DHV (Risicoanalyse Vinkenplein, april 2010) een risicoanalyse uitgevoerd. In deze analyse zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) onderzocht en berekend. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor. Het groepsrisico wordt bepaald door twee factoren, het transport van gevaarlijke stoffen en het aantal personen dat zich binnen het effectgebied van een mogelijk ongeval bevindt.

De berekening is gemaakt met twee prognoses voor het toekomstig vervoer; de zogenoemde beleidsvrije prognoses en de hoogste prognose uit het toekomstige Basisnet klasse 2B. Wat betreft deze laatste dient te worden opgemerkt dat de prognose zeer hoog is ingeschat en in de toekomst mede door de realisering van de Hanzelijn niet zullen worden gehaald.

GEVOLGEN VOOR HET
BESTEMMINGSPLAN

Het invloedsgebied van het spoor beslaat een zone van 200 m vanaf het spoor. Buiten deze zone is er over het algemeen geen significante invloed op het groepsrisico zoals verwoord in het rapport waarin de verantwoording van het groepsrisico aan bod komt (DHV B.V.; Masterplan Centrum Bilthoven, uitwerking elementen verantwoording groepsrisico; 12 februari 2010). Het plan is uitvoerbaar en het thema externe veiligheid zal geen gevolgen hebben voor dit bestemmingsplan.

4.8

Aanwezigheid van conventionele explosieven

ONDERZOEKRESULTATEN

Door AVG is een historisch onderzoek naar de aanwezigheid van conventionele explosieven (CE'n) uitgevoerd (probleeminventarisatie en probleemanalyse, nummer 296222, 16 november 2009).

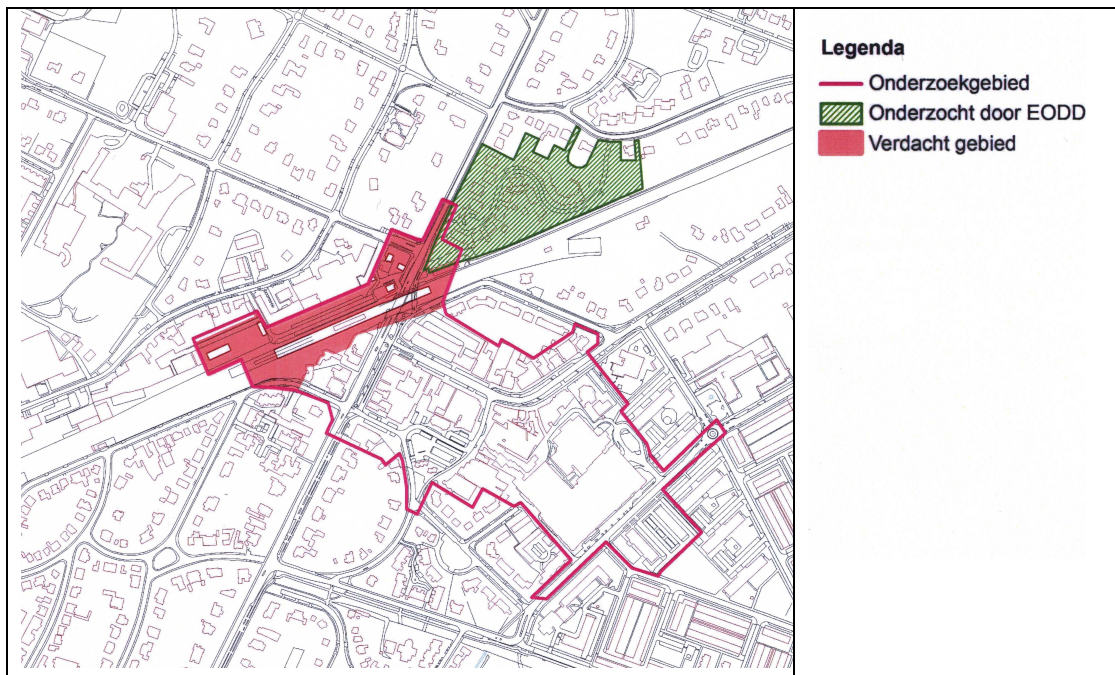
Doel van het historisch onderzoek is om aan de hand van zoveel mogelijk historische gegevens een zo genuanceerd mogelijk beeld te verkrijgen met betrekking tot het onderzoeksgebied in W.O.II. Aan de hand van deze gegevens, in combinatie met data uit het EODD-archief, wordt geprobeerd om een antwoord te geven op de vraag of er in het onderzoeksgebied een verhoogde kans is op het aantreffen van conventionele explosieven (CE'n).

Uit de inventarisatie is aangetoond dat het onderzoeksgebied is getroffen door gevechtshandelingen, die voornamelijk verband houden met de luchtoorlog. Geadviseerd is om de probleeminventarisatie door middel van een probleemanalyse voort te zetten en nader te bepalen welk gebied of welke gebieden op CE'n moeten worden onderzocht.

In deze probleemanalyse komt naar voren dat de kans op het aantreffen van CE'n ter plaatse in het onderzoeksgebied voor een belangrijk deel wordt bepaald door het grondverzet dat in het verleden heeft plaatsgevonden. Algemeen kan worden gesteld dat de kans op het aantreffen van CE'n het grootst is, daar waar de situatie sinds 1945 nauwelijks is gewijzigd.

Geadviseerd wordt om het als verdacht aangegeven gebied in het rapport aan een nader CE-onderzoek te onderwerpen. Gezien het feit dat uitvoering van een detectieonderzoek als gevolg van de aanwezige (ijzeren) infra in veel gevallen niet mogelijk is, kan worden gekozen voor de methodiek van beveiligd ontgraven door een BRL-OCE gecertificeerd bedrijf.

Voor de niet verdachte gebieden geldt dat de kans op het aantreffen van CE'n net zo groot is als de gemiddelde kans in Nederland. Zekerheidshalve wordt geadviseerd om een calamiteitenplan voor deze gebieden op te stellen, waarbij wordt geadviseerd hoe te handelen bij het onverwacht aantreffen van CE'n. Voor de niet verdachte gebieden geldt, dat geen garantie kan worden gegeven dat het gebied vrij is van explosieven.



Figuur 7. Kaart opsporing conventionele explosieven

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied doorgang kunnen vinden, het plangebied van bestemmingsplan De Kwinkelier is niet als verdacht gebied aangegeven.

GEVOLGEN VOOR HET
BESTEMMINGSPLAN

4.9

Natuurwaardenonderzoek

Inleiding

Ten behoeve van de vernieuwing van het centrum van Bilthoven in gemeente De Bilt dient een bestemmingsplan te worden opgesteld. In dit kader is het conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) noodzakelijk een onderzoek uit te voeren naar de aanwezige natuurwaarden in het gebied (soortenbescherming en gebiedsbescherming). In dit kader is in augustus 2009 door BügelHajema Adviseurs een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is gerapporteerd in het Advies Natuurwaarden Centrumgebied Bilthoven (BügelHajema Adviseurs 2009). In deze paragraaf worden de conclusies van het natuurwaardenonderzoek weergegeven.

Gebiedsbescherming

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op een voldoende afstand van het plangebied, zodat gezien de aard van de ingrepen geen negatieve effecten zijn te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig.

De activiteit is op het punt van de gebiedsbescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) niet in strijd met het Streekplan Utrecht 2005-2015. Op beide punten is het aan het bevoegd gezag, het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht, om deze visie te bevestigen.

Soortbescherming

Van bijna alle soortengroepen is op basis van het veldbezoek en bestaande gegevens een voldoende beeld verkregen. Alleen van de soortengroepen vleermuizen en broedvogels is in 2009 nog geen voldoende beeld van het voorkomen in het plangebied verkregen. Alle vleermuissoorten en inheemse vogelsoorten zijn op grond van de Flora- en faunawet zwaar beschermd.

Niet bedreigde waarden

Met betrekking tot de volgende soortengroepen is geen sprake van een overtreding van verbodsbepalingen als gevolg van de voorgestane ontwikkelingen in het gehele plangebied:

- vaatplanten;
- reptielen;
- vissen;
- dagvlinders;
- libellen;
- overige ongewervelde soorten.

Vrijgestelde soorten

In het gehele plangebied komen enkele beschermde soorten voor in de groepen amfibieën en zoogdieren die worden verstoord door de werkzaamheden. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling voor de artikelen 9 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld en voor verstoring van deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. De verboden in de artikelen 9, 10 en 11 gelden niet voor mol, bosmuis en veldmuis. Ook gelden ze niet voor huisspitsmuis als deze zich in of op gebouwen of daarbij behorende erven of roerende zaken bevindt.

Nadere inventarisatie

Vleermuizen

Voordat gebouwen worden gesloopt of verbouwd en/of bomen worden gekapt, moet worden nagegaan of deze al dan niet door vleermuizen als verblijfplaats worden gebruikt of van groot belang zijn als foerageergebied en/of als vliegroute. Indien uit het aanvullend onderzoek blijkt dat verblijfplaatsen of andere belangrijke gebiedsfuncties worden verstoord of vernietigd, kan een ontheffing

van de Flora- en faunawet en/of het nemen van mitigerende maatregelen nodig zijn. De resultaten van het aanvullend onderzoek zijn nodig voor de eventuele ontheffingsaanvraag.

Conform het protocol voor vleermuisonderzoek van het Netwerk Groene Bureaus (www.netwerkgroenebureaus.nl) zal het plangebied op verschillende momenten gedurende de periode medio april tot en met oktober moeten worden geïnventariseerd om het gebruik van het plangebied door vleermuizen door het seizoen heen in kaart te brengen.

Op basis van twee in 2009 uitgevoerde avondinventarisaties is reeds een vrij goed beeld verkregen van de aanwezigheid van vleermuizen in de nazomer (paarperiode). In het deelgebied De Kwinkelier zijn geen paarverblijfplaatsen waargenomen. Aanvullend onderzoek in het voorjaar en zomer is noodzakelijk om uitsluitsel te kunnen geven over de aanwezigheid van zomerverblijfplaatsen en kraamverblijfplaatsen van vleermuizen in het deelgebied De Kwinkelier. De uitvoering van dit onderzoek zal vanaf 1 juni 2010 worden gestart en zal dan doorlopen tot 15 juli 2010.

Vogels

Alle vogelsoorten (uitgezonderd exoten) zijn beschermd. Binnen het plangebied is een aantal oudere gebouwen aanwezig die door gierzwaluw en huismus als broedplaats kunnen worden gebruikt. Deze vogelsoorten broeden veelal onder dakpannen. Nesten van gierzwaluw en huismus zijn sinds kort jaarrond beschermd. Beide soorten zijn op de Aangepaste lijst (LNV augustus 2009) met jaarrond beschermde vogelnesten geplaatst. Bij sloop van gebouwen en bij renovatie van daken is aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze soorten noodzakelijk. Dit aanvullend onderzoek zal gepaard met het aanvullend vleermuisonderzoek worden uitgevoerd. In de periode van 1 juni tot en met 15 juli 2010 zullen de verblijfplaatsen van gierzwaluw en huismus in het deelgebied De Kwinkelier in kaart worden gebracht.

Daarnaast zijn een aantal vrij algemeen voorkomende soorten en enkele rode lijstsoorten in en rond het plangebied aanwezig. Deze soorten komen mogelijk tot broeden in de groenvoorzieningen en in de laanbeplanting in het plangebied. Indien uit het nader onderzoek blijkt dat er geen verblijfplaatsen van gierzwaluw of huismus worden vernietigd door de sloop van gebouwen, kan men ervan uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen wordt gewerkt of als de werkzaamheden voor het broedseizoen worden begonnen en continu voortduren. Als de werkzaamheden voor het broedseizoen worden gestart en continu voortduren, zullen broedvogels een rustigere broedplaats (op enige afstand) zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord. Indien wordt gekozen voor de tweede optie moeten struiken, bomen en nestkastjes ruim voor aanvang van het broedseizoen worden verwijderd. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart

tot 15 juli duurt. In het plangebied is voor geen enkele soort de goede staat van instandhouding in het geding.

Uitvoerbaarheid van het ontwikkelingsplan

Vleermuizen

Als gevolg van de ontwikkeling kunnen mogelijk verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en laatvlieger worden vernietigd. Gewone dwergvleermuis is een algemeen voorkomende soort. Echter lijkt het aantal van laatvliegers landelijk af te nemen en is deze soort sinds augustus 2009 op de rode lijst gezet. Beide soorten zijn zowel Habitatrichtlijnsoorten (bijlage IV) als soorten uit tabel 3 van de Flora en faunawet (AMvB 2004). Voor verstoring van deze soorten ten behoeve van een ruimtelijke ingreep geldt dat alleen ontheffing kan worden verkregen wanneer sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang.

De eventueel in het plangebied verblijvende individuen van gewone dwergvleermuis en laatvlieger vormen geen populatie op zichzelf, maar zijn onderdeel van de metapopulatie in de omgeving van Bilthoven. Dit betekent dat vleermuizen door de gehele omgeving afwisselend meerdere verschillende verblijfplaatsen in en buiten het plangebied gebruiken. Een kraamkolonie van bijvoorbeeld gewone dwergvleermuis bestaat over het algemeen uit 10 tot 40 vrouwtjes. In deze kolonie bevinden zich geen mannetjes; deze zitten vaak verspreid over de omgeving in andere verblijfplaatsen.

In het plangebied zijn gewone dwergvleermuis (vier tot acht) en laatvlieger (één) in lage aantallen aangetroffen. Het betreft hier dus slechts een klein deel van de kolonie die in het plangebied foerageert of verblijft. Het op termijn verdwijnen van enkele van de mogelijk in het plangebied aanwezige verblijfplaatsen zal geen wezenlijk effect hebben op de metapopulatie. De ontwikkeling zal dan ook niet conflicteren met de goede instandhouding van de soort, waarmee aan een van de belangrijkste voorwaarden van een eventuele ontheffingsaanvraag is voldaan.

Door vooraf mitigerende maatregelen te treffen, is een mogelijke ontheffingsaanvraag niet noodzakelijk. Het betreft hier maatregelen als het plaatsen van vleermuiskasten en/of het realiseren van compensatie in nieuwbouw middels 'vleermuisvriendelijke' bouw, zoals een toegankelijke restruimte ((dubbele) spouw of ruimte onder het dak). Door het plaatsen van nestkasten en/of het gebruik van vleermuisdakpannen en -stenen kunnen extra zomerverblijfplaatsen worden gecreëerd.

Gierzwaluw en huismus

Wanneer ten behoeve van de ontwikkeling(en) daken worden gesloopt of gerenoveerd, kunnen mogelijk nesten van gierzwaluw en huismus verloren gaan. Nesten van gierzwaluw en huismus zijn jaarrond beschermd. Wanneer een jaarrond beschermd nest is aangetroffen en deze door de ingreep zal verdwijnen, is altijd een omgevingscheck nodig. Wanneer in het plangebied voldoende gelegenheid is voor de soort om zelfstandig een vervangend nest te vinden of

als een alternatief nest kan worden aangeboden, is een eventuele ontheffingsaanvraag niet noodzakelijk. Een mitigerende maatregel die zorgt voor voldoende geschikte nestgelegenheden voor deze soorten in de omgeving is bijvoorbeeld het gebruik van dakpannen in de nieuwbouw die de plaatsing van mussendakpannen mogelijk maakt.

Aanvullend onderzoek

Door BügelHajema Adviseurs is naar aanleiding van het vooronderzoek een aanvullend onderzoek (Aanvullend vleermuizenonderzoek Bilthoven Centrum 2009-2010, augustus 2010) verricht naar het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen.

In het plangebied van het onderhavig bestemmingsplan zijn geen verblijfplaatsen en geschikt foerageergebied waargenomen. Daarom zullen de ontwikkelingsplannen geen effect hebben op de instandhouding van vleermuissoorten. Er vinden geen verbodsovertreding in kader van de Flora- en faunawet plaats.

Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen met het oog op de gewenste ontwikkelingen.

4.10

Beeldkwaliteitseisen centrumgebied

In 2008 is in opdracht van de gemeente De Bilt door bureau BDP.khandekar een Masterplan opgesteld voor de herontwikkeling van het centrum en het stationsgebied van Bilthoven. Vervolgens heeft dat bureau in juli 2009 een beeldkwaliteitplan opgesteld om voor het centrum van Bilthoven een kwalitatief eindbeeld, zowel in de bebouwing als in de openbare ruimte, te waarborgen. Het doel van het beeldkwaliteitplan is inzicht te geven in de gewenste verschijningsvorm van de gebouwde en de onbebouwde omgeving.

Het plan geeft op verschillende niveaus in woord en beeld de uitgangspunten voor de architectonische uitwerking aan. In het beeldkwaliteitplan is onderscheid gemaakt tussen de gebouwde omgeving en de openbare ruimte.

De regels in het beeldkwaliteitplan zijn erop gericht de bestaande kwaliteiten van het centrum van Bilthoven te behouden en te versterken en om de nieuwe bebouwing op een passende wijze in te voegen. De kwaliteiten van het centrum, de dorpse informele sfeer met zijn diverse karakter en prettige schaal, zijn uitgangspunt voor de beeldkwaliteit.

In deze paragraaf worden de onderdelen behandeld die van belang zijn voor dit bestemmingsplan. Voor een uitgebreidere uitwerking of de overige onderdelen, wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan.

Kenmerkend aan het centrum in Bilthoven is de grote variatie in rooilijnen en de plaatsing van de gebouwen op de kavels. Dit versterkt de individuele presentatie van de panden. Nieuwe bebouwing moet passen in het beeld dat met deze wisselende rooilijnen is ontstaan.

ROOILIJN EN PLAATSING
OP DE KAVEL

In aansluiting op de informele plaatsing van de bebouwing van het historische centrum is de rooilijn in het winkelcentrum De Kwinkelier verstaffeld.

BOUWHOOGTES

Het is van belang dat eventuele nieuwe bebouwing past in de schaal van de plek. Het centrum van Bilthoven bestaat nu uit bebouwing met een overwegend dorpse schaal van twee à drie lagen.

De bebouwing van De Kwinkelier kent enkele hogere delen, welke terug liggen ten opzichte van de Vinkenlaan. Aan de zijde van de Sperwerlaan en de Kramsvogellaan zijn grotere hoogtes mogelijk, in aansluiting op de bestaande flatbebouwing in de directe omgeving.

Naast de schaal is ook het gebruik van kappen beeldbepalend. Nieuwe bebouwing krijgt dan ook een variatie in de kappen.

GEVOLGEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN

De ambitie om via de herinrichting van het centrumgebied te komen tot een kwaliteitsverbetering van de uitstraling van de panden in het winkelgebied van de kern, wordt op verschillende manieren gestalte geven. De voornaamste ruimtelijk relevante aspecten uit het beeldkwaliteitplan zijn vertaald in het bestemmingsplan.

In de regels en op de plankaart is op verschillende manieren met de beeldkwaliteit van het plangebied rekening gehouden. Voor het plangebied geldt in dit geval dat alleen de hoogtematen per te onderscheiden deelgebied op de plankaart gedetailleerd zijn vastgelegd.

De overige aspecten uit het beeldkwaliteitplan zullen onderdeel gaan uitmaken van het gemeentelijke welstandsbeleid. De gemeentelijke Welstandsnota richt zich primair op de bouwopgaven. Vanwege de planmatige functieverandering is voor de sturing van welstand het beeldkwaliteitplan het aangewezen instrument om de gewenste kwaliteitsverbetering te formuleren en te bewerkstelligen. Het beeldkwaliteitplan kent niet alleen criteria waaraan bouwwerken dienen te voldoen, maar gaat ook in op de vormgeving van het openbare gebied.

Dit laat onverlet dat het beeldkwaliteitplan wel moet worden vertaald in de welstandsnota waardoor er geen strijd meer is met deze welstandsnota. De huidige criteria worden vervangen. De gemeente vindt het noodzakelijk het centrumgebied te herontwikkelen, omdat er zwaardere algemene belangen spelen. Deze belangen hangen samen met een versterking van de winkelstructuur, het verkeersveiliger maken van het centrum en het centrum meer in samenhang met het stationsgebied te brengen. Deze keuzes, vastgelegd in verschillende visies en plannen, leiden ertoe dat de gemeentelijke welstandsnota voor het centrumgebied dient te worden aangepast aan deze ontwikkelingen.

De gemeente stelt een supervisor aan om de planontwikkeling in het centrumgebied te begeleiden. De welstandsnota, het beeldkwaliteitplan en de supervisie bieden de garantie de ruimtelijke kwaliteit in het centrum te waarborgen.

4.1.1

Parkeeronderzoek en bevoorrading

Het centrumgebied van Bilthoven wordt gekenmerkt door een functiemenging van wonen, werken, winkelen en horecavoorzieningen. Afzonderlijk en gezamenlijk veroorzaken al deze functies een behoefte aan parkeervoorzieningen. Om deze behoefte en de daarbij behorende voorzieningen in beeld te brengen is een parkeeronderzoek uitgevoerd: Parkeeronderzoek centrumgebied Bilthoven, Goudappel Coffeng, BLT030/Jsk/0378, 23 november 2009.

PARKEREN

Auto's

Uit het parkeeronderzoek blijkt dat in de huidige situatie voldoende parkeerplaatsen binnen het totale centrumgebied van Bilthoven aanwezig zijn om de huidige parkeervraag op te vangen. De meeste parkeerders in het gebied zijn bezoekers: 80% van de parkeerders staan maximaal 1,5 uur in het gebied geparkeerd.

Er is met betrekking tot de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen een groot verschil in de secties binnen het gebied. Rondom De Kwinkelier zijn maximaal 50% van de parkeerplaatsen bezet terwijl het gebied rondom het Emmaplein en het Vinkenplein de grens voor een acceptabele parkeersituatie van 85% op de werk- en zaterdagen wordt overschreden. Op zaterdag staan er zelfs meer auto's in dit gebied geparkeerd dan dat er aan legale parkeerplaatsen beschikbaar is.

Binnen het centrumgebied bestaat de grootste groep parkeerders uit bezoekers. Met uitzondering van het gebied rondom het station waar de werkers de grootste groep parkeerders vormt.

In de uitwerking van het Masterplan Centrumgebied Bilthoven zijn voldoende parkeerplaatsen ingepland om aan de toekomstige parkeervraag te voldoen. Er zijn ten minste 1.053 openbare parkeerplaatsen nodig, terwijl 1.073 parkeerplaatsen gepland zijn. In het plangebied van het onderhavige 'Bestemmingsplan De Kwinkelier' zijn parkeerplaatsen voorzien onder het maaiveld onder de bebouwing ter plaatse van de Kwinkelier. Daarnaast is er een bestaand parkeerterrein aan de overzijde van de Sperwerlaan, de Kruisbeklaan.

Er zijn diverse mogelijkheden om het bevoorradingsverkeer aan de noordoostzijde van De Kwinkelier af te wikkelen, onder meer via omliggende wegen of keren op eigen terrein, dan wel op het terrein van derden. Het college zal onderzoeken welke verkeersoplossing de beste bevoorradingroute biedt, waarbij de voorkeur uitgaat naar een oplossing binnen het plangebied.

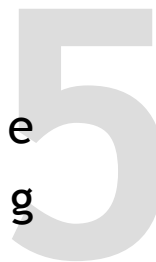
4.12

Bezonningsstudie

Op 3 september 2010 is naar aanleiding van zienswijzen door RPHS architecten een bezonningsstudie uitgevoerd voor De Kwinkelier (Bezonningsstudie Bilthoven De Kwinkelier, RPHS architecten, 3 september 2010). Op basis van deze studie kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- in algemene zin blijkt uit de studie dat de nieuwbouw van de Kwinkelier nauwelijks negatieve effecten heeft voor de zoninval en geringe negatieve effecten heeft voor de schaduwwerking op de bestaande bebouwing in de omgeving;
- meest maatgevende momenten waarop in deze situatie schaduwwerking optreedt zijn de maanden maart en september. Vanaf 18.00 uur is sprake van schaduwwerking op een hoekpunt op de dwarsstaande flat aan de Kruisbeklaan en vanaf 14.00 uur schaduwwerking op de flats aan de Spreeuwlaan en Kramsvogellaan, zij het dat deze schaduwwerking beperkt blijft, omdat deze flats loodrecht op De Kwinkelier staan;
- in juni begint de schaduwwerking vanaf 18.00 uur met een hoekpunt van de dwarsstaande flat aan de Kruisbeklaan en neemt deze toe. Om 16.00 uur bereikt de schaduw van de nieuwbouw de flatgebouwen aan de Spreeuwlaan en Kramsvogellaan.

Juridische planbeschrijving



5.1

Keuze planvorm

Als planvorm is gekozen voor een eindplan met 'een globale regeling en kaart waar mogelijk' en 'een gedetailleerde regeling en kaart waar noodzakelijk'.

Het bestemmingsplan is daarmee een op ontwikkeling gericht plan. Het centrumgebied wordt immers voor een groot deel volledig opnieuw ingericht. Het bestemmingsplan moet deze ontwikkelingen ook mogelijk maken. In de bestemmingsregeling worden nieuwe ontwikkelingen door middel van regelingen bij recht mogelijk gemaakt: op basis van deze regels kan een bestemming direct nadat het bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen, worden verwezenlijkt: zo kunnen bijvoorbeeld winkels met woningen worden gebouwd en kunnen wegen worden aangelegd.

Het bestemmingsplan vat voor het centrum de bestemmingen in een kaartbeeld. In de regels bij de kaart zijn de functies in het centrum geregeld, zoals bouw- en gebruiksmogelijkheden, de hoeveelheid ruimte die wordt toebedeeld aan functies, zoals horeca, dienstverlening en maximale bouw- en goothoogtes. Het plan heeft een rechtstreekse bouwtitel, hetgeen inhoudt dat aanvragen om bouwvergunning worden getoetst aan het bestemmingsplan en kunnen worden verleend indien het bouwplan of het voorgenomen gebruik van een bestaand pand in het bestemmingsplan past.

5.2

Planopzet

Het plan is overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) die op 1 juli 2008 in werking zijn getreden vevat in:

- a. een verbeelding, bestaande uit één kaartblad, schaal 1:1.000 met bijbehorende legenda, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen;
- b. een omschrijving van de bestemming, waarbij het toe te kennen doel of de doeleinden is aangegeven;
- c. regels omtrent het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daarop bevindende gebouwen.

Het plan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008). De in de SVBP2008 opgenomen verplichtingen voor de naam-

geving van bestemmingen en aanduidingen zijn in het voorliggende bestemmingsplan toegepast.

De SVBP2008 en het Bro bevatten een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingsplan. Dit betreft:

- begrippen: een aantal begrippen dienen te worden overgenomen uit de SVBP2008;
- de wijze van meten;
- de anti-dubbeltelbepaling;
- het overgangsrecht.

De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit is dus niet in de regels opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de nieuwe Wro vervallen en daarom niet meer opgenomen in de regels.

Per 1 oktober 2010 geldt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In de regels is een verwijzing naar deze wet opgenomen.

5.3

Artikelgewijze toelichting op de regels

Inleidende regels

Het bestemmingsplan voorziet in een aantal inleidende, algemene en slot- en overgangsregels. In deze paragraaf volgt een korte toelichting op deze regels.

BEGRIPPEN	Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert.
-----------	--

WIJZE VAN METEN	Met het oog op het kunnen bepalen van de in de regels aangegeven goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten.
-----------------	---

Bestemmingsregels

CENTRUM - 2	De bestemming 'Centrum - 2' is bedoeld voor winkelcentrum De Kwinkelier. Detailhandel, dienstverlening, lichte vormen van bedrijvigheid (categorie 1) en horeca zijn direct toegestaan. De regeling voorziet door middel van een specifieke aanduiding in maximaal twee supermarkten in het winkelcentrum met een maximum brutovloeroppervlakte van 4.000 m ² . Uitbreiding van het aantal is binnen het bestemmingsplan niet mogelijk. Bewust is gekozen voor maxi-
-------------	---

maal twee supermarkten om te voorkomen dat door onderlinge concurrentie grote panden leeg komen te staan. In het winkelcentrum zijn thans twee supermarkten gevestigd.

Voor horeca geldt eveneens een maximum brutovloeroppervlakte van 1.100 m².

Verder is in het winkelcentrum wonen en dienstverlening op de verdiepingen van belang. De bestemmingsregeling voorziet in de realisering van woningen op de verdiepingen waar deze thans ontbreken. Realisering van woningen op de verdieping verlevendigt het winkelcentrum en vergroot de sociale veiligheid op tijden dat de winkels zijn gesloten. Woningen op de begane grond zijn niet toegestaan, uitgezonderd daar waar dat specifiek is aangeduid. Ter plaatse van deze aanduiding geldt dat juist overige functies niet zijn toegestaan.

Onder voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen of bedrijven bij woningen toegestaan. Het mogen uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn uit categorie 1 van een in bijlage 1 bij de regels opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Activiteiten die naar hun aard en hinder op de omgeving gelijk te stellen zijn met activiteiten uit categorie 1 van de in bijlage 1 opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn onder voorwaarden bij ontheffing toegestaan.

De bouw- en goothoogtes zijn in de regels, voor zover relevant, vastgelegd. De gewenste bouwhoogtes zijn in het masterplan met een verdere verfijning in het beeldkwaliteitplan besproken en vastgelegd. Gezien het belang is een toelichting op de keuzes van de hoogtematen in het bestemmingsplan niet overbodig.

BOUWHOOGTES

De volgende uitgangspunten liggen aan de gekozen hoogtematen ten grondslag:

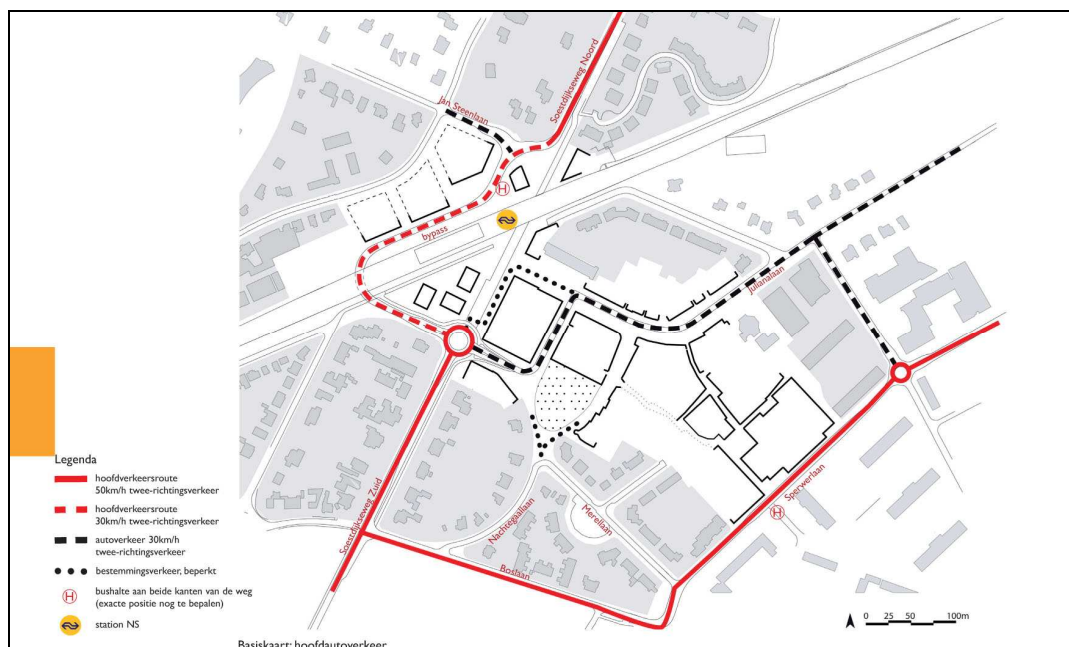
- in algemene zin geldt dat eventuele nieuwe bebouwing dient te passen in de schaal ter plaatse. Het centrum van Bilthoven bestaat nu uit bebouwing met een overwegend dorpse schaal van twee à drie lagen.
- de hoogtematen van de (nieuwe) bebouwing in het hart van het centrum zijn aangepast aan de schaal van het huidige centrum. Nieuwbouw moet aansluiten bij de huidige hoogtes;
- de nieuwe bebouwing mag geen dissonant vormen naast bestaande bebouwing. Zo is de ene plek iets stedelijker dan de andere en lenen plekken aan de randen van het centrum zich beter voor iets hogere bebouwing dan midden in het centrum;
- hogere bebouwing om een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte exploitabel te maken, is in het plangebied beperkt tot enkele plaatsen langs de Sperwerlaan, waar reeds hoge bebouwing is.

De bebouwing van De Kwinkelier kent enkele delen die hoger zullen worden dan de aansluitende bebouwing, deze delen liggen terug ten opzichte van de Vinkenlaan. Zo zijn aan de zijde van de Sperwerlaan en de Kramsvogellaan grotere hoogtes mogelijk, in aansluiting op de bestaande flatbebouwing in de directe omgeving.

In de centrumbestemming is een regeling bij recht opgenomen voor het ontwikkelen van nieuwe horeca.

BESTEMMING VERKEER

Het bestemmingsplan regelt de doorgaande hoofdonthutingsweg voor auto-verkeer (eerste orde) via de Sperwerlaan. Deze hoofdonthutingsweg ligt buiten het centrumgebied. Op de Sperwerlaan geldt een maximum snelheid van 50 km per uur.



Figuur 8. Hoofdverkeersroutes (Bron: Masterplan, januari 2009).

De Sperwerlaan krijgt de bestemming 'Verkeer' (V). De bestemming regelt de wegen en voet- en fietspaden, fietsenstallingen, inclusief bijbehorende parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, bermen en waterlopen. Het bouwen van gebouwen is in deze bestemming uitgesloten. De bestemming regelt wel de bouwhoogte van voorzieningen zoals lichtmasten en de geleiding van het verkeer. Overige bouwwerken mogen niet meer bedragen dan 4,5 m.

BESTEMMING VERKEER - VERBLIJF

Wegen van de tweede en derde orde krijgen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' (V - V). De gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

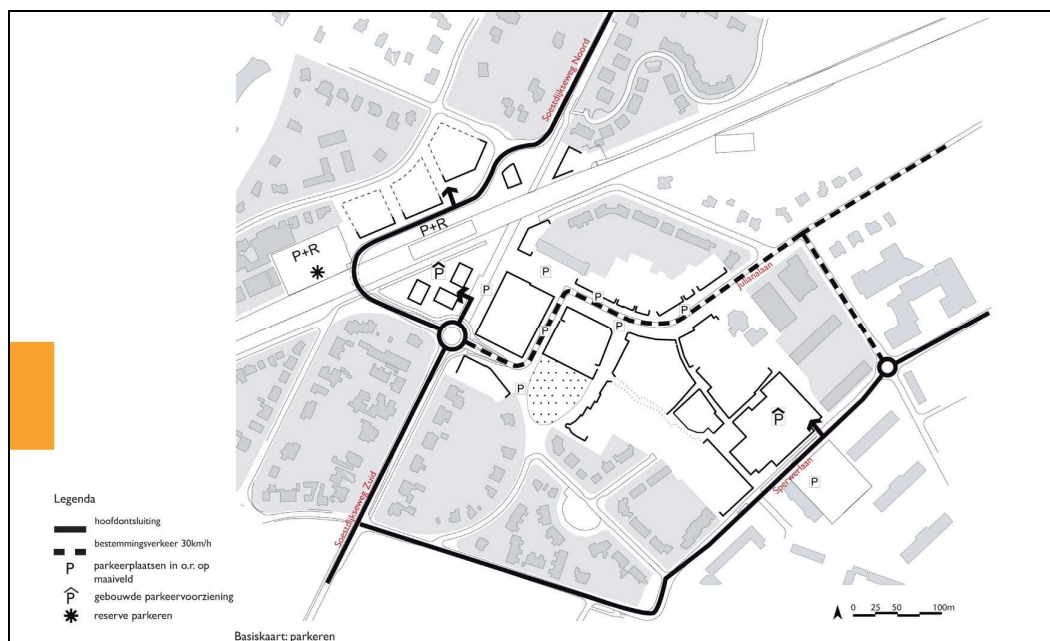
FIETS- EN VOETGANGERS

Het fiets- en voetgangersverkeer is in het bestemmingsplan geregeld in de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijf'. Voor fietsers geldt in het bijzonder dat op de hoofdwegen, maar voor een deel ook op de overige wegen vrijliggende fietspaden worden gerealiseerd.

PARKEREN

Binnen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijf' is parkeren toegestaan. De grootste parkeerconcentraties ten behoeve van het centrum zijn gelegen aan de aanrijdroutes. Deze keuze is gemaakt op basis van het principe dat bezoekers van het centrum, zoveel mogelijk direct vanaf de aanrijdroute de auto in een 'geconcentreerde parkeervoorziening' kunnen parkeren. Van daaruit kan er te voet het centrum worden ingegaan. Een soortgelijke parkeer-

voorziening bestaat al aan de Sperwerlaan. Figuur 9 'Parkeren' geeft de verschillende parkeerprincipes aan.



Figuur 9. Parkeren

Bebouwde parkeervoorzieningen zijn in het hele plan toegestaan in kelders en onderbouwen.

Algemene regels

De anti-dubbeltelregel dient om te voorkomen dat een terrein nog een keer wordt meegeteld bij het beoordelen van een aanvraag om een bouwvergunning.

ANTI-DUBBELTELREGEL

Verder zijn de algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en de algemene ontheffingsregels opgenomen. Tot slot zijn het overgangsrecht en de slotregel met de titel van het bestemmingsplan en dergelijke opgenomen.

Om tegen afwijkend gebruik op te kunnen treden kunnen concrete regels worden opgenomen. In het bestemmingsplan is daarvoor gebruik gemaakt van een algemene gebruiksregel om seksinrichtingen uit te sluiten.

ALGEMENE GEBRUIKS-
REGELS

In dit artikel zijn ontheffingsregels opgenomen die betrekking hebben op alle bestemmingen. Deels betreft het, met het oog op de feitelijke situatie of een concreet bouwplan, een in beperkte mate kunnen aanpassen van de reeds gegeven regels met betrekking gebruik en/of bebouwing. Deels betreft het ook het kunnen inspelen op een latente, bij de planvoorbereiding niet concreet voorziene behoefte aan kleinschalige voorzieningen zoals bouwwerken voor openbaar nut.

ALGEMENE ONTHEFFINGS-
REGELS

ALGEMENE WIJZIGINGS- REGELS	Het bestemmingsplan bevat één wijzigingsregel waarmee de overschrijding van bestemmingsgrenzen geregeld wordt.
ALGEMENE PROCEDURE REGELS	Dit artikel bevat de regels met betrekking tot de wijze waarop burgers gelegenheid hebben mondeling of schriftelijk hun zienswijze kenbaar te maken tegen een voorgenomen ontheffing door het college van burgemeester en wethouders.
OVERIGE REGELS	Onder overige regels is de afstemming geregeld met andere wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen.
OVERGANGSRECHT	Overgangs- en slotregels Uit oogpunt van behoorlijk bestuur dienen bestaande bebouwing en bestaand gebruik, welke afwijken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels, te kunnen worden voortgezet (overgangsregels). In deze regeling geldt dit niet voor reeds met het vorige bestemmingsplan strijdige situaties.
SLOTREGEL	In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Artikel 6.12 van de Wro verplicht de gemeente om gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan waarin bouwplannen zijn opgenomen, één of meerdere exploitatieplannen vast te stellen. Wat een bouwplan is, staat omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 6.2.1 Bro). Het opnemen van een bouwmogelijkheid voor een woning of een ander hoofdgebouw is een bouwplan.

Het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk indien de kosten anderszins zijn verzekerd en fasering en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk zijn. Voor het bestemmingsplan De Kwinkelier zijn de kosten anderszins verzekerd. Met de grondeigenaar is al voor de vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst gesloten over de financiële bijdragen ('Koop-/Realisatieovereenkomst Ontwikkeling en realisatie De Kwinkelier' juni 2009). In de overeenkomst is onder andere geregeld dat de ontwikkelaar zichzelf verplicht om onder zijn verantwoordelijkheid en voor zijn rekening en risico het project te realiseren. Ook zal de ontwikkelaar eventuele planschadeclaims vergoeden aan de gemeente. Daarnaast zal in opdracht van de ontwikkelaar de benodigde infrastructuur en de overige openbare voorzieningen gerealiseerd worden.

Fasering en het stellen van locatie-eisen zijn niet noodzakelijk voor de uitvoering van het bestemmingsplan De Kwinkelier.

Kortom, voor het bestemmingsplan De Kwinkelier is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

B i j l a g e n

Bijlage 1

Deelnemende instanties (kern)klankbordgroep

De klankbordgroep bestaat uit 19 deelnemers, namelijk:

1. 7 vertegenwoordigers namens de ondernemers uit het plangebied.
2. 7 vertegenwoordigers namens de bewoners uit het plangebied.
3. 5 vertegenwoordigers namens de maatschappelijke organisaties. Het betreft de scholen/werkplaats, belangenbehartiging gehandicapten, de Fietzersbond, ROVER en de Ouderenraad.

Uit de klankbordgroep is een kernklankbordgroep samengesteld met 3 vertegenwoordigers namens de ondernemers, 2 vertegenwoordigers namens de bewoners en 2 vertegenwoordigers namens de maatschappelijke organisaties.

Bijlage 2

Verslag overleg met Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Vergaderdatum: 27 augustus 2009

Onderwerp: Verslaglegging van de afspraken in het kader van de watertoets met Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden over het opstellen van het voorontwerpBestemmingsplan Centrumgebied Bilthoven

Aanwezig: de heer M. Anten (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden), de heren F. van der Beek en M. Seyman (Gemeente De Bilt) en de heer J.W. Bomhof (BügelHajema Adviseurs)

Op donderdag 27 augustus 2009 vond op het gemeentehuis De Bilt, te Bilthoven overleg plaats met Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Het overleg vond plaats in het kader van de watertoets ten behoeve van het opstellen van het voorontwerpBestemmingsplan Centrumgebied Bilthoven.

Bij aanvang van het overleg is door de heer F. van der Beek, assistent project-manager Centrumgebied Bilthoven, een toelichting gegeven op de stand van zaken op het project in het algemeen en op het op te stellen voorontwerp in het bijzonder. Vervolgens is in het overleg aandacht besteed aan de volgende punten:

- het beleid van de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap;
- lopende en geplande onderzoeken en projecten in het plangebied;
- veiligheid;
- overlast;
- watervoorziening;
- bodemdaling;
- waterkwaliteit;
- verdroging;
- riolering;
- risico's en kosten.

Naar aanleiding van het overleg zijn de volgende concrete afspraken gemaakt:

1. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt een waterparagraaf opgenomen. In de paragraaf zal op voornoemde aandachtspunten worden ingegaan, voor zover het relevant is voor het plangebied. De onderwerpen bodemdaling, veiligheid (primaire en secundaire waterkeringen, waterbergingsgebieden), watervoorzieningen voor natte natuur, verdroging, kwel, water en recreatie, water en landschap/cultuurhistorie en oppervlaktewaterkwaliteit spelen in het plangebied niet en worden in de waterparagraaf inhoudelijk niet aan de orde gesteld.
2. Voor het plangebied zijn het ontwerp-waterbeheerplan met de titel 'Water voorop!' voor de periode 2010 - 2015 van Hoogheemraadschap De

Stichtse Rijnlanden, in combinatie met het ontwerp Provinciaal Waterplan 2010-2015 en het ontwerp deelplan Kaderrichtlijn Water van provincie Utrecht van belang. Het beleid uit deze plannen wordt beknopt verwoord en het belang van de beleidsvoornemens, relevant voor het plangebied, worden benadrukt.

3. In het plangebied dient aandacht te worden geschonken aan 'duurzaam waterbeheer' in het algemeen en de maatregel 'afkoppelen en infiltreren' in het bijzonder. Doel is om zo weinig mogelijk schoon hemelwater af te voeren naar het riool, maar dit water te laten infiltreren in de bodem. Het hoogheemraadschap geeft aan de gemeente graag te willen adviseren bij de uitvoering van de maatregelen. Het schap stelt dat de gemeente beslist en concreet uitvoert. De gemeente benadrukt dat sprake is van reeds bestaand dicht stedelijk gebied waar elke maatregel en elk effect met betrekking tot afkoppelen en infiltreren zorgvuldig technisch en financieel berekend en beoordeeld moet worden. Op grond van deze onderzoeken zal de gemeente moeten beslissen in hoeverre de maatregel 'afkoppelen en infiltreren' voor het plangebied zinvol is, waarbij het doel 'duurzaam waterbeheer' moeten worden afgezet tegen de maatschappelijke kosten (wateroverlast, rioolrecht) ervan. De gemeente start binnenkort een onderzoek naar het te ontwikkelen en aan te leggen nieuwe rioolsysteem. Uiteraard zal in het onderzoek naar de mogelijkheden van afkoppelen en infiltreren worden gekeken.
4. Aandacht moet er zijn voor de risico's en de effecten voor het grondwater bij de aanleg van de tunnels in het plangebied. Aspecten, zoals het tijdelijk onttrekken van grondwater, het gebruik van onderwaterbeton, waterkering bij de uitvoering van de werkzaamheden, dienen zorgvuldig mee genomen te worden. Verstoring van grondwaterstromingen moet zoveel mogelijk vermeden worden. Ter voorbereiding op de uitvoering van de tunnelwerkzaamheden voert ProRail overleg met belanghebbenden (stakeholders). Gemeente zal ProRail wijzen op voornoemd belang door ook Provincie Utrecht als stakeholder bij dit overleg te betrekken. Binnenkort start een onderzoek ten behoeve van het in kaart brengen van het grondwatersysteem (een grondwatermeetnet) in de gemeente. De onderzoeksgegevens kunnen benut worden om grondwaterstromingen, voor zover nog niet bekend, voor de langere termijn van het grondwatersysteem (grondwaterstanden, -stromingen, fluctuaties enzovoort) goed in beeld te krijgen. Wellicht kan het onderzoek tevens gebruikt worden om de effecten van infiltreren in te schatten (zie onder punt 3).
5. Voor wat betreft het aandachtspunt 'veiligheid' bekijkt de gemeente thans naar de locaties waar sprake is van bodemvervuiling. Deze locaties zijn inmiddels in kaart gebracht. Waar sprake is van ernstige vervuiling zal deze worden gesaneerd. Overigens zal de gemeente rekening houden

met de keuze van afkoppelen en infiltreren ter hoogte van gronden waar sprake is van minimale vervuiling van de bodem teneinde te voorkomen dat deze licht vervuilde grond zich door het infiltreren in het gebied gaat verspreiden.

6. Wateroverlast: in het plangebied is thans geen sprake van wateroverlast. Overlast kan wel het gevolg zijn van de keuze 'afkoppelen en infiltreren', omdat het grondwaterpeil in het plangebied zal gaan stijgen. In het onderzoek naar de keuze voor het rioolsysteem zal de gemeente dit aandachtspunt meenemen in de berekening, mede in relatie tot de kans op meer neerslag als gevolg van klimaatverandering.
7. In het plangebied ligt geen grondwaterbeschermingsgebied. De 100-jaars zone van het grondwaterbeschermingsgebied in de gemeente ligt net buiten het plangebied. Voor het plangebied gelden derhalve geen specifieke eisen uit de provinciale milieuverordening voor de bescherming van grondwater.
8. Het Hoogheemraadschap beschikt op korte termijn over een nieuwe subsidieregeling om het afkoppelen en infiltreren bij particulieren te stimuleren. Deze regeling kan interessant zijn voor particulieren uit het plangebied, voor zover sprake is van bestaande bebouwing. De gemeente zal particulieren op deze subsidiemogelijkheid wijzen.
9. Het verslag wordt ter beoordeling aan het Hoogheemraadschap voorgelegd. Een afschrift wordt aan de provincie verzonden. De waterparagraaf wordt aan alle instanties ter beoordeling voorgelegd in het kader van het verplichte vooroverleg, artikel 3.1.1. Bro.

De heer drs. J.W. Bomhof
BügelHajema Adviseurs
Amersfoort
1 september 2009.

Bijlage 3 - Literatuur en noten

Noten

¹ Zie Hoofddlijnen ruimtelijk bestuursrecht, Buuren, P.J.J. van, A.A. J. de Gier, A.G.A. Nijmeijer, J. Robbe. Deventer: Kluwer, 2009, pagina 101 e.v.

Literatuur

1. Brandhof, W. van den (AVG Geoconsult Heijen BV), Probleeminventarisatie Masterplan Bilthoven, Een onderzoek naar de aanwezigheid van Conventionele Explosieven, Heijen, 16 november 2009.
2. Brandhof, W. van den (AVG Geoconsult Heijen BV), Probleemanalyse Masterplan Bilthoven, Een onderzoek naar de aanwezigheid van Conventionele Explosieven, Heijen, 16 november 2009.
3. Buuren, P.J.J. van, A.A. J. de Gier, A.G.A. Nijmeijer, J. Robbe, Hoofddlijnen ruimtelijk bestuursrecht. Deventer: Kluwer, 2009.
4. DHV, Risicoanalyse Vinkenplein, definitief, april 2010.
5. DHV, Masterplan Centrum Bilthoven, uitwerking elementen verantwoording groepsrisico, final, februari 2010.
6. Gemeente De Bilt, Centrumvisie Bilthoven, 2006.
SVP architecten in opdracht van gemeente De Bilt, Amersfoort, 2006
7. Gemeente De Bilt, Masterplan Centrum Bilthoven, januari 2009.
BDP.khandekar in opdracht van gemeente De Bilt, Benthuisen 2009.
8. Gemeente De Bilt, Stedenbouwkundig plan Bilthoven centrum, 2009
BDP.khandekar in opdracht van gemeente De Bilt, Benthuisen 2009.
9. Gemeente De Bilt, Bilthoven centrum beeldkwaliteitplan, 2009.
BDP.khandekar in opdracht van gemeente De Bilt, Benthuisen 2009.
10. Gemeente De Bilt, Koop-/Realisatieovereenkomst Ontwikkeling en realisatie De Kwinkelier. Bilthoven, juni 2009 definitief.
11. Gemeente De Bilt, Welstandsnota, 24 juni 2004.
BügelHajema Adviseurs in opdracht van gemeente De Bilt, Amersfoort, 2004.
12. Locatus, GOAD Plan van Bilthoven (Centrum). Woerden, 20 juli 2009.

13. Milieudienst Zuidoost-Utrecht, Milieuadvies Bodemkwaliteitsgegevens Centrumplan (en Stationsomgeving)Bilthoven, 29 april 2010.
14. Provincie Utrecht, Streekplan 2005 - 2015. Utrecht, vastgesteld op 13 december 2004 door provinciale staten.
15. Provincie Utrecht, ontwerp-provinciaal Waterplan, vastgesteld op 4 november 2008 door Gedeputeerde Staten.
16. RPHS architecten, de Ruimtelijke Onderbouwing Winkelcentrum De Nieuwe De Kwinkelier, 5 april 2006 en de aanvulling hierop. Voorburg, 5 april 2006.
17. RPHS architecten, Bezonningsstudie Bilthoven De Kwinkelier, Voorburg 3 september 2010.
18. Verweij, Messnig & Partners architectenbureau, Stedenbouwkundig plan Julianalaan/Prins Bernardlaan. Baarn, 2009
19. Meijer, J.W.H., Kleine historie van De Bilt en Bilthoven. Uitgeverij Reinders, Bunnik 1995.
20. Miedema, R en E. Drees, Een rondje De Bilt-Bilthoven in de jaren vijftig, zestig en zeventig. In eigen beheer uitgegeven in 2003.
21. Milieudienst Zuidoost-Utrecht, (concept) Beleidsregel hogere waarden Wgh Gemeente De Bilt, Gemeentelijk beleid voor het vaststellen van hogere waarden binnen de Wet geluidhinder, 13 oktober 2009.
22. Goudappel Coffeng adviseurs verkeer en vervoer, Parkeeronderzoek centrumgebied Bilthoven Gemeente De Bilt, 23 november 2009.
23. Peutz, Geluid in de omgeving ten gevolge van weg- en railverkeer alsmede milieuzonering ter hoogte van centrumgebied Bilthoven, 10 september 2010.
24. Peutz, Aanvullende memo over luchtkwaliteit, 31 augustus 2010.
25. Peutz, Onderzoek naar de luchtkwaliteit in de omgeving ten gevolge van de herontwikkeling van het centrumgebied van Bilthoven, 19 januari 2010.
26. Vestigia Archeologie en cultuurhistorie, Herontwikkeling stationsgebied en centrum van Bilthoven, gemeente De Bilt, Een archeologisch bureauonderzoek, Definitief 2.0, 23 september 2009.

27. Vestigia Archeologie en cultuurhistorie, Herontwikkeling stationsgebied en centrum van Bilthoven, gemeente de Bilt, Een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) door middel van verkennende boringen, Definitief 2.0, 20 april 2010.
28. BügelHajema Adviseurs Advies Natuurwaarden Centrumgebied Bilthoven, 10 september 2009.
29. BügelHajema Adviseurs, Aanvullend vleermuizenonderzoek Bilthoven Centrum 2009 - 2010.