

Zweerslaan tussen 31 en 35, Bilthoven



wijzigingsplan

Zweerslaan tussen 31 en 35, Bilthoven

wijzigingsplan

Status

Vastgesteld

Datum

23-8-2016

Identificatienummer

NL.IMRO.0310.16002WP0007.VG01

Inhoudsopgave

Toelichting	6
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Procedure	7
1.3 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	8
2.1 Ligging plangebied	8
2.2 Bestaande en toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving	11
3.1 Historische ontwikkeling	11
3.2 Ruimtelijke structuur	12
Hoofdstuk 4 Beleidskader	15
4.1 Algemeen	15
4.2 Rijksbeleid	15
4.3 Provinciaal beleid	17
4.4 Regionaal beleid	19
4.5 Gemeentelijk beleid	20
4.6 Conclusie	25
Hoofdstuk 5 Haalbaarheid wijzigingsplan	26
5.1 Wijzigingsbevoegdheid	26
5.2 Toetsing aan de wijzigingsregels	27
5.3 Conclusie	33
Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten	34
6.1 Luchtkwaliteit	34
6.2 Geluid	36
6.3 Externe veiligheid	37
6.4 Bodem	37
6.5 Bedrijven- en milieuzonering	38
6.6 Water	39
6.7 Ecologie	42
6.8 Cultuurhistorie en archeologie	44
6.9 Duurzaam bouwen	45
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	48
Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
8.1 Algemeen	49

8.2	Overleg met omwonenden	49
8.3	Overleg met instanties	49
8.4	Verslag zienswijzen	49
Hoofdstuk 9 Juridische planbeschrijving		51
9.1	Algemeen	51
9.2	Hoofdopzet	51
Bijlagen		
1.	Ecologisch onderzoek	
2.	Digitale watertoets	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Tussen de woningen Zweerslaan 31 en 35 in Bilthoven ligt een riant met bomen en struiken begroeid perceel, thans kadastraal bekend onder sectie E nummer 5124. Dit begroeide perceel maakte voorheen deel uit van de tuin van de woning aan de Zweerslaan 31. De eigenaren willen op het perceel een woning realiseren, welke past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur en aansluit op de aanwezige architectuur. De nieuwe woning is op grond van het geldende bestemmingsplan nu niet mogelijk. Het college van B&W kan via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan medewerking verlenen aan de gewenste nieuwe woning. Dit wijzigingsplan maakt de realisatie van een woning op het perceel planologisch mogelijk.



Afbeelding 1 foto van perceel uit oostelijke richting (bron: Google streetview)



Afbeelding 2 foto van perceel uit westelijke richting (bron: Google streetview)

1.2 Procedure

Het perceel ligt aan de Zweerslaan tussen nummers 31 en 35. Op het perceel geldt het bestemmingsplan "Bilthoven Noord 2013", dat is vastgesteld op 22 mei 2014. Hierin heeft het perceel de bestemming 'Wonen-3'. Ter plaatse van het begroeide perceel en de woningen Zweerslaan 31 en terug is één langgerekt bouwvlak opgenomen. Woningen mogen alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd. Er mogen niet meer woningen worden gerealiseerd dan aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Bilthoven – Noord 2013'. Het realiseren van een extra woning op het perceel aan de Zweerslaan tussen 31 en 35 is daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan. In artikel 15.6.1 van het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van extra woningen met bijbehorende voorzieningen. Om gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid dient een wijzigingsplan te worden opgesteld, waaruit blijkt dat aan de regels van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. Dit wijzigingsplan bevat hiertoe een toelichting, planregels en een verbeelding.

1.3 Leeswijzer

In dit wijzigingsplan wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 de planbeschrijving gegeven, waarbij ingegaan wordt op de begrenzing van de locatie en de bestaande en nieuwe situatie. In hoofdstuk 3 wordt het gebied beschreven en in hoofdstuk 4 het beleidskader. In hoofdstuk 5 is het plan getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid. De omgevingsaspecten en randvoorwaarden zijn in hoofdstuk 6 toegelicht. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Het laatste hoofdstuk 9 bevat een toelichting op de regels van het wijzigingsplan.

2. Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt tussen de woningen Zweerslaan 31 en 35 in Bilthoven. Het is een met bomen en struiken begroeid perceel dat voorheen behoorde tot de tuin van de woning aan de Zweerslaan 31. De Zweerslaan is gelegen in het villapark Oosterpark in Bilthoven. De Zweerslaan wordt gekenmerkt door een bosachtig groene omgeving met in laanvorm vrijstaande en half vrijstaande villa's. Het perceel is het op één na meest oostelijk gelegen perceel aan de Zweerslaan. De Zweerslaan sluit in westelijke richting aan op de Soestdijkseweg Noord. De Soestdijkseweg Noord is een historische en centrale as richting De Bilt en Soest. In oostelijke richting sluit de Zweerslaan aan op de Sweelincklaan. De Sweelincklaan loopt vanuit het noordoostelijk deel van Bilthoven slingerend in zuidelijke richting door tot aan de Beetslaan. Verder ten noordoosten van de Zweerslaan ligt het herkenbare groene plein met opgaand groen. Om deze groene ruimte ligt de Bachlaan. Het plangebied is op afbeelding 3 in rood globaal aangegeven.



Afbeelding 3 ligging plangebied (bron: Google maps)

2.2 Bestaande en toekomstige situatie

Het perceel tussen de Zweerslaan 31 en 35 staat niet geheel haaks op de openbare weg, maar iets gedraaid. Dit is op de kadastrale kaart (afbeelding 5) goed te zien. Het perceel is ca. 18 tot 21 meter breed en ca. 33 tot 40 meter lang. De omvang is daarmee vergelijkbaar met de kavels in de directe omgeving. Het perceel is begroeid met bomen en struiken. Centraal op het perceel is een grondhoop aanwezig en aan de achterzijde een ondergrondse hut of verblijf. Het perceel is aan 3 zijden afgeschermd met een haag en hekwerk, langs het perceel op nummer 31 is geen erfafscheiding aanwezig.



Afbeelding 4 foto's van perceel (bron foto rechts: Google maps)

Recent is het perceel van eigendom overgegaan. De nieuwe eigenaren willen graag tussen de Zweerslaan 31 en 35 een nieuwe vrijstaande woning realiseren die past binnen aanwezige stedenbouwkundige structuur en aansluit op de bestaande architectuur. Gezien het ritme van de woningen aan de Zweerslaan zou ook daar een woning kunnen worden verwacht.

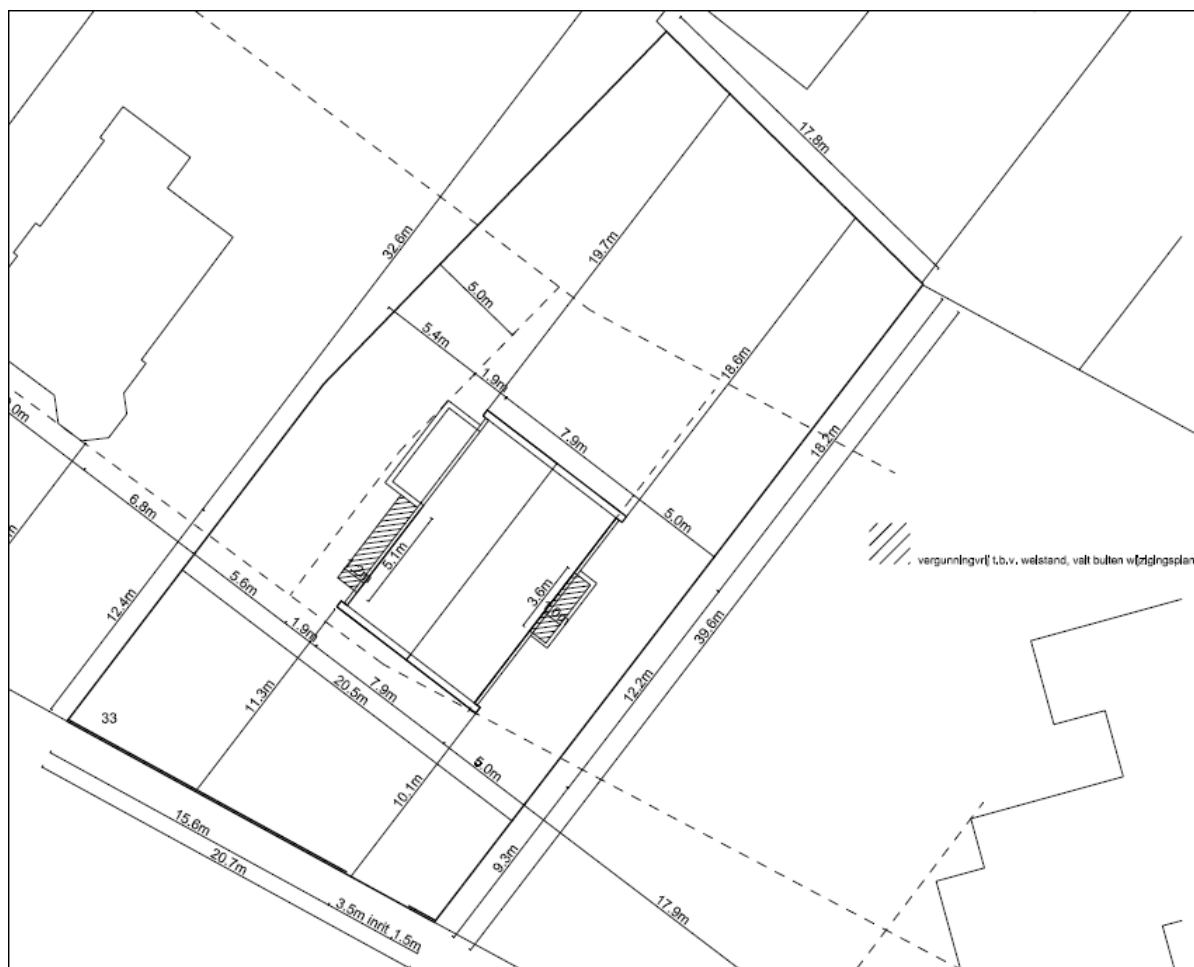


Afbeelding 5 kadastrale situatie



Afbeelding 6 situering woning verbeelding

De nieuwe woning komt centraal op het perceel te staan en ligt op ten minste 5 meter uit beide zijdelingse erfgrenzen. De voorgevel van de woning staat in het verlengde van de rooilijn van de woning aan de Zweerslaan 31. De voorgevel ligt 10,1 tot 11,3 meter tot het openbaar gebied. Het oplopen van de afstand tot het openbare gebied is te verklaren door het feit dat de woning niet helemaal haaks op de weg staat. In het ontwerp is de nieuwe woning ca. 8 tot 10 meter breed en ca. 12,2 meter lang. De woning bestaat uit twee bouwlagen met een zadeldak. Aan de woning worden ook vergunningsvrije onderdelen gebouwd, zoals de entree aan oostelijke zijgevel en de overkapping aan de westelijke zijgevel van de woning. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.



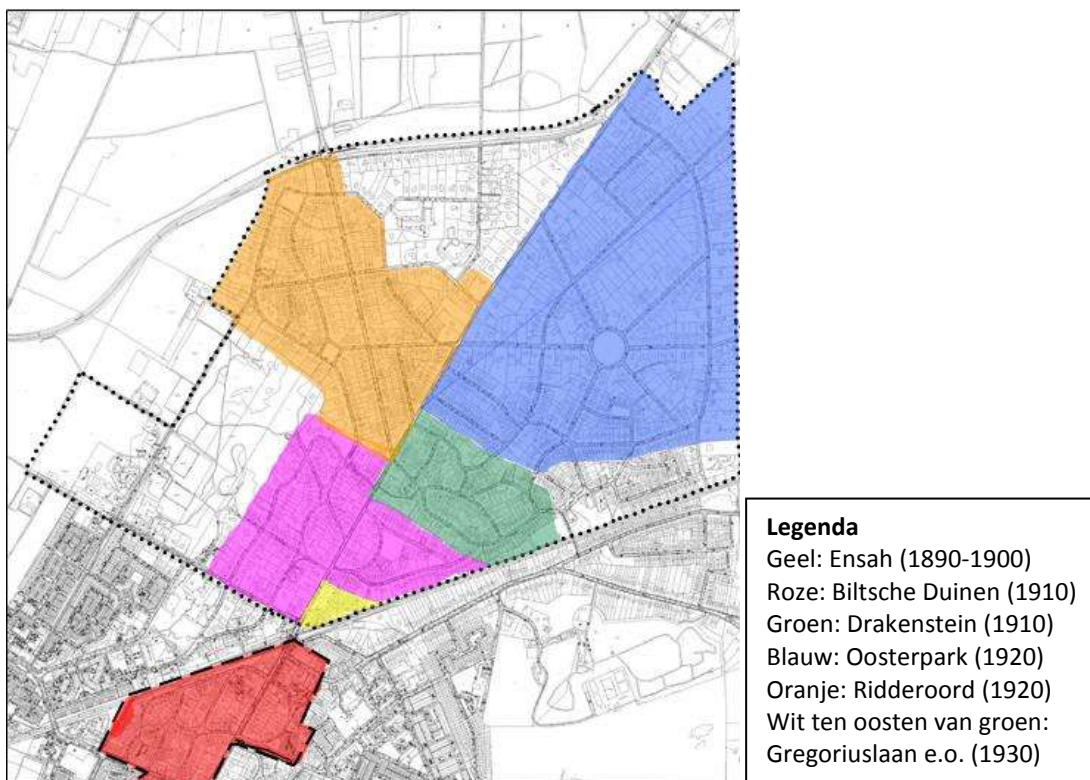
Afbeelding 7 voorlopig ontwerp woning

3. Gebiedsbeschrijving

3.1 Historische ontwikkeling

De huidige kern Bilthoven dankt zijn bestaan aan de maatschappelijke ontwikkelingen die in de loop van negentiende en twintigste eeuw plaats vonden. Het 'buiten wonen' werd in alle opzichten mogelijk en aantrekkelijk voor een groep welgestelde mensen, die de vruchten plukten van de economische groei op dat moment. In 1901 werd de spoorlijn Bilthoven-Zeist en het huidige station Bilthoven gerealiseerd. Dankzij de wisselwerking tussen deze nieuwe bereikbaarheid en de nieuwe maatschappelijke opvattingen werd Bilthoven aantrekkelijk als vestigingsplaats. Beide aspecten vormden een stimulans voor de rijke stedelingen om hier te gaan wonen. Vanaf 1900 verrezen de eerste villa's aan weerszijden van de Soestdijkseweg. De bewoners behoorden tot de rijke adel en zeer gegoede burgerij en hadden elders hun werk. In deze periode begon er ook meer leven te komen in de directe omgeving van de halteplaats. Er kwam een pleisterplaats voor de vele dagjesmensen. Het gebied van de Biltsche Duinen werd op zon- en feestdagen min of meer overspoeld door dagjesmensen uit Utrecht.

De bekendheid van Bilthoven speelde een grote rol bij de toenemende vraag naar woningen door mensen uit de stad. Deze vraag werd door bouwondernemers en de gemeenten gestimuleerd door het maken van reclame voor De Bilt. Bilthoven groeide vanaf 1910 stormachtig door de bouw van verschillende karakteristieke villaparken.



Afbeelding 8 villaparken in Bilthoven

Vanaf omstreeks 1920 werden plannen voor de realisering van twee grotere villaparken ten noorden van Drakenstein en De Biltsche Duinen ontwikkeld. Dit hield verband met een steeds grotere groep die het zich kon veroorloven om een woning buiten de stad te kopen. Om aan deze groeiende vraag naar het 'buiten wonen' te voldoen, werd het Oosterpark gerealiseerd. Het villapark met een oppervlakte van ongeveer 115 hectare werd in twee delen ten oosten van de Soestdijkseweg gerealiseerd. De straten ontleen hun namen aan diverse componisten zoals Bach, Beethoven, Mozart, Wagner, Strauss, Schubert, Sweelinck, Haydn, Händel, Lassus, etc. Kenmerkend voor deze villawijk is de spakenstructuur van de

wegen, die nu nog terug te vinden is en die wordt gevormd door de Bachlaan, Mozartlaan, Wagnerlaan, Schubertlaan, Haydnlaan en Beethovenlaan en later ook de Händellaan. Langs deze spakenstructuur zijn in de loop van de tijd diverse grote villa's gerealiseerd, later ook kleinere. Rond 1925 was alleen nog bebouwing aan de zuidkant van de Beethovenlaan en de Schubertlaan gerealiseerd. Veel later is de overige bebouwing ten noorden van deze twee wegen in het villapark gerealiseerd.

3.2 Ruimtelijke structuur

Bilthoven Noord vormt een ensemble van verschillende villaparken met elk een eigen tijdsgeslacht. Het grootste deel wordt gevormd door de villaparken uit 1910 en 1920. Ondanks de verschillende villaparken vormt het gebied een samenhangend geheel. Het hele gebied is vanaf een centrale as (de Soestdijkseweg Noord) ontwikkeld, waarvan uit diverse lanen in elkaar overlopen.

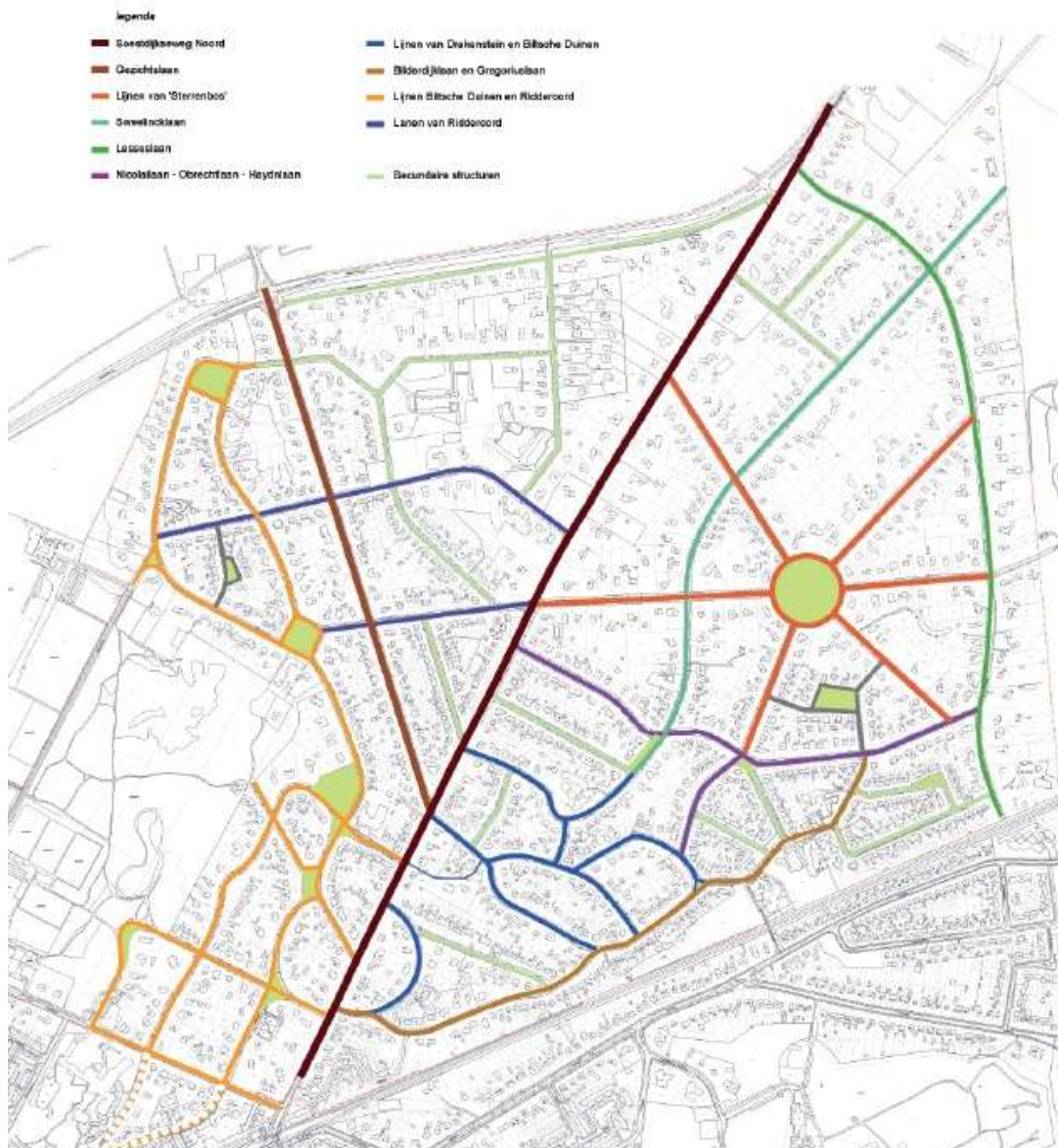
Karakteristieke eigenschappen van het gebied zijn:

- groen karakter: het gebied kent een landschappelijke structuur van bos en bomenlanen;
- woningen staan op ruime kavels: de bebouwing is ondergeschikt aan de groenstructuur;
- de bebouwing staat op ruime afstand van zowel naastliggende bebouwing als het openbaar gebied;
- alle laanprofielen zijn eenduidig en hebben hetzelfde ruimtelijke principe;
- bebouwing op de hoekkavels neemt veelal een bijzondere positie in door oriëntatie op twee zijden van het openbaar gebied of een bijzondere draaiing naar de kruising;
- rijke afwisseling van architectuur en bouwstijl van individuele woningen.

Het hoofdkenmerk van Bilthoven Noord wordt gevormd door villa's op ruime kavels in een bosgebied. De maat van de kavels en van de stedenbouwkundige opzet is niet in het hele plangebied gelijk. Het noordelijke deel van het plangebied heeft een meer royale opzet waarvan het noordelijke deel van Oosterpark het meest groene en lommerrijke deel van Bilthoven Noord is. Ten zuiden van de Beethovenlaan verandert het karakter. De Nicolailaan en de Obrechtlaan hebben meer een dorps karakter. Deze lijn is de denkbeeldige grens tussen de ruime bosvillawijk en het meer verdichte deel van Drakenstein/Biltsche Duinen.

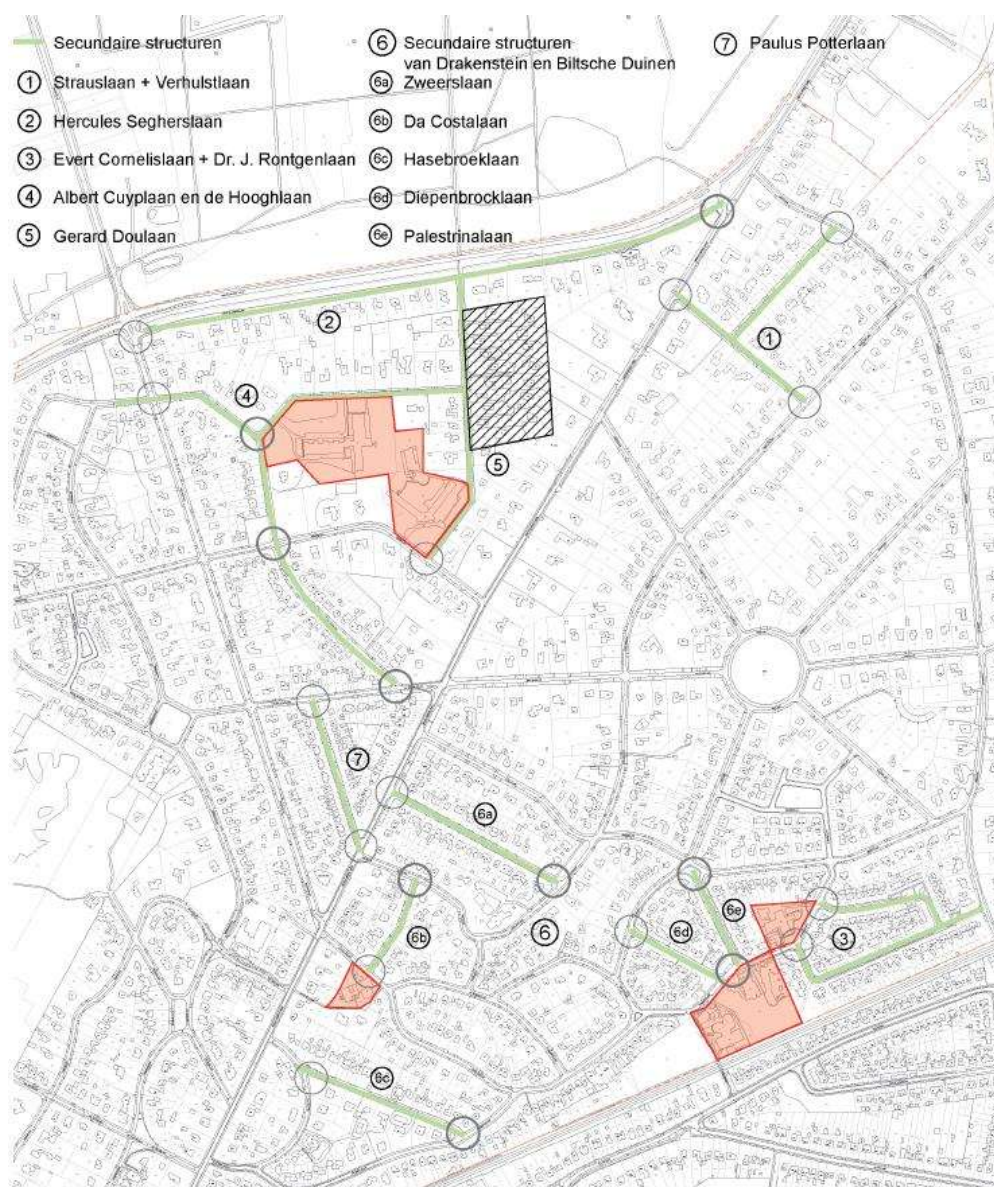
Omdat het plangebied geen harde overgangsgrenzen kent en de lanen in grote mate bepalend zijn voor de ruimtelijke beleving, wordt de ruimtelijke structuur in beeld gebracht aan de hand van verschillende stedelijke elementen. Deze stedelijke elementen kunnen doorlopende lanen zijn, een schakeling van een aantal lanen of een compositie van gelijkwaardige lanen en pleinen. Naast de structuurdragers Soestdijkseweg Noord en Gezichtslaan bepalen deze lange doorlopende lijnen en de samenhangende bijzondere structuren en plekken het karakteristieke beeld van Bilthoven Noord. Dit principe gaat niet uit van opdeling in wijken, maar uit structuurbepalende lanen.

Er wordt een onderscheid gemaakt in een primaire en secundaire structuur. De primaire structuur bestaat uit de structuurdragers/hoofdassen, de lange lijnen en karakteristieke laanstructuren en de hieraan gekoppelde bijzondere plekken. De secundaire structuur bevat een aantal kortere lijnen of verbindingslanen. In de primaire structuur zijn tien verschillende ruimtelijke eenheden te onderscheiden. De secundaire structuur kent een zestal substructuren.



Afbeelding 9 ruimtelijke structuren

De Zweerslaan is aangemerkt als secundaire structuur. Secundaire structuren maken onderdeel uit van de villawijken, maar zijn minder karakteristiek voor de uitstraling van Bilthoven Noord als geheel. De secundaire structuren sluiten qua karakter veelal aan bij de aanliggende lanen van de primaire structuren. Het karakter sluit aan op de aanliggende primaire structuren, maar de bebouwing staat vaak iets dichter op elkaar. Het zijn korte lanen met iets dichtere karakters.



Afbeelding 10 *Secundaire structuren*

4. Beleidskader

4.1 Algemeen

Op het perceel geldt het bestemmingsplan 'Bilthoven – Noord 2013'. In hoofdstuk 3 van dat bestemmingsplan is het van toepassing zijnde rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hieronder is het plan aan dat beleid getoetst. Onder andere zijn de relevante beleidswijzigingen vermeld en wordt geconcludeerd op welke wijze het plan voldoet aan het (gewijzigde) beleid.

4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De minister van Infrastructuur en Milieu heeft op 14 juni 2011 de nieuwe Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken aangeboden aan de Tweede Kamer. De structuurvisie is op 14 december 2011 vastgesteld.

De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteits- en ruimtelijke orderingsbeleid. Dit nieuwe beleid zal in ieder geval de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040 vervangen. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basishouders op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen m.b.t. (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt.

Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Er komt uit de SVIR geen concrete actie of beperking voor dit wijzigingsplan voort.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken.

In de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie (o.a. ABRvS 18

december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471, ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156, ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720, ABRvS 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:653) blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Voor de inbreiding van 1 woning tussen Zweerslaan 31 en 35 geldt het volgende t.a.v. de laddertoets:

- De ontwikkeling van het onderhavige plan betreft geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Bro.
- Voor het onderhavige plan hoeft geen laddertoets uitgevoerd te worden zoals opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 Bro.

Overigens staat in artikel 3.1.6, lid 2, Bro dat – indien wel sprake is van een laddertoets – moet worden gemotiveerd dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Uit de Regionale Woonvisie 2030 blijkt dat de behoefte aan woningen sneller groeit dan de woningvoorraad en woningbouwproductie, zodat in ieder geval tot 2030 behoefte bestaat aan extra woningen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Totdat de Wro in werking was getreden werd het geldende rijksbeleid vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB's). Sinds 1 juli 2008 zijn deze documenten alleen nog bindend voor het rijk en niet meer voor andere overheden. Het rijk kiest ervoor om het deel van het ruimtelijk beleid dat bedoeld is bindend te zijn voor andere overheden, ook onder de Wro te borgen. De Wro geeft daarvoor het rijk de beschikking over het instrument Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de AMvB die het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid vormt voor bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan het Barro aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Op 30 december 2011 is de eerste tranche van het Barro in werking getreden. Deze eerste tranche van het Barro bevat een vertaling van het geldende planologische beleid dat bedoeld was om op lokaal niveau: in bestemmingsplannen, te worden verwerkt. De vastgestelde onderdelen van het Barro Ruimte hebben betrekking op onder meer het kustfundament, de grote rivieren en het Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR).

Op 1 oktober 2012 is de tweede tranche van het Barro in werking getreden. Deze tranche vormt een vertaling van nieuw ruimtelijk beleid van het Rijk, dat eerder is vastgelegd in o.a. de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de MIRT-agenda's. Dit deel van het Barro bevat regels voor onder meer de ecologische hoofdstructuur, radarverstoringgebieden, militaire terreinen, gebieden van uitzonderlijke universele waarde en reserveringsgebieden voor (nieuwe en uitbreiding van bestaande) hoofdwegen en spoorlijnen.

In het Barro zijn geen regels opgenomen die relevant zijn voor het voorliggende wijzigingsplan.

Modernisering Monumentenzorg

De Eerste Kamer heeft op 31 mei 2011 het wetsvoorstel Modernisering Monumentenzorg aangenomen. In de Wet modernisering monumentenzorg zijn drie speerpunten opgenomen:

- cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening;
- krachtiger en eenvoudiger regels;
- herbestemmen van monumenten die hun functie verliezen.

Cultuurhistorie en ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan is volgens de wet een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. Daarom is, als uitwerking van de wet, in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Daartoe dienen gemeenten, volgens het Bro, ter voorbereiding op een bestemmingsplan de cultuurhistorische waarden te inventariseren en analyseren.

Ten behoeve van het geldende bestemmingsplan 'Bilthoven – Noord 2013' is een cultuurhistorische visie opgesteld, waarin de cultuurhistorische waarden in het plangebied zijn geïnventariseerd en beschreven. De cultuurhistorische visie is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Bilthoven – Noord 2013'. De ruimtelijk relevante cultuurhistorische aspecten zijn geborgd in de regels van dat bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Bilthoven – Noord 2013' is een uitleg opgenomen van de wijze waarop relevante cultuurhistorische aspecten zijn vertaald in bestemmingsregels en op de verbeelding van dat bestemmingsplan. Omdat het perceel geen bijzondere cultuurhistorische waarden heeft is in het geldende bestemmingsplan geen cultuurhistorische dubbelbestemming of aanduiding aan het perceel toegekend. Ook in onderhavig wijzigingsplan is aan het perceel geen dergelijke dubbelbestemming of aanduiding toegekend

Deelconclusie

Het plan past binnen het beleid van het Rijk.

4.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Utrecht 2013 - 2028

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) (vastgesteld 4 februari 2013) beschrijft de provincie Utrecht het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. In de PRS geeft de provincie aan welke doelstellingen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zij van provinciaal belang achten, welk beleid daarbij hoort en hoe zij uitvoering geeft aan dit beleid.

De provincie Utrecht moet aantrekkelijk blijven om te wonen, werken en recreëren. Het ruimtelijk beleid resulteert in drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot de volgende belangrijke beleidsopgaven:

- accent op de binnenstedelijke opgave;
- behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied.

Pijler duurzame leefomgeving

Met de ontwikkeling van een duurzame leefomgeving wordt voorgesorteerd op de klimaatverandering. De ambitie is om in 2040 als provincie klimaatneutraal en klimaatbestendig te zijn. Voor klimaatbestendigheid is het belangrijk te beschikken over een duurzaam en robuust bodem- en watersysteem en waterveiligheid. In de steden moet een aantrekkelijk, gezond en veilig woon- en werkklimaat behouden blijven. Bij de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties kan rekening worden gehouden met de gevolgen van bodemdaling en waterrisico's.

Pijler vitale steden en dorpen

Door de ontwikkeling van wonen en werken vooral in het bestaande stedelijke gebied te laten plaatsvinden, behouden we vitale dorpen en steden. Ten minste twee derde deel van

de opgave dient binnenstedelijk (zowel steden als dorpen) gerealiseerd te worden. Deze ontwikkeling is alleen mogelijk als er tegelijk voldoende aandacht blijft voor de leefbaarheid en (ruimtelijke) kwaliteit van de stedelijke gebieden en voor een recreatief aantrekkelijke en bereikbare kernrandzone.

Pijler landelijk gebied met kwaliteit

Ontwikkeling van de kwaliteit van het landelijk gebied is gewenst omdat deze bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van de provincie. De behoefte aan een aantrekkelijk landelijk gebied wordt versterkt door de vraag naar een tegenhanger voor de grote binnenstedelijke opgave. Uiteraard is daarbij belangrijk dat stad en land goed met elkaar zijn verbonden. De aantrekkelijkheid van het landschap wordt in belangrijke mate bepaald door de kernkwaliteiten. Deze kernkwaliteiten dienen behouden en versterkt te worden.

Het plan behelst het realiseren van een extra woning in een bestaand lint en past als zodanig binnen de provinciale doelstellingen voor de pijler vitale steden en dorpen.

Ecologische Hoofdstructuur

De EHS is een netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. De EHS bestaat uit een samenhangend geheel van bestaande natuurgebieden, landbouwgronden met natuurwaarde, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het vormt de basis van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS heeft tot doel flora en fauna te beschermen. Via de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en gemeentelijke bestemmingsplannen wordt de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) planologisch beschermd. Het Heidepark aan de westzijde van Bilthoven is onderdeel van de EHS.



Afbeelding 11 Uitsnede Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie met Ecologische Hoofdstructuur

Het perceel aan de Zweerslaan tussen 31 en 35 in Bilthoven ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur, thans Natuur Netwerk Nederland genoemd, en past binnen het beleid van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.

Provinciale ruimtelijke verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (vastgesteld 4 februari 2013) bevat regels voor gemeenten. De volgende regels zijn van toepassing op onderliggend wijzigingsplan:

3.1 Stedelijk gebied

Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.

3.8 Mobiliteitstoets

De toelichting op een ruimtelijk plan waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, bevat een beschrijving van het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben en of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk voor de diverse modaliteiten kunnen ontstaan.

Het wijzigingsplan maakt slechts één nieuwe woning mogelijk. Op basis van de kengetallen van het kennisplatform CROW leidt de ontwikkeling tot een toename van slechts ca. 8,2 verkeerbewegingen per dag. Er worden derhalve geen noemenswaardig effecten op het provinciale wegennet verwacht.

Partiele herzieningen

Op 10 maart 2014 en 3 november 2014 hebben Provinciale Staten van de provincie Utrecht de herziening en tweede herziening van de Provinciale Structuurvisie Utrecht 2013 - 2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 vastgesteld. Daarbij zijn echter geen onderdelen gewijzigd die relevant zijn voor dit wijzigingsplan en de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Provinciale Milieuverordening

Provinciale Staten hebben op 4 februari 2013 de Provinciale milieuverordening 2013 (PMV 2013) vastgesteld. Deze is in werking getreden op 1 mei 2013. In de Provinciale ruimtelijke verordening zijn gebieden aangegeven die voor de winning van water van belang zijn. Met betrekking tot waterwinning wordt onderscheid gemaakt in waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, 100-jaar aandachtsgebieden en boringsvrije zones.

Het perceel waarop de nieuwe woning word gerealiseerd ligt in de 'boringsvrije zone Bilthoven'. Binnen deze zone gelden regels voor boringen, bodemenergie en grond- en funderingswerken. Activiteiten boven de afdichtende kleilaag zijn toegestaan tot een dieptegrens die ligt op 40 meter minus maaiveld. Bij het uitvoeren van het bouwplan vinden de activiteiten boven de afdichtende kleilaag plaats en zullen niet dieper gaan dan 40 m minus maaiveld.

Deelconclusie

Het provinciale beleid levert geen beperkingen op voor het wijzigingsplan.

4.4 Regionaal beleid

Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug

De Utrechtse Heuvelrug vormt een aaneengesloten infiltratiegebied, waar ook Bilthoven onderdeel vanuit maakt. De provincie Utrecht wil ervoor zorgen dat het grondwaterreservoir van de Heuvelrug duurzaam wordt beheerd. Om een goede grondwaterkwaliteit van de Heuvelrug te waarborgen en te verbeteren wil de Provincie Utrecht een visie op mogelijkheden om diffuse emissies te beperken of terug te dringen. Deze visie dient te worden ingezet als een van de instrumenten voor een (pro)actieve bescherming van het grondwater van de Heuvelrug. Het doel van de visie is drieledig:

1. als referentie voor gewenst landgebruik in toekomstige projecten;
2. om het huidige landgebruik te toetsen
3. om inzicht te krijgen welke instrumenten kunnen worden ingezet om diffuse emissies vanuit het huidige ruimtegebruik te beperken.

In de Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug heeft de provincie aangegeven welke functies op welke locaties uit het oogpunt van grondwater het minst bezwaarlijk zijn. Als op basis van een integrale afweging toch voor een functie wordt gekozen die risico's met zich meebrengt voor de grondwaterkwaliteit, moeten maatregelen worden genomen om emissie naar grondwater te voorkomen.

Het gehele plangebied valt in zone B van de Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug. In deze visie wordt de Heuvelrug opgedeeld in drie zones A, B en C met van A naar C een oplopende mate van kwetsbaarheid. Voor zone B is het advies: 'nee, tenzij'. Grondgebruikscategorieën, anders dan natuur, zijn ongewenst tenzij immissies in het grondwater goed kunnen worden voorkomen. Andere grondgebruikscategorieën zijn in zone B wel mogelijk, mits deze extensief ingevuld zijn en gepaard gaan met preventieve maatregelen, gericht op beperking van emissies van zware metalen, nitraat en bestrijdingsmiddelen.

De Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug heeft geen beperkingen voor het plan. In hoofdstuk 6.6 wordt nader aandacht besteed aan het aspect water.

Regionaal Structuurplan

Het algemeen bestuur van het Bestuur Regio Utrecht (BRU) heeft op 21 december 2005 het regionaal structuurplan 2005-2015 vastgesteld. Dit regionaal structuurplan heeft betrekking op het grondgebied van negen gemeenten, waaronder De Bilt. In het plan staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich in de planperiode moet gaan ontwikkelen op het gebied van wonen, werken, groen en bereikbaarheid. Om de uitvoering van het Regionaal structuurplan te bevorderen is een uitvoeringscontract opgesteld. Dat uitvoeringscontract is op 24 april 2007 ondertekend door het BRU en de negen aangesloten gemeenten.

In het Regionaal Structuurplan is het plangebied deels aangeduid als een landelijk dorps woonmilieu en deels als groen stedelijk/suburbaan milieu. De typering landelijk dorps wordt toegekend aan o.a. villawijken, wonen in het landschap, landgoederen en groene werklandschappen. Voor het plangebied worden geen directe ingrepen voorgesteld. Wel zijn er algemene opgaven ten aanzien van het aanbrengen van meer differentiatie in woon- en werkmilieus en deze evenwichtig te verspreiden over de regio. Hierbij gaat het zowel om differentiatie in de woon- en werkmilieus. Het plan past binnen de doelstellingen van het structuurplan.

Huisvestingsverordening regio Utrecht

De raad van de gemeente De Bilt heeft op 25 juni 2015 de Huisvestingsverordening regio Utrecht vastgesteld, welke op 1 juli 2015 in werking is getreden. Er bestond een noodzaak om de schaarse regionale sociale woningvoorraad zo transparant en rechtvaardig mogelijk te verdelen. Daarom zijn binnen de woningmarktregio eenduidige regels nodig voor het verdelen van de beschikbare sociale woonruimte. In de verordening zijn regels opgenomen ten aanzien van de verdeling van woonruimte, het wijzigen van woonruimte, splitsen, samenvoegen, onttrekken en andere aanverwante bepalingen. De gemeente De Bilt hanteert de verordening als uitgangspunt bij het beoordelen van onder andere splitsingsaanvragen, samenvoegingsverzoeken en onttrekkingsaanvragen.

Het plan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning, zodat de huisvestingsverordening niet van toepassing is.

Deelconclusie

Dit wijzigingsplan past binnen het regionale beleid.

4.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2030

Op 29 maart 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 2030 'Behoud door ontwikkeling' vastgesteld. Hiermee heeft de gemeente vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening de kaders voor het ruimtelijk beleid vastgelegd.

De gemeente vindt het belangrijk nu een stevige koers uit te zetten, zodat zij in de toekomst haar gezichten en kwaliteiten kan waarborgen en nieuwe kansen die zich aandienen kan verzilveren. In Het Bilts Manifest is gezamenlijk met een brede afvaardiging van de bevolking nagedacht over de kwaliteiten van de gemeente en zijn in het verlengde daarvan drie

ontwikkelingsrichtingen vastgelegd.

In de structuurvisie worden deze onderdelen een slag verder gebracht en heeft een ruimtelijke vertaling op hoofdlijnen plaats. De structuurvisie is daarmee in hoofdzaak een ruimtelijk document, maar zij heeft nadrukkelijk haar wortels in de maatschappelijke opgaven die er spelen.

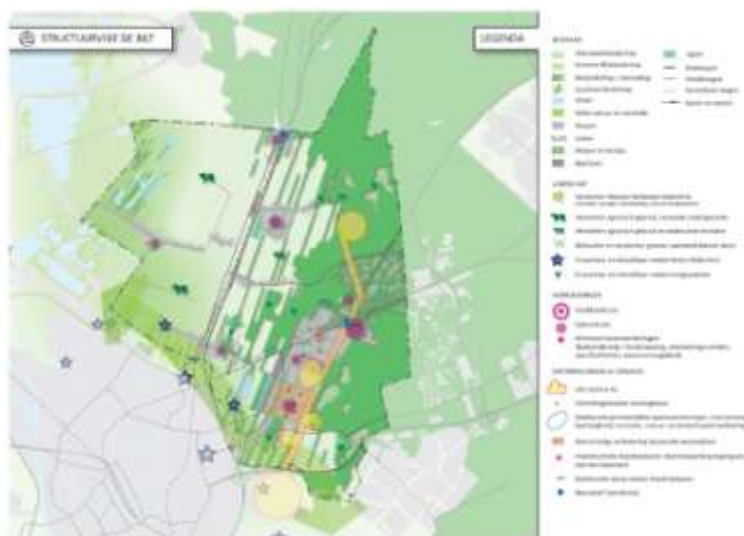
De zes kernen binnen de gemeente De Bilt hebben allen een herkenbaar eigen gezicht. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en transformaties dient dit karakteristieke gezicht gekoesterd te worden; waar mogelijk wordt daarop voortgebouwd.

Bilthoven Noord

Bilthoven Noord is in de structuurvisie benoemd als 'Wonen in het bos'. Volgens de structuurvisie woont men in deze wijk feitelijk bijna overal in het bos. Onder het bladerdek bevinden zich grotere en kleinere boskamers, waarin naast de vele villa's met grote tuinen ook bijvoorbeeld een schoolgebouw, een verzorgingstehuis, een kerk of een kleine woonbuurt een plek hebben gevonden.

Eventuele nieuwe ontwikkelingen en transformaties dienen volgens de structuurvisie de fijnmazige structuur van boskamers en de kleinschalige opzet van de bebouwing te respecteren en bouwen er indien nodig op voort.

De nieuwe woning past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur en beeld van de Zweerslaan. Het plan voldoet aan de gemeentelijke structuurvisie.



Afbeelding 12 kaart Structuurvisie De Bilt

Woonvisie

Op 25 april 2013 is de Woonvisie 2013-2020 vastgesteld. Aanleiding hiervoor was de constatering dat de uitgangspunten van de vorige woonvisie deels niet meer actueel waren. Daarnaast was er sprake van een turbulente tijd. Enerzijds door de plannen van het kabinet, het regeerakkoord (oktober 2012) het woonakkoord (februari 2013) en de onzekerheid van de invloed die de voorgestelde maatregelen zullen hebben op het functioneren van de woningmarkt. Anderzijds heeft de huidige economische crisis flinke invloed op het functioneren van de woningmarkt, ook in de gewilde, krappe woningmarkt binnen de gemeente De Bilt.

In lijn met hetgeen is opgenomen in het Bilts Manifest (2010) en in de Structuurvisie (2012) krijgt kwaliteit van wonen en de woonomgeving in de Woonvisie meer prioriteit. Waar voorheen de kwantiteit, het aantal te bouwen woningen centraal stond, wil de gemeente zich de komende jaren vooral richten op het versterken en uitbreiden van de bestaande

kwaliteit. Doel is het bestaande hoogwaardige woonmilieu behouden en verder versterken met kleinschalige woningbouw.

De Woonvisie 2013–2020 speelt in op de huidige economische situatie en geeft uitdrukking aan de wijze waarop de gemeente De Bilt in samenwerking met andere betrokken partijen de ambities voor 2013 op het gebied van wonen wil realiseren.

Het college stelt zich in de periode 2013-2020 de volgende ambities:

1. Vasthouden aan het kwalitatief hoogwaardig woonmilieu
2. Leefbare vitale kernen
3. Inwoners met een zorgbehoefte de mogelijkheid bieden zo lang en zelfstandig mogelijk in de eigen omgeving te blijven wonen
4. Bouwen voor starters en jonge gezinnen
5. Bouwen voor ouderen
6. Doorstroming bevorderen, passende huisvesting voor iedereen
7. Profiteren van de economische aantrekkelijkheid van de regio
8. Duurzaam bouwen
9. Investeren in de bestaande woningvoorraad

Om deze ambities te kunnen bereiken zijn deze uitgewerkt in de volgende zes, meer concrete, beleidskeuzes:

1. Specifiek woonmilieu behouden en versterken (kwaliteit gaat boven kwantiteit).
2. Betaalbare huisvesting voor starters en (jonge) gezinnen ten gunste van de leefbaarheid en vitaliteit in de kleine kernen.
3. Doelgroep ouderen krijgt waar mogelijk voorrang in de grotere kernen.
4. Kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte krijgen prioriteit
5. Levensloopbestendig bouwen en duurzaamheid als uitgangspunt.
6. Naast sturing op 5% nieuwbouw, ook de bestaande woningvoorraad opplussen.

Om de gestelde ambities te kunnen nastreven zullen de betrokken partijen gericht moeten sturen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen sturingsinstrumenten binnen de nieuwbouw en de bestaande bouw. In totaal zijn er 14 instrumenten uitgewerkt. Voorbeelden van een sturingsinstrument binnen de nieuwbouw zijn het specifiek labelen van woningen voor doelgroepen en het inzetten van de koop goedkoop constructie. Sturingsinstrumenten binnen de bestaande bouw zijn onder andere het doen van onderzoek naar levensloopbestendige wijken en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. De in totaal 14 sturingsinstrumenten zijn alle beschreven en in een matrix weergegeven waarin zichtbaar is aan welke ambitie ze bijdragen.

Aanvullend op voornoemde woonvisie is in 2016 de notitie 'Aanvullend woonbeleid' opgesteld. Deze aanvulling is gewenst enerzijds door de inwerkingtreding van de Woningwet 2015, die stelt dat gemeente en huurdersorganisatie een grotere, meer sturende rol krijgen ten opzichte van de woningcorporatie, en anderzijds door de aantrekkende/veranderende woningmarkt. Om invulling te kunnen geven aan de nieuwe rol van de gemeente is actueel en concreet beleid nodig. Ook wil de gemeente inzicht geven in actuele ontwikkelingen op de lokale woningmarkt. De notitie gaat in op 11 thema's vanuit de Woningwet en de actualiteit.

Cultuurhistorische waardenkaart

De cultuurhistorische waardenkaart (vastgesteld d.d. 27 oktober 2011) van de gemeente De Bilt bevat de beschrijvingen van vijftig cultuurhistorische waarden die kenmerkend zijn voor de gemeente. De beschrijvingen zijn opgesteld in samenwerking met de klankbordgroep landschapsontwikkelingsplan. Het geheel bestaat uit een catalogus van geïllustreerde beschrijvingen, waarderingen, een toelichting en diverse kaarten.

De cultuurhistorische waardenkaart heeft een driedelig doel:

1. het beschrijven en waarderen van belangrijke cultuurhistorische waarden in de gemeente;
2. het informeren van initiatiefnemers van ruimtelijke plannen, met als doel de ontwikkeling van plannen die rekening houden met de cultuurhistorie;
3. het aanvullen van het toetsingskader voor ruimtelijke plannen, overeenkomstig de wetgeving.

Onder cultuurhistorische waarden wordt verstaan: de zichtbare historische elementen en structuren die bepalend zijn voor het karakter van de gemeente en voor de 'leesbaarheid' van de geschiedenis. Voorbeelden zijn: monumenten en gebouwen zoals kerken, molens, boerderijen en landhuizen, maar ook landschappelijke zaken, zoals: de bijzondere middeleeuwse verkaveling in het veenweidegebied, historische wegen, de lanen en parken van landgoederen, geriefhoutbosjes, zichtlijnen, en loswallen.

De cultuurhistorische waardenkaart bestaat uit een inventarisatie van cultuurhistorische waarden verdeeld in vijf thema's. De vijf thema's zijn zo gekozen dat ze de wordingsgeschiedenis en het huidige karakter van de bewoning in het Biltse het beste weergeven. Het gaat om de volgende thema's:

1. ontginningen, dijken en weteringen;
2. dorpen en gehuchten;
3. (water-)wegen, paden en sporen;
4. Stichtse Lustwarande en Laagte van Pijnenburg;
5. forten, linies en bunkers.

Daarnaast is een 'startlijst' opgesteld. Deze lijst bevat vijftig cultuurhistorische objecten in de gemeente. Deze objecten zijn weergegeven op een zestal kaarten. Voor elk van de 5 thema's is een kaart gemaakt. Op de zesde en laatste kaart komen alle thema's samen. Op kaart 2, genaamd Dorpen en Gehuchten, valt het plangebied binnen de aanduiding 'villapark'. Op kaart 5 zijn de forten, linies en bunkers uit de 2e Wereldoorlog opgenomen. De bunkercomplexen hebben cultuurhistorische waarde als onderdeel van het militaire landschap in het kader van de Tweede Wereldoorlog, daarnaast is de ensemblewaarde erg hoog. Hieronder is een uitsnede van kaart 5 opgenomen, waarop is te zien dat ten oosten van het plangebied op korte afstand een schuilkelder is gelegen. Zowel ten noorden als ten zuiden zijn op grotere afstand meerdere bunkers aanwezig.



Afbeelding 13 uitsnede kaart 2 Dorpen en gehuchten en kaart 5 Forten, linies en bunkers

Nota Erfgoedbeleid en Archeologische Beleidsadvieskaart

Op 28 november 2013 is de Nota Erfgoedbeleid en de Archeologische Beleidsadvieskaart vastgesteld. De Nota Erfgoedbeleid brengt structuur aan in de onderlinge samenhang van onder andere de documenten: het Bilts Manifest, de Structuurvisie gemeente De Bilt 2030, de Erfgoedverordening 2010 en de Cultuurhistorische Waardenkaart. De Nota Erfgoedbeleid formuleert het gemeentelijke erfgoedbeleid voor de periode tot en met 2022. Bedoeling van de nota is om op een eenduidige manier te zorgen voor het behouden en ontwikkelen van het cultuurhistorisch erfgoed. Door op een duurzame wijze met cultuurhistorisch erfgoed om te gaan wordt er voor gezorgd dat ook toekomstige generaties van het erfgoed kunnen blijven genieten. Leidende thema's in de Nota Erfgoedbeleid zijn: 'kwaliteit boven kwantiteit' en 'behoud door ontwikkeling'.

De Archeologische Beleidsadvieskaart is tegelijk vastgesteld met de Nota Erfgoedbeleid. De Archeologische Beleidsadvieskaart geeft concreet aan onder welke voorwaarden ingrepen (verstoringen) in de ondergrond mogen worden uitgevoerd en hoe daarmee moet worden omgegaan. Ook geeft de kaart inzicht in de archeologische verwachtingen en de verwachtingswaarden. De beleidsadvieskaart biedt een onderbouwd beslissingskader bij het opstellen van nieuwe ruimtelijke plannen. De beleidsadvieskaart bevat vier kaartbijlagen. Op kaartbijlage 1 is het perceel aangeduid als 'smeltwaterwaaier met gordeldekzanden' met middelhoge verwachting voor jagers en hoge verwachting voor landbouwers. Aan het perceel is op kaartbijlage 2 de aanduiding 'dekzandlandschap' toegekend, welke vanaf de Middeleeuwen extensief is gebuikt. Op grond hiervan is sprake van een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Op kaartbijlage 4 is aan het perceel daarom de aanduiding 'VAW2' (verwachte archeologische waarden 2) toegekend. Het gemeentelijk beleid voor de VAW2-zone is dat bij bodemingrepen groter dan 500m² die dieper gaan dan 50 cm –MV voorafgaand aan de ruimtelijke planvorming archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. Dit wijzigingsplan is gericht op het mogelijk maken van een nieuwe woning van ca. 100 tot 130 m² en blijft daarmee ruimschoots onder de grens van 500m².

Legenda

 VAW2

- zones met een hoge archeologische verwachting
- zones met een middelhoge archeologische verwachting

advies: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv.
Indien niet mogelijk: bij bodemingrepen groter dan 500 m² is voorafgaand aan ruimtelijke planvorming archeologisch onderzoek noodzakelijk.

gemeentelijk beleid: 50 cm -Mv en 500 m²



Abbeelding 14 uitsnede kaartbijlage 4

Gemeentelijk Verkeer- en vervoerplan

Het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (GVVP) beschrijft het beleid van de gemeente De Bilt voor de periode tot aan 2020. Het GVVP steekt in op het benutten van de bestaande infrastructuur en wil mensen stimuleren om slimme keuzes in hun vervoermiddel te laten maken.

De visie is uitgewerkt in drie hoofddoelen, te weten bereikbaarheid, leefbaarheid (waaronder verkeersveiligheid) en slimmer reizen. Concreet vertalen deze thema's zich in het verbeteren van de doorstroming op de Soestdijkseweg, openbaar vervoer tussen station Bilthoven en de Uithof, duidelijkere keuzes tussen functie en inrichting van de weg, verkeerseducatie en een aantrekkelijk fietsnetwerk.

Ten aanzien van Bilthoven Noord is de route Soestdijkseweg-Noord/Gezichtslaan benoemd als onderdeel van de hoofdstructuur (gebiedsontsluitingswegen). De Soestdijkseweg-Noord, ten noorden van de Gezichtslaan is aangewezen als wijkontsluitingsweg.

De kruising Soestdijkseweg-Zuid en Gezichtslaan wordt aangepast om de veiligheid te vergoten. De Jan Steenlaan wordt afgewaardeerd ten behoeve van fietsers van/naar de middelbare scholen, waarbij de Rembrandtlaan de functie krijgt als wijkontsluitingsweg. Tot slot dient de leefbaarheid te worden vergroot door het Duurzaam Veilig inrichten van erftoegangswegen.

Het wijzigingsplan maakt slechts één nieuwe woning mogelijk. Op basis van de kengetallen van het kennisplatform CROW leidt de ontwikkeling tot een toename van slechts ca. 8,2 verkeerbewegingen per dag. De Zweerslaan is een rustige woonstraat. Toevoeging van enkele verkeerbewegingen leidt derhalve niet tot negatieve effecten op het lokale wegennet en of de doelstellingen van het verkeer- en vervoerplan.

Deelconclusie

Het plan voldoet aan het gemeentelijk beleid.

4.6 Conclusie

Het plan voldoet aan het geldende (gewijzigde) beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente.

5. Haalbaarheid wijzigingsplan

5.1 Wijzigingsbevoegdheid

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Bilthoven – Noord 2013' en heeft hierin de bestemming 'Wonen-3'. Op het perceel ligt tevens een deel van een lang gerekt bouwvlak, waarbinnen vrijwel alle woningen aan die zijde van de Zweerslaan zijn gelegen. Omdat per bouwperceel niet meer woningen mogen worden gerealiseerd dan aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Bilthoven – Noord 2013', is het realiseren van een extra woning op het perceel aan de Zweerslaan tussen 31 en 35 niet mogelijk. In artikel 15.6.1 van het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen ten behoeve van een extra woning, inclusief eventuele bijbehorende toegangswegen en -paden, groenvoorzieningen, bijgebouwen en/of parkeervoorzieningen. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting mag niet meer bedragen dan 10 dB boven de voorkeurswaarde, zoals genoemd in artikel 82 lid 1 van de Wet geluidhinder;
- b. op basis van ecologisch onderzoek dient aangetoond te worden op welke wijze de Flora- en faunawet in acht wordt genomen;
- c. op basis van verkeerskundig onderzoek dient aangetoond te worden dat het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen en dat er geen nadelige gevolgen zijn voor onder meer:
 1. de verkeersveiligheid;
 2. de doorstroming van het verkeer;
 3. de bereikbaarheid van naastgelegen percelen;
- d. uit een stedenbouwkundige onderbouwing moet blijken dat geen afbreuk wordt gedaan aan de in hoofdstuk 3 van de Stedenbouwkundige visie beschreven eigenschappen van de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
- e. een vrijstaande woning mag niet worden vervangen door twee-aaneengebouwde woningen.



Afbeelding 15 Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Bilthoven- Noord 2013'

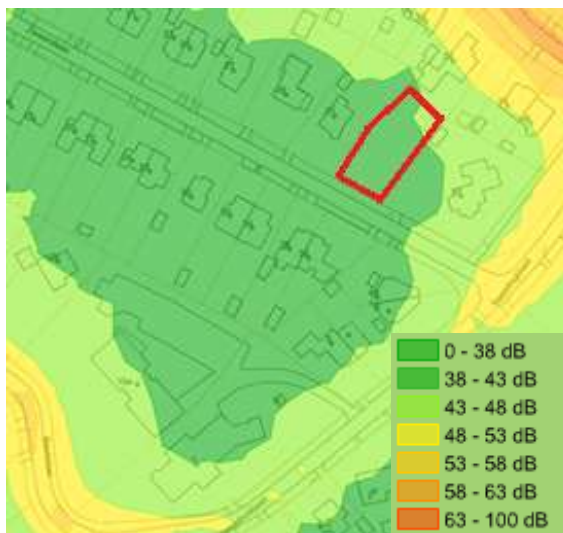
5.2 Toetsing aan de wijzigingsregels

Het toestaan van een extra woning is alleen mogelijk indien het plan voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. In dit hoofdstuk is het plan getoetst aan de diverse voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Hieronder is onder iedere cursief gedrukte voorwaarde een motivering opgenomen.

a. de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting mag niet meer bedragen dan 10 dB boven de voorkeurswaarde, zoals genoemd in artikel 82 lid 1 van de Wet geluidhinder;

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaai, industrielawaaai en spoorweglawaaai. Industrielawaaai en spoorweglawaaai is op de locatie van de te realiseren woning niet aan de orde.

De te realiseren woning ligt in een woonwijk met wegen met een maximum snelheid van 30 km/u. De Zweerslaan kent voornamelijk bestemmingsverkeer. De voorkeurswaarde voor geluidshinder door wegverkeer ligt op 48 dB. Op onderstaande afbeelding is te zien dat het plangebied zich in een geluidscontour van 38–43 dB bevindt (bron: Geoloket Omgevingsdienst, www.odru.nl). Geconcludeerd wordt dat aan de voorkeurswaarde van 48 dB wordt voldaan en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Afbeelding 16 indicatieve geluidskaart (bron: Geoloket Omgevingsdienst www.odru.nl)

Conclusie

De geluidsbelasting ter plaatse van het perceel bedraagt niet meer dan 10 dB boven de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Daarmee wordt aan de gestelde voorwaarde voldaan.

b. op basis van ecologisch onderzoek dient aangetoond te worden op welke wijze de Flora- en faunawet in acht wordt genomen;

Op locatie van de te realiseren woning is op 25 augustus 2015 een ecologische quickscan uitgevoerd door Blom Ecologie. Deze quickscan is als bijlage 1 toegevoegd aan dit wijzigingsplan.

In de omgeving van het plangebied is het voorkomen bekend van enkele beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet. Echter zijn geen soorten en/of sporen hiervan aangetroffen. Het plangebied heeft aanneemelijk geen essentiële betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten.

De ruimtelijke ingrepen leiden, behoudens vleermuizen en broedvogels, mogelijk tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten tijdens de realisatie van de woning. Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht. Nader onderzoek naar het voorkomen van soorten wordt echter niet nodig geacht.

Indien gewerkt wordt zoals aanbevolen in de quickscan leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. De volgende aanbevelingen zijn gedaan: voorzichtig handelen, bij mogelijke schade contact opnemen met een deskundige, dieren de kans geven een ander leefgebied te zoeken en te vluchten, werkzaamheden tijdens het broedseizoen en schemerperiodes vermijden, vooraf controleren op aanwezige broedvogels en vleermuisvriendelijke verlichting hanteren. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (art. 75) aangevraagd te worden.

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Ecologische Hoofdstructuur. Gezien de aard van de werkzaamheden – de ontwikkeling van een woning in een bestaande wijk – is van externe werking op beschermde gebieden geen sprake.

Conclusie

Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat het plan uitvoerbaar is in het kader van de Flora- en faunawet. Op het perceel zijn geen beschermde soorten en/of sporen hiervan aangetroffen. Nader onderzoek wordt ook niet nodig geacht. Om eventuele tijdelijke verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden te voorkomen zal worden gewerkt conform de aanbevelingen uit de quickscan.

c. op basis van verkeerskundig onderzoek dient aangetoond te worden dat het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen en dat er geen nadelige gevolgen zijn voor onder meer:

- 1. de verkeersveiligheid;***
- 2. de doorstroming van het verkeer;***
- 3. de bereikbaarheid van naastgelegen percelen;***

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt veelal gebruikt gemaakt van de parkeerkencijfers van het kennisplatform CROW. Voor één vrijstaande koopwoning in een 'weinig stedelijk gebied' in de 'rest van de bebouwde kom' (niet centrum zijnde) is de gemiddelde parkeerbehoefte 2,3 parkeerplaats per woning. Parkeren vindt geheel op eigen terrein plaats. Hiervoor is voldoende ruimte op het perceel aanwezig. Tevens biedt de ontsluitingsweg op het eigen terrein (verlengde van de inrit) parkeergelegenheid aan minimaal 2 auto's. De exacte situering van de parkeerplaatsen vindt plaats bij de nadere uitwerking van het bouwplan, waarbij ten minste wordt voorzien in de berekende parkeerbehoefte.

Het plan voorziet in het realiseren van een extra woning. De ontsluiting van het perceel op de Zweerslaan vindt plaats via een inrit en een ontsluitingsweg op het perceel, die ten oosten van de woning wordt aangelegd. De inrit ligt ca. 1,5 meter uit de erfgrans met nummer 35 en wordt ca. 3,5 meter breed, zie ook afbeeldingen 7 en 18. Enkele meters ten oosten hiervan ligt de bestaande inrit van de woning aan de Zweerslaan 35. De nieuwe inrit wordt conform richtlijnen die hiervoor gelden uitgevoerd, waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden. Hierdoor leidt de nieuwe inrit niet tot een verhoogd risico op ongevallen of grotere verkeersonveiligheid.

Voor het bepalen van de extra verkeersbewegingen die ontwikkelingen veroorzaken wordt veelal gebruikt gemaakt van de kengetallen van het kennisplatform CROW. In dit plan wordt één extra woning mogelijk gemaakt. Voor één vrijstaande koopwoning in

een 'weinig stedelijk gebied' in de 'rest van de bebouwde kom' (niet centrum zijnde) is de gemiddelde verkeersgeneratie 8,2 verkeersbewegingen per woning per dag. Gezien het huidige rustige straatbeeld van de Zweerslaan kunnen nadelige effecten voor de doorstroming van het verkeer als gevolg van een toename van ca. 8,2 verkeersbewegingen per dag worden uitgesloten.

Het plan voorziet niet in ingrepen waardoor de bereikbaarheid van naastgelegen percelen wordt verminderd. Bij de nadere uitwerking van de inrit wordt hier tevens rekening mee gehouden.

Conclusie

Aan de gestelde voorwaarde wordt voldaan doordat het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen op eigen erf en er geen nadelige gevolgen ontstaan. Er is namelijk sprake van een niet noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen en het plan en de nieuwe inrit betreffen geen ingrepen die direct de verkeersveiligheid, verkeersdoorstroming en/of bereikbaarheid van naastgelegen percelen belemmeren.

d. uit een stedenbouwkundige onderbouwing moet blijken dat geen afbreuk wordt gedaan aan de in hoofdstuk 3 van de Stedenbouwkundige visie beschreven eigenschappen van de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;

De Stedenbouwkundige Visie beschrijft dat Bilthoven Noord, waarin het perceel is gelegen, bestaat uit diverse villaparken uit 1910 en 1920. De karakteristieke eigenschappen van het gebied zijn onder andere het groene karakter, ruime kavels woningen met diverse architectuur en bouwstijl die op ruime afstand van elkaar liggen en ondergeschikt zijn aan de groenstructuur. Dat is ook typerend voor de wijk Oosterpark, waar de Zweerslaan in is gelegen. De Zweerslaan is als secundaire structuur aangeduid. Secundaire structuren zijn minder karakteristiek voor de uitstraling van Bilthoven Noord als geheel en de bebouwing staat vaak iets dichter op elkaar dan de primaire structuren.

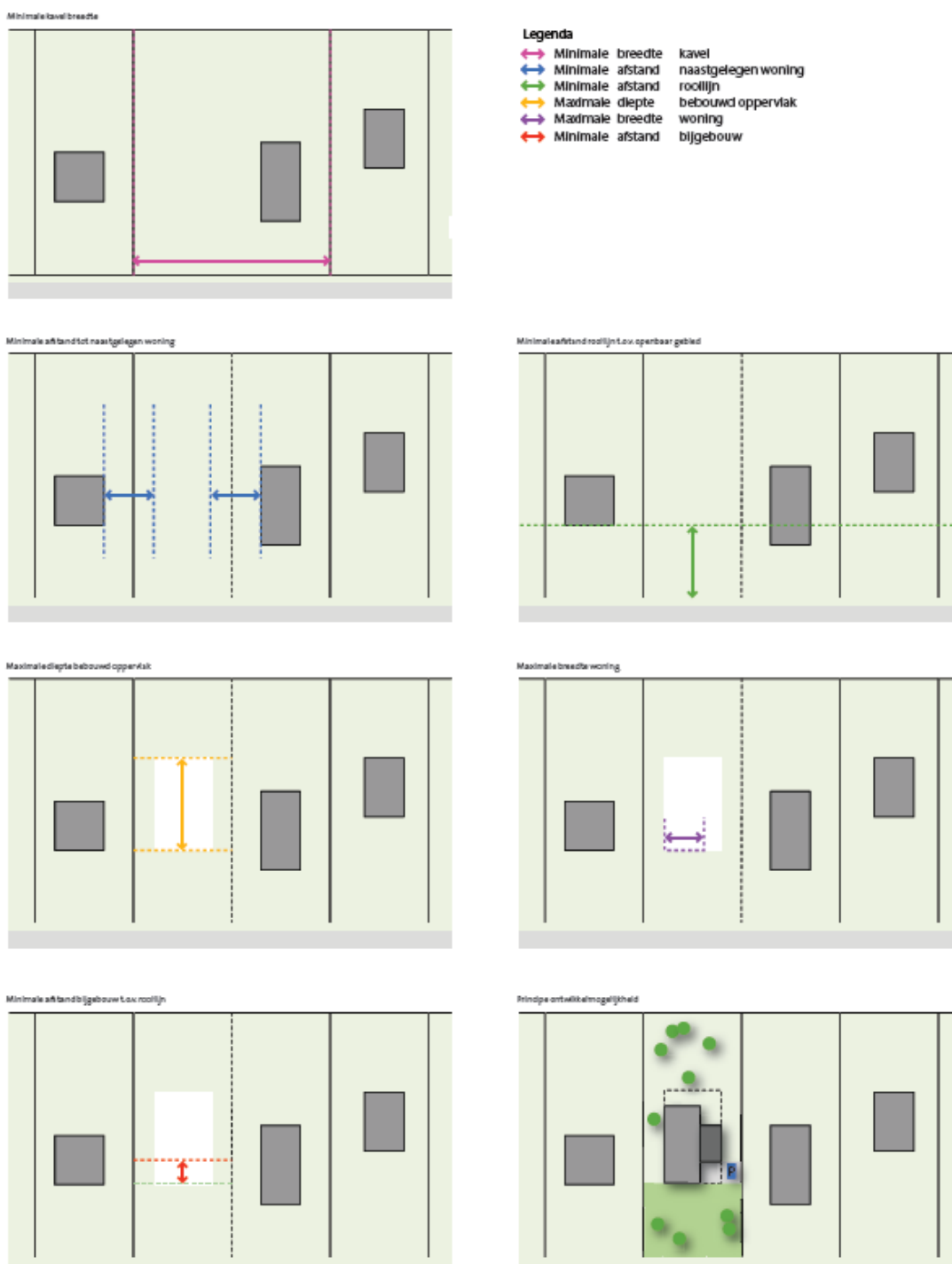
Principe randvoorwaarden

De stedenbouwkundige visie voor Bilthoven Noord gaat uit van het bestaande karakter en de bestaande kwaliteit van een lommerrijke villawijk. Om het waardevolle beeld van dit gebied te handhaven zullen alle veranderingen en mogelijke uitbreidingen in de bebouwde omgeving plaats moeten vinden in de relatie tot het bestaande karakter van het gebied. Dergelijke ontwikkelingen op perceelniveau zijn goed mogelijk, maar moeten op een zorgvuldige manier moeten gebeuren. Daarom zijn voor nieuwe ontwikkelingen een aantal basisregels/ randvoorwaarden op perceelniveau gedefinieerd. Dit is onder andere gedaan voor splitsing van een bestaande kavel en het hierop bouwen van een nieuwe woning naast bestaande woningen (ontwikkelings-mogelijkheid B). De principe randvoorwaarden hebben betrekking op:

- De maximale contour van een bebouwd oppervlak (voor hoofd- en bijgebouwen) door:
 - positie voorgevelrooilijn met minimale afstand tot de kavelgrens;
 - de minimale afstand tot naastgelegen woningen (doorzichten);
 - de maximale diepte van een bebouwd oppervlak.
- Minimale breedte kavel voor een mogelijke verdichting/splitsing;
- De uiterste voorgevelrooilijn;
- De minimale afstand tussen voorgevel rooilijn en aan-/bijgebouwen;
- De maximale breedte van een woning (hoofdvolume);
- De minimale afstand tot de zijdelingsperceelgrens.

In het gedefinieerde bouwoppervlak is er ruimte voor hoofd- en bijgebouwen. Deze principe randvoorwaarden zijn in de Stedenbouwkundige visie schematische weergegeven (zie afbeelding 17).

Ontwikkelingsmogelijkheid B: splitsing kavel/ bestaande woning

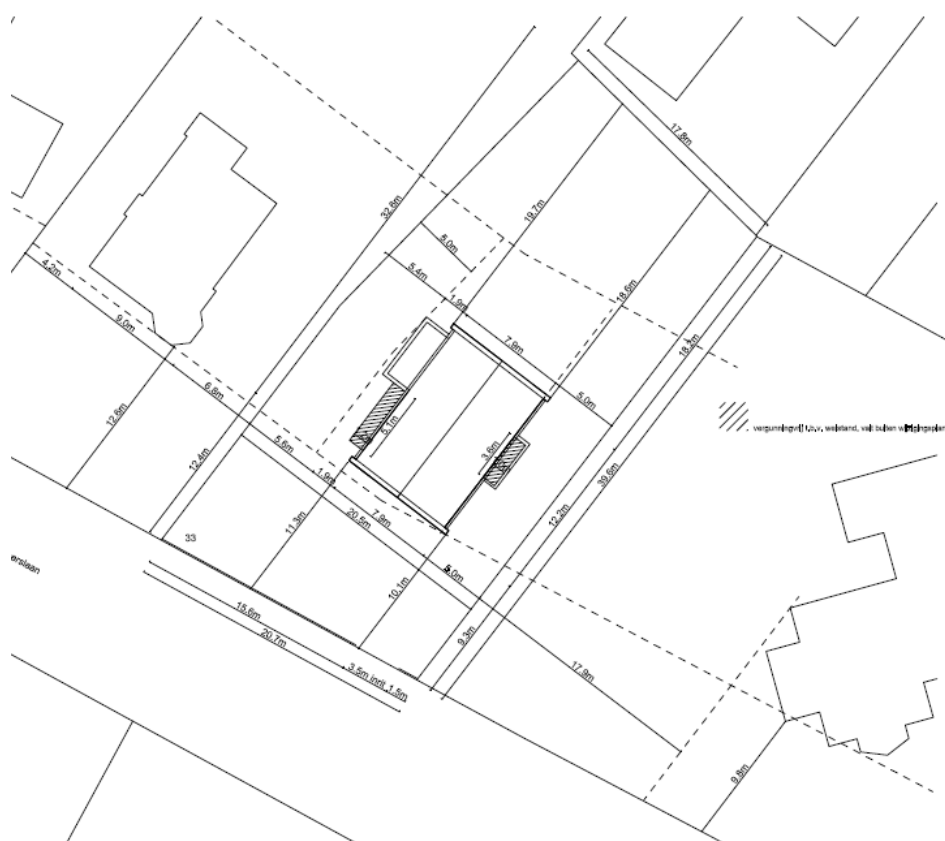


Afbeelding 17 schematische principes ontwikkelingsmogelijkheden voor gesplitste kavel

In de Stedenbouwkundige Visie Bilthoven Noord is de Zweerslaan aangeduid als secundaire structuur (zie ook afbeelding 9 en 10) met karakter S.7. Hier gelden de volgende richtlijnen:

- De afstand tussen de bebouwing (inclusief aanbouwen) t.b.v. de groene doorzichten is minimaal 10 meter;
- De maximale diepte van het bebouwd oppervlak is 20 meter;
- De voorgevelrooilijn is volgens de algemene rooilijn principes, maar ligt op minimaal 10 meter vanaf de erfgrans met de openbare ruimte.

De nieuwe woning komt centraal op het perceel te staan. De zijgevels van de woning (inclusief vergunning plichtige uitbouwen) liggen op ten minste 5 meter uit de zijdelingse erfgrens. Alleen de oostelijke vergunningsvrije uitbouw ligt op ca. 4 meter uit de zijdelingse erfgrens. Omdat de naastgelegen woningen ook op meer dan 5 meter uit de zijdelingse erfgrens zijn gesitueerd, zie ook onderstaande afbeelding, wordt voldaan aan de minimale afstand tussen de woningen van 10 meter. Verder is de nieuwe woning 12,2 meter lang en staat in de lengterichting van het perceel. Het plan voldoet daarmee aan de maximale bebouwingsdiepte van 20 meter. Tot slot ligt de voorgevel van de nieuwe woning in het verlengde van de voorgevel van nummer 31 en voldoet daarmee aan de algemene rooilijn principes. Op onderstaande afbeelding is te zien dat de westelijke voorgevelhoek van de woning op 11,3 meter uit de openbare weg ligt en de oostelijk voorgevelhoek op 10,1 meter. Daarmee wordt voldaan aan de minimale afstand van 10 meter tot de erfgrens met de openbare ruimte. Het plan voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de rooilijn en het gewenste stedenbouwkundig beeld blijft behouden. Het plan voldoet daarmee aan de voor de Zweerslaan gegeven richtlijnen en de principe randvoorwaarden voor het splitsen van een kavel.



Afbeelding 18 stedenbouwkundige schets

Algemene randvoorwaarden/richtlijnen

De stedenbouwkundige visie geeft ook nog een aantal algemene randvoorwaarden en richtlijnen voor beeldkwaliteit, die aanvullend voor het plan van belang kunnen zijn. De volgende randvoorwaarden/richtlijnen worden onder andere gegeven:

- de huidige ruimtelijke structuren dienen zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven en ontwikkelingen moeten zich conformeren aan het onderliggend landschap, waarbij er geen nieuwe woningen gebouwd mogen worden in een 2^e rij;
- nieuwe ontwikkelingen mogen geen afbreuk doen aan de continuïteit van het totaal profiel van de laan;

- de overgang van privé naar openbaar gebied (groene erfafscheiding op grens d.m.v. bijv. haag met eventueel lage tuinmuur);
- voortuinen (behouden van groen karakter met max. 25% verharding t.b.v. inrit);
- achtertuinen (behouden groen beleving en bomen)

Bij de verdere ontwikkeling van het plan, bijvoorbeeld de inrichting van de tuinen, zal met bovenstaande randvoorwaarden/richtlijnen zoveel als mogelijk rekening worden gehouden

Tot slot geeft de stedenbouwkundig visie ook nog algemene randvoorwaarden en richtlijnen ten aanzien van de schaal en typologie van (nieuwe) bebouwing. Beschreven wordt dat vrijstaande en geschakelde (twee-onder-een-kap) woningtypen in het gebied domineren. Deze zijn divers in bouwperiode, volume, stijl en materiaalgebruik. De schaal van de bebouwing is wel die van de individuele woning. De hoogte van woningen varieert tussen 3 meter van een éénlaagse bungalow met plat dak tot circa 12 meter van een villa met 2 lagen en hoge woonkap. Ondanks de grote variatie aan woontypologieën is het een samenhangend geheel door de groene omgeving. De volgende voor het plan relevante randvoorwaarden/richtlijnen worden genoemd:

- een woning (volume, hoogte, breedte, stijl) moet passend zijn in het straatbeeld;
- type woning is een vrijstaande woning (villa of bungalow) of een 2-onder-1-kap woning;
- de exacte, aan de huidige hoogte gerelateerd of op de locatie passende hoogtes dienen in de relatie met omliggende woningen bepaald worden;
- een woning is maximaal 2 lagen met kap;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume;

Aan de Zweerslaan komen overwegend 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen voor. De nieuwe vrijstaande woning wordt bijna haaks op de weg en in de lengterichting van het perceel gesitueerd. De woning bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De goothoogte van de woning ligt op ca. 6 meter en de bouwhoogte op 10,8 meter boven maaiveld. De uitbouw op de begane grond aan de westzijde is 2 meter breed en stedenbouwkundig ondergeschikt aan de woning (zie afbeelding 18). De vrijstaande woningen in de directe omgeving bestaan ook uit maximaal twee bouwlagen en een kap (zie afbeelding 19). Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de randvoorwaarden en richtlijnen van de stedenbouwkundige visie.

Conclusie

Het plan voldoet aan de voorwaarden die in de Stedenbouwkundige visie worden gesteld aan het toevoegen van een extra woning, zodat geen afbreuk wordt gedaan aan de eigenschappen van de bebouwingskarakteristiek van de omgeving.





Afbeelding 20 Zweerslaan 31 (links) en Zweerslaan 27 (rechts)

e. een vrijstaande woning mag niet worden vervangen door twee-aaneengebouwde woningen.

Met onderhavig plan wordt geen bestaande vrijstaande woning vervangen door twee aaneengebouwde woningen. Het plan voorziet in realisatie van één vrijstaande woning op een perceel waar nog geen woning aanwezig is. In de regels is verankerd dat er één vrijstaande woning op het perceel is toegestaan.

Conclusie

Het plan voldoet aan de voorwaarde doordat de regels één vrijstaande woning op het perceel toestaan.

5.3 Conclusie

Gelet op voorgaande kan worden geconcludeerd dat een extra woning aan de Zweerslaan tussen 31 en 35 voldoet aan de wijzigingsregels van artikel 15.6. Het college kan door middel van vaststelling van dit wijzigingsplan het bestaande bestemmingsplan wijzigen en een extra woning toestaan.

6. Omgevingsaspecten

6.1 Luchtkwaliteit

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wetgevende kader

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate (nibm) en de Regeling niet in betekenende mate (nibm). In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Dit houdt in dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit door vertaald naar 1.500 woningen.

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is.

Dit wijzigingsplan maakt één nieuwe woning aan de Zweerslaan tussen 31 en 35 mogelijk. Conform de Regeling nibm zal de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Derhalve is geen nader onderzoek nodig.

Toetsing bestaande situatie plangebied

Voor het plan is het relevant om te weten of ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarom is inzicht gewenst in de huidige luchtkwaliteit.

De grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (titel 5.2 en bijlage 2). Voor zowel stikstofdioxide (NO₂) als fijn stof (PM₁₀) bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 40 microgram per m³. Op basis van indicatieve luchtkwaliteitskaarten van de Omgevingsdienst hieronder blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden.

De Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) maakt jaarlijks de concentraties stikstofdioxide en fijn stof inzichtelijk. In de onderstaande afbeeldingen zijn de concentraties stikstofdioxide en fijn stof in juni 2015 weergegeven ter plaatse van het plangebied.



Afbeelding 21 Concentraties stikstofdioxide ((Bron: Geoloket Omgevingsdienst, www.odru.nl)

Uit afbeelding 21 blijkt dat de concentratie stikstofdioxide in het plangebied maximaal 20 microgram per m³ bedraagt. Dit betekent dat de jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ niet wordt overschreden.

De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide wordt vanaf concentraties boven de 60 microgram per m³ overschreden. De concentraties in het plangebied bedragen maximaal 20 microgram per m³, dit betekent dat ook aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan.



Afbeelding 22 Concentraties fijn stof ((Bron: Geoloket Omgevingsdienst, www.odru.nl)

Uit afbeelding 22 blijkt dat de concentratie fijn stof in het plangebied maximaal 23 microgram per m³ bedraagt. Dit betekent dat de jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ niet wordt overschreden.

Naast een jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof is er ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m³ van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden. Uit statistische vergelijkingen van TNO en het RIVM blijkt dat deze grenswaarde bij een concentratie van 31,3 microgram per m³ vaker dan 35 keer wordt overschreden. Aangezien de concentraties fijn stof in het plangebied maximaal 23 microgram per m³ bedragen, wordt ook aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.

Conform het landelijke beeld zijn er geen overschrijdingen te verwachten van de overige stoffen. De grenswaarden voor de overige stoffen worden pas overschreden als de grenswaarden van stikstofdioxide en fijn stof zeer ruim zijn overschreden.

Conclusie

De ontwikkeling van de beoogde nieuwbouw draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Dit betekent dat de ontwikkeling voldoet aan het wetgevend kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Verder is er geen sprake van concentraties stikstofdioxide en fijn stof die boven de grenswaarden uitkomen. Dit betekent dat er geen personen worden blootgesteld aan onacceptabele concentraties luchtvervuiling en dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

6.2 Geluid

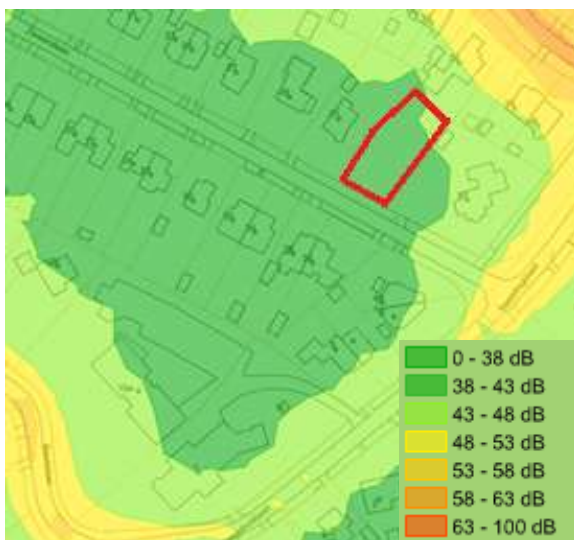
In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen en spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de geluidbelasting. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Voor dit plan is alleen het aspect wegverkeer relevant.

De planlocatie ligt op meer dan 200 meter afstand van de gezoneerde weg Soestdijkseweg waar een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt.

De Zweerslaan en omliggende wegen zijn niet gezoneerd en worden beschouwd als 30 km/uur wegen. Deze wegen hebben geen geluidszone. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet ook het geluid ten gevolge van deze weg worden beoordeeld.

Geluidsituatie plangebied

Op basis van indicatieve geluidskaarten, in beheer bij de Omgevingsdienst, wordt de geluidbelasting op het perceel gezien onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Zie ook afbeelding 23. Geconcludeerd wordt dat aan de voorkeurswaarde van 48 dB wordt voldaan en dat verder akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. Belemmeringen worden niet verwacht.



Afbeelding 23 indicatieve geluidskaart (bron: Geoloket Omgevingsdienst www.odru.nl)

Conclusie

Het plan ondervindt geen bezwaren ten aanzien van de Wet geluidhinder. Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van het aspect geluid wegverkeerslawaaï. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

6.3 Externe veiligheid

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

De twee normstellingen die worden gehanteerd zijn:

- Plaatsgebonden risico (PR): als "harde" afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10-6 contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.
- Groepsrisico (GR): Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld. De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord.

Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

Op het perceel Zweerslaan tussen 31-35 geldt reeds een woonbestemming. In de omgeving blijkt op basis van de risicokaart van de provincie Utrecht geen sprake te zijn van risicovolle activiteiten, zoals bedrijven en transportroutes per weg, water, buisleiding of spoor. Het perceel ligt derhalve niet binnen een contour voor het plaatsgebonden risico, zodat ook het groepsrisico geen belemmering vormt. Het realiseren van de woning is daarom niet in strijd met beleid en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Belemmeringen worden niet verwacht.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

6.4 Bodem

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) bevat voorschriften die dienen voor uitvoering van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Bro, artikel 3.1.6, verricht de gemeente bij de voorbereiding van een wijzigingsplan onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan. Bij functiewijzigingen in het kader van bestemmingsplannen moeten risico's van bodemverontreiniging worden onderzocht. In dit wijzigingsplan is echter geen sprake van wijzigen van de bestemming. Het perceel behoudt de bestemming 'Wonen-3'.

Om te voorkomen dat woningen op verontreinigde grond worden gebouwd, stelt de Woningwet de verplichting dat de aanvrager van een omgevingsvergunning (bouwen) een verkennend bodemonderzoek laat uitvoeren. Hierbij zal de aanvrager, in het kader van de Bouwverordening, moeten aantonen dat de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om te bepalen of de bodem geschikt is en niet verontreinigd, dient voor de goedkeuring van het bouwplan een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 beschikbaar te zijn. Voorwaarde is dat het onderzoek niet ouder is dan 5 jaar. Als er sprake

is van een potentieel geval van ernstige bodemverontreiniging dan treedt een omgevingsvergunning pas in werking nadat de provincie heeft ingestemd met de wijze van uitvoeren van de bodemsanering of totdat nader onderzoek heeft uitgewezen dat er géén sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Uitgevoerde bodemonderzoeken

Op het naastgelegen perceel Zweerslaan 35 is een bodemonderzoek uitgevoerd (Verkenkend onderzoek, Milieutechniek ZVS Eemnes bv, project BO7983, d.d. 9-11-2007). Uit dit onderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met zware metalen, PAK en minerale olie. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom.

Verdachte activiteiten

Op het perceel zijn geen verdachte activiteiten, wbb-locaties en/of gedempte sloten bekend. Op naastgelegen percelen (Zweerslaan 31 en 35) is een ondergrondse tank aanwezig. Deze tanks zijn KIWA gesaneerd.

Bodemkwaliteitskaart

Voor de gemeente De Bilt geldt de Regionale bodemkwaliteitskaart en bijbehorende Nota bodembeheer, die in 2012 zijn vastgesteld voor deze gemeente. De bovengrond (tot 0,5 meter diepte) in het gehele plangebied valt volgens de bodemkwaliteitskaart onder de klasse 'wonen'. Indien grond in het plangebied wordt toegepast, moet deze voldoen aan de klasse 'wonen'. Algemeen geldt dat voor het toepassen van grond binnen het plangebied de aan te brengen grond minimaal moet voldoen aan de vastgestelde bodemkwaliteitsklassen van de ontvangende grond.

Conclusie

Het perceel Zweerslaan tussen 31 en 35 te Bilthoven is onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging. Er is geen belemmering voor het wijzigingsplan.

Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning is het noodzakelijk dat een bodemonderzoek wordt uitgevoerd.

6.5 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies zoals woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand.

Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Het plangebied ligt in de wijk Oosterpark in Bilthoven en is een typisch woongebied. In een ruime straal van 300 meter rond het plangebied zijn geen relevante bedrijven aanwezig. Aan de Beetslaan en Sweelincklaan staan enkele kantoren. Deze kantoren liggen op ca. 80 meter van het plangebied. Deze kantoren vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Er bestaan vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

6.6 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

6.6.1 Beleid

Nationaal Waterplan

In december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. In het plan zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn verwerkt: hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid, gewenste ontwikkelingen, de werking en de bescherming van de watersystemen in Nederland, benodigde maatregelen en ontwikkelingen, beheerplannen voor de stroomgebieden, beheerplannen voor de gebieden met overstromingsrisico, Mariene Strategie, Beleidsnota Noordzee en de functies van de rijkswateren.

Het Nationaal Waterplan vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen. Er is geen formele hiërarchie tussen deze plannen, maar op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel) kan bij het vaststellen van een regionaal waterplan of een beheerplan niet zo maar worden afgeweken van het Nationaal Waterplan.

Op 1 december 2014 is de tussentijdse wijziging van het Nationaal Waterplan 2009 – 2015 vastgesteld. Deze wijziging legt het rijksbeleid vast dat voortvloeit uit de voorstellen voor de deltabeslissingen en de voorkeursstrategieën uit het Deltaprogramma 2015. Deze Deltabeslissingen zijn in 2014 met een tussentijdse wijziging verankerd in het Nationaal Waterplan 2009-2015 en zijn inmiddels in het Nationaal Waterplan 2016-2021 geïntegreerd.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In verschillende beleidsregels is vastgelegd dat het watersysteem zowel op kwantitatief gebied als kwalitatief gebied voor 2015 op orde moet zijn. In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is de afspraak gemaakt om de lokale en regionale watersystemen op orde te brengen, waarvoor het watersysteem wordt getoetst aan de geldende inundatienormen. Vanuit de NBW is ook een trits met betrekking tot de waterkwaliteit geformuleerd: schoonhouden, scheiden en schoonmaken. Water dient allereerst schoongehouden te worden, waar nodig kan dit door het scheiden van waterstromen. Als dit beide niet kan, dient water te worden gezuiverd.

Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) bevat doelstellingen met betrekking tot het waterkwalitatieve deel van het watersysteem. De doelstellingen richten zich vooral op de waterkwaliteit en de ecologische toestand van watersystemen en gelden voor alle waterlichamen in Europa. Voor de waterlichamen is bepaald wat het type is en daar horen maatlaten bij voor de chemische en ecologische te bereiken toestand. De termijn waarop die doelstelling moet worden gehaald kan verschillen, echter voor de beschermde gebieden geldt 2015. Op basis van het verschil tussen de huidige situatie en deze te bereiken toestand, zijn maatregelenprogramma's opgesteld. Voor de uitvoering hiervan geldt een resultaatverplichting aan het einde van de planperiode.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Provinciale milieuverordening

In de Provinciale milieuverordening zijn onder andere waterwingebieden, grondwater-beschermingsgebieden en 100-jaaraandachtszones opgenomen. Het plangebied ligt binnen het grondwaterbeschermingsgebied Bilthoven. Voor dit gebied worden in de verordening nadere regels gesteld, zoals een verbod op nieuwe benzinstations, vuilstortplaatsen diepe boringen en risicovolle bedrijven. Ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater, met het oog op waterwinning, gelden daarnaast in dit gebied extra regels (specifiek beschermingsniveau). In de verordening zijn onder andere instructies opgenomen voor extra voorschriften in vergunningen voor inrichtingen in het grondwater-beschermingsgebied. Een groot gedeelte van het westelijk deel van het plangebied valt binnen de 100-jaaraandachtszone. In de milieuverordening zijn hierover geen regels opgenomen.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke waterbeleid is vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2014. Hiermee geeft de gemeente De Bilt invulling aan haar zorgplichten voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. In het VGR is ook het gemeentelijk afkoppelbeleid beschreven. Afkoppelen van verhard oppervlak gebeurt alleen als het in overeenstemming is met het Convenant Afkoppelen en Infiltreren openbare ruimten op de Utrechtse Heuvelrug. (Dit convenant is opgesteld door Waterschap Vallei en Eem, HDSR, provincie Utrecht, Vitens en gemeenten op de Utrechtse Heuvelrug.). Momenteel wordt het beleid geactualiseerd. Hiervoor is het Ontwerp Waterbeheersplan 'Waterkoers 2016-2021' opgesteld. Omdat dit plan is nog niet vastgesteld wordt dit niet meegenomen in dit wijzigingsplan.

Waterbeheerplan 2010-2015 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft op 28 oktober 2009 het Waterbeheerplan 'Water Voorop!' voor de periode 2010-2015 vastgesteld. Hierin staat in grote lijnen het waterbeheer voor de komende zes jaar beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving in het beheergebied van De Stichtse Rijnlanden kan worden uitgevoerd. Verder wordt een overzicht gegeven van de ambities en doelen voor 2010 tot en met 2015 en hoe die bereikt kunnen worden.

Het waterbeheerplan 2010-2015 bestaat uit drie delen:

- **Strategie**
In dit deel staat beschreven hoe wordt ingespeeld om de klimaatverandering en verstedelijking. Dit deel vormt de basis voor de uitvoeringsstrategie.
- **Beleids- en uitvoeringsplan**
In het beleids- en uitvoeringsplan zijn de ambities uit het strategisch deel vertaald naar de beleidsthema's en zeven vernieuwende projecten. Per thema en vernieuwend project zijn de belangrijkste doelen en maatregelen opgenomen die het waterschap in de planperiode neemt. Beleidsthema's zijn: veiligheid, voldoende water, schoon water en recreatie, landschap en cultuurhistorie. De vernieuwende projecten hebben als doel het toekomstige waterbeheer een impuls te geven. Hierbij gaat het om urgente vraagstukken, complexe samenwerking met andere maatschappelijke partijen en een groot waterschapsbelang met een grote impact op de lokale bevolking en het bedrijfsleven.
- **Achtergronddocument: de Europese Kaderrichtlijn Water**
Het waterbeheerplan bevat een achtergronddocument over de Europese Kaderrichtlijn Water. Hierin staan de verplichte uitwerkingen van deze kaderrichtlijn en staan afspraken tussen verschillende overheden die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van de Europese Kaderrichtlijn Water.

6.6.2 Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces voor het project Zweerslaan tussen 31 en 35 is op 24 november 2015 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben weinig tot geen gevolgen voor het watersysteem. In het kort gaat het om:

- Het verhard oppervlak neemt gering toe. Deze geringe toename van verhard oppervlak heeft weinig gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen. Voor het versneld tot afvoer laten komen van

hemelwater afkomstig van nieuw verhard oppervlak is geen vergunning vereist indien de ontwikkeling binnen de bebouwde kom minder bedraagt dan 500 m². Het plan voorziet in de bouw van een woning van ca. 95 tot 120 m² en voldoet hier ruimschoots aan.

- Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast.
- Water wordt niet buiten het plangebied geborgen.
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang.
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.

Conclusie

Het plan bestaat uit de bouw van slechts één woning. Gezien de beperkte omvang van de extra verharding is geen negatief effect op de waterhuishouding te verwachten. Het hoogheemraadschap heeft via de digitale watertoets op 24 november 2015 een positief advies gegeven voor dit plan, welke is opgenomen in bijlage 2.

6.7 Ecologie

Wettelijk kader

De bescherming van de Nederlandse natuur maakt onderscheid tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. De regelingen ter bescherming van kwetsbare natuurgebieden en soorten is geregeld in de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet.

De Flora- en faunawet, in werking getreden op 1 april 2002, voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. De onder de Flora- en faunawet beschermde soorten mogen niet worden verstoord of gedood en hun leefgebieden mogen niet worden vernietigd. Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna.

De Natuurbeschermingswet, in werking getreden op 1 oktober 2005, biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de wet in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Ecologisch onderzoek

Op het perceel is op 25 augustus 2015 een ecologische quickscan uitgevoerd door Blom Ecologie. Deze quickscan is als bijlage 1 toegevoegd aan dit wijzigingsplan.

Functieverandering en effecten

De beoogde ingrepen zijn permanent van karakter. Onderstaand volgt een korte opsomming van de ingrepen en effecten:

- verwijderen ondergrondse hut/verblijf: afvoer sloop materiaal (laden en transport);
- snoei en kap bomen en struiken t.b.v. nieuwbouw: kapwerkzaamheden en afvoer van groen (laden en transport);
- deel terrein bouwrijp maken: vergraven, aanbrengen puin, aanleg nutsvoorzieningen;
- bouwen woning: allerhande algemene bouwwerkzaamheden t.b.v. casco en afbouw.
- revitalisatie terrein; allerhande (straat)werkzaamheden, aanplant groen e.d.

Negatieve effecten die op kunnen treden voor beschermde soorten zijn: vernietigingen/of afname van geschikt leefgebied (permanent of tijdelijk) en opzettelijke verstoring (tijdelijk).

Onderzoeksmethode

Er is een inventarisatie opgesteld. De inventarisatie is een oriënterend onderzoek waarbij gedetailleerd een beoordeling wordt gegeven van de aanwezigheid van de specifieke potentie voor beschermde flora en fauna in het plangebied, de betekenis van het plangebied voor de aanwezige soorten en de effecten van de 3 voorgenomen ingrepen op de soorten. De quickscan bestaat uit veldbezoek en raadpleging van externe bronnen. Het veldbezoek heeft plaatsgevonden op 25 augustus 2015 en is een momentopname van de aanwezige beschermde flora en fauna. Tijdens het veldbezoek is het plangebied nauwkeurig onderzocht waarbij ook gelet is op sporen en delen of restanten van planten en/of dieren. Verder zijn er vaak al gegevens bekend over een plangebied en de directe omgeving hiervan, die vaak nuttige aanvullende informatie oplevert en daarmee een vollediger beeld van de (mogelijk) aanwezige flora en fauna. Deze gegevens zijn bij de quickscan betrokken.

Beoordeling

Tijdens het veldbezoek zijn geen zwaarder beschermde vaatplanten of sporen hiervan aangetroffen. De planlocatie heeft geen betekenis voor beschermde planten. Gelet op de functie en het gebruik van de locatie in relatie tot de habitatpreferentie van kwetsbare en zeldzame soorten wordt de aanwezigheid hiervan tevens niet verwacht.

Verder zijn geen (beschermde) zoogdieren aangetroffen. De rommelige, begroeide delen op het perceel bieden desondanks voor een aantal algemene soorten diverse functies, zoals: muizen, bruine rat, egel en bunzing. Gelet op de kleinschaligheid, geïsoleerde ligging en mate van verstoring door de functie wonen is een essentiële functie voor alle zoogdieren uitgesloten. De ontwikkeling leidt tot een zeer beperkte afname van potentieel leefgebied en derhalve niet tot significante effecten op de soort.

Op het perceel staan enkele dikkere, oudere bomen die potentieel geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Al deze bomen zijn nauwkeurig geïnspecteerd, maar in geen van de bomen zijn holten, spleten of andere aanwijzingen aangetroffen die duiden op mogelijk gebruik door en/of aanwezigheid van vleermuizen. Mogelijk kunnen, langs de bosrand foeragerende en passerende vleermuizen worden verstoord als gevolg van verlichting tijdens werkzaamheden. Door het treffen van mitigerende maatregelen bij verlichting kunnen significant negatieve effecten voor vleermuizen worden uitgesloten.

Voorts zijn geen amfibieën en reptielen en/of sporen daarvan aangetroffen op het perceel. Het terrein is door het ontbreken van geschikt oppervlaktewater ook geen geschikte habitat. Op basis van de landelijke verspreiding, habitatvoorkeuren, het ontbreken van waarnemingen en de actuele situatie op de planlocatie kan het structureel voorkomen van reptielen dan ook worden uitgesloten op de planlocatie. Incidenteel wordt in de omgeving een ringslang en/of hazelworm waargenomen, maar dat betreft dan uitzonderingen die aan de rand van het natuurlijke verspreidingsgebied leven. Aangezien er geen oppervlaktewater aanwezig is zijn effecten op vissen eveneens uitgesloten.

Beschermde vlinders, libellen of overige ongewervelden (of sporen en/of delen ervan) zijn evenmin aangetroffen. De aanwezigheid van watergebonden insectensoorten (o.a. waterkevers, platte schijfhoren, kreeften en libellen) kan worden uitgesloten. Specifieke omstandigheden die door beschermde (kritische en kwetsbare) insectensoorten worden geprefereerd zijn niet aanwezig.

Op het perceel zijn wel twee rustende houtduiven waargenomen. Op het perceel zijn echter geen nesten van algemene broedvogels of jaarrond beschermde nestlocaties (holten of horsten) waargenomen en evenmin sporen (braakballen, krijtsporen, veren etc.) van uilen. Op het perceel staan hoge bomen en relatief dichte struiken wat geschikte nestlocaties kunnen zijn voor duiven en algemene stad- en tuinvogels. De aanwezigheid van broedende vogels gedurende het broedseizoen in de periode 15 maart - 15 juli (indicatief) kan dan ook niet worden uitgesloten. Effecten op vogels kunnen worden uitgesloten als de beoogde werkzaamheden buiten het broedseizoen worden opgestart of de locatie dient voorafgaand aan de werkzaamheden geïnspecteerd te worden door een ter zake deskundige.

Samengevat blijkt dat op het perceel, behoudens twee houtduiven, geen soorten en/of sporen hiervan zijn aangetroffen. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaardere en strikt beschermde soorten. De ruimtelijke ingrepen leiden mogelijk tot een tijdelijke verstoring van soorten. Indien gewerkt wordt zoals aanbevolen in de quickscan leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (art. 75) aangevraagd te worden. Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht. Nader onderzoek naar het voorkomen van soorten wordt niet nodig geacht.

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, Beschermde natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Ecologische Hoofdstructuur. Binnen een straal van 3 kilometer zijn het Nationale Landschap 'Groene Hart' (2 km) en EHS-gebieden (of Natuurnetwerk Nederland, min afstand 650 m) gelegen. De beoogde ontwikkeling betreft de kap van enkele bomen en struiken en vervolgens de realisatie van een woning. De ruimtelijke ingrepen zijn dermate beperkt dat een negatief effect door externe werking op doelsoorten en instandhoudingsdoelen in de omliggende beschermde natuurgebieden uitgesloten is.

Conclusie

Indien gewerkt wordt zoals aanbevolen in de quickscan (bijlage 1) is het plan uitvoerbaar binnen de natuurwet- en -regelgeving.

6.8 Cultuurhistorie en Archeologie

Verdrag van Malta

Op internationaal niveau geldt dat Nederland in 1992 het Verdrag van Malta heeft ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is om op verantwoorde wijze om te gaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening. Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Op deze manier kunnen de aanwezige waarden bij de planontwikkeling voldoende worden gewaarborgd. Het Verdrag van Malta vindt zijn weerslag in een (ingrijpende) wijziging van de Monumentenwet 1988 die in 2007 van kracht is geworden.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven

Bestemmingsplan Bilthoven-Noord 2013

In het bestemmingsplan 'Bilthoven-Noord 2013' zijn geen regels met betrekking tot het aspect archeologie opgenomen. In de Toelichting wordt hierover gemeld: "omdat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt zijn er met betrekking tot archeologie geen beperkingen voor de planologische procedure. Wel is een dubbelbestemming opgenomen voor de gronden met een archeologische verwachting (inclusief de niet gekarteerde gronden), zodat bij eventuele werkzaamheden de

archeologische waarden zijn beschermd.”

Ook staat in de Toelichting: “Op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart in voorbereiding. Wanneer de gemeentelijk beleidsadvieskaart is vastgesteld is deze geldend voor dit bestemmingsplan.”. De archeologische beleidsadvieskaart is inmiddels samen met de Nota Erfgoedbeleid op 28 november 2013 door de raad vastgesteld. Hieronder wordt nader ingegaan op beide beleidsdocumenten alsmede de cultuurhistorische waardenkaart.

Gemeentelijk beleid

In november 2013 is de Nota Erfgoedbeleid vastgesteld, die structuur aanbrengt in de onderlinge samenhang van onder andere de documenten: het Bilts Manifest, de Structuurvisie gemeente De Bilt 2030, de Erfgoedverordening 2010 en de Cultuurhistorische Waardenkaart. De nota heeft tot doel het behoud van cultuurhistorisch erfgoed bij ruimtelijke ontwikkelingen en stimuleert verdere ontwikkeling ervan. Uit de cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat ten oosten van het plangebied op korte afstand een schuilkelder uit de 2e Wereldoorlog is gelegen en ten noorden en ten zuiden op grotere afstand meerdere bunkers. Verder staat het plangebied op de archeologische beleidsadvieskaart afgebeeld als een zone ‘te Verwachten Archeologische Waarden 2’ (VAW2). Deze zone VAW2 geeft aan dat hier sprake is van of een zone met een middelhoge archeologische verwachting en/of een zone met een hoge archeologische verwachting.

Het gemeentelijk beleid voor een dergelijke zone VAW2 is dat bij bodemingrepen groter dan 500m² die dieper gaan dan 50 cm –MV voorafgaand aan de ruimtelijke planvorming archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

Dit wijzigingsplan is gericht op het mogelijk maken van een nieuwe woning van ca. 100 tot 130 m², zoals ook toegelicht in hoofdstuk 2.2. Het oppervlak van de woning blijft ruimschoots onder de grens van 500m². Archeologisch onderzoek is volgens het beleid niet noodzakelijk. Overigens wordt verwacht dat bij de bouw van de nieuwe woning geen diepe grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd.

Toetsing

Het perceel zelf bevat geen cultuurhistorische waarden. Daarom is in voornoemd bestemmingsplan geen cultuurhistorische dubbelbestemming en/of aanduiding aan het perceel toegekend. Binnen de regels van het bestemmingsplan ‘Bilthoven - Noord 2013’ is ruimte voor kwalitatief hoogwaardige, eigentijdse architectuur. De nieuw te realiseren woning respecteert het “Bilthovens DNA” en levert een bijdrage aan de gebiedsidentiteit en het cultuurhistorische karakter van Bilthoven Noord.

Conclusie

Er bestaan geen andere beperkingen voor de realisatie van het plan en er is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. In verband met de verwachtingswaarde is in dit wijzigingsplan aan het perceel een dubbelbestemming Waarde Archeologie met beschermingsregels toegekend.

6.9 Duurzaam bouwen

Wettelijk kader

De overheid stimuleert duurzaam bouwen door strengere eisen te stellen aan de energieprestatie van gebouwen. Zij streeft naar het energieneutraal bouwen in 2020. Hierdoor is met name het aspect “energie in de gebruiksfase” in wetgeving verankerd.

In het bouwbesluit zijn eisen opgenomen ten aanzien van de te behalen energieprestatie coëfficiënt (EPC). Per 1 januari 2015 is de eis voor woningen 0,4. Naar verwachting zal de EPC uiteindelijk in 2020 worden aangescherpt tot 0,0. De toetsing of het plan voldoet aan de EPC-eis uit het bouwbesluit zal een onderdeel zijn van de aanvraag van de

Omgevingsvergunning.

Gemeentelijk beleidskader

De gemeenteraad van de gemeente De Bilt heeft op 26 mei 2016 het nieuwe DuBobeleid vastgesteld. In het nieuwe DuBobeleid gaat het om een ambitie en niet om een verplichting. Het streven naar een (hoog) rapportcijfer in GPR gebouw past daarbij. Het college wil initiatiefnemers, architecten en bouwpartijen zoveel mogelijk stimuleren om een stap meer te zetten dan het wettelijke. In deze notitie verkennen we wat bij deze ambitie past en wat een reële extra stap kan zijn. Daarbij zijn wij er ons van bewust dat bij veel partijen, waaronder ook de gemeente zelf, nog een aanzienlijke achterstand in energieprestatie van de gebouwen bestaat. De ambitie een energieneutraal De Bilt in 2030 betekent dat de inspanningen hier wel op gericht moeten zijn, maar dat per project inzichtelijk gemaakt wordt wat de ambitie het aan extra investering vergt. De keuze voor een ambitieniveau zet de kaders voor het maken van afspraken door gemeente (projectleiders) met bouwers.

Ambitie voortvarend

De gemeente De Bilt heeft ingezet op de ambitie voortvarend. Dat betekent een forse maar realistische uitdaging voor de markt en gemeente. Voortvarend gaat een flinke stap verder dan de huidige regelgeving en de autonome ontwikkeling.

- De maatregelen zijn bovenwettelijk en dus niet afdwingbaar.
- Met een voortvarende ambitie geldt ook dat de gemeente rekening moet houden met de wijze van uitvoering. Dit kan betekenen dat er extra geïnvesteerd wordt in voorlichting vooraan in het proces.
- Uit een onderzoek blijkt dat voor Nieuwbouw van woningen met een GPR score van gemiddeld een 8, afhankelijk van type woning, de meerkosten liggen tussen de €5.000,- en €10.000,- per woning. Een gemiddelde woning van EPC=0,4 heeft een verbruik van ongeveer €750,- per jaar. Binnen 20 jaar zijn de energiekosten dan terugverdiend.

Bij dit ambitieniveau past streven naar Nul-op-de-meter woningen voor de bestaande bouw. Voor nieuwbouw is dit met €15.000 meerkosten al mogelijk.

Afspraken

De gemeente en initiatiefnemers hebben in een anterieure overeenkomst, welke is gesloten ruim voor het vastgestelde DuBobeleid, opgenomen om rekening te houden met de duurzaamheidsambitie zoals opgenomen in het voormalige Dubo-convenant. De algemene en tevens minimale ambitie van het voormalige DuBo-convenant bij nieuwbouw van woningen, scholen en kantoren is een minimale GPR-score van 6,5 en een streefniveau van 8 voor gebouwen. In de planontwikkeling zal derhalve rekening gehouden worden met de door de gemeente gewenste GPR-score. GPR-gebouw certificering is voor onderhavig plan facultatief. De eigenaren zijn bij de verdere planuitwerking vrij te bepalen hoe zij invulling geven aan de GPR duurzaamheidsprestatie.

Duurzaam Bouwen	Basis Autonome ontwikkeling	Voortvarend	Ambitieuze
Nieuwbouw	Score GPR ¹ gebouw van gemiddeld een 7,3 met minimaal een 8 voor energie en levensloopbestendigheid	Score GPR gebouw van gemiddeld een 8 met minimaal een 9 voor energie, minimaal een 7 voor milieu en een 8 voor levensloopbestendigheid	Score GPR gebouw van gemiddeld een 9 met minimaal een 10 voor energie
	Voor publieke gebouwen nieuwbouw gemiddeld een 8	Voor publieke gebouwen nieuwbouw gemiddeld een 8,5- 9	Voor publieke gebouwen nieuwbouw score van 9,5 - 10 voor

			alle thema's
Bestaande bouw	- Een verhoging van de GPR-score met 2 punten. - Gemiddeld Label B	Een verhoging van de GPR-score met 2,5. Minimaal Label B. Streven naar Nul op de meter Woningen	- Een verhoging van de GPR-score minimaal met 3 punten en thema energie een 10. - Nul op de meter Woningen.

Afbeelding 24 ambitie voortvarend in gemeentelijk DuBobeleid

Conclusie

Bij de verdere planuitwerking zal rekening worden gehouden met de GPR ambitie die tussen de gemeente en initiatiefnemer is afgesproken.

7. Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 Wro is bepaald dat gemeenten haar kosten via een exploitatieplan verhaalt op initiatiefnemers. Het is op grond van artikel 6.24 Wro ook mogelijk om het kostenverhaal via een overeenkomst te regelen. De gemeente en aanvrager hebben de afspraken over het kostenverhaal vastgelegd in een zogenaamde anterieure exploitatieovereenkomst. Hierin is ook het verhaal van planschade opgenomen. Het kostenverhaal voor onderhavige ontwikkeling is op deze wijze anderszins verzekerd, zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is. Er zijn ook geen andere redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Bro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met de waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het overleg voor deze ontwikkeling vindt plaats tijdens de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan, zie ook hieronder.

Het ontwerpwijzigingsplan is conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Hierbij kunnen belanghebbenden zienswijzen op het plan kenbaar maken, ook de overlegpartners. De ingediende zienswijzen worden betrokken bij de besluitvorming. De vaststelling door het college van Burgemeester en Wethouders zal bekend worden gemaakt, waarna het vaststellingsbesluit en het wijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

8.2 Overleg met omwonenden

Los van bovenstaande wettelijke procedure hebben initiatiefnemers informeel met omwonenden gesproken over de voorgenomen ontwikkeling. Hieruit zijn geen extra aandachtspunten naar voren gekomen.

8.3 Overleg met instanties

In het kader van het vooroverleg is het plan toegestuurd aan:

- het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en;
- de Provincie Utrecht.

Beide instanties hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan. De provincie heeft op 6 juni 2016 schriftelijk laten weten dat het plan geen aanleiding geeft om opmerkingen te plaatsen. Op 7 juni 2016 heeft het Hoogheemraadschap kenbaar gemaakt eveneens geen opmerkingen te hebben.

8.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 26 mei 2016 tot en met 6 juli 2016 ter inzage gelegen, zowel analoog als digitaal. De ter inzage is bekendgemaakt in de lokale huis aan huis-krant, de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende voornoemde termijn konden belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar maken. Er is één zienswijze ingediend. De indieners geven in hun zienswijze aan dat voor zover hen bekend er vliegdennen op het perceel staan en dat die in Bilthoven Noord beschermd zijn. Daarom maken indieners officieel bezwaar tegen het verlenen van toestemming om deze vliegdennen te kappen. Tevens vinden indieners dat het uitgevoerde ecologisch onderzoek niet onafhankelijk is, omdat deze in opdracht van de toekomstige eigenaren/bewoners is uitgevoerd. Hieronder wordt op deze punten ingegaan.

Aangezien het perceel begroeid is met struiken, bomen en ander groen is het onvermijdelijk een aantal bomen te moeten kappen ten behoeve van de nieuwe woning. Het behoud van het karakter van de omgeving, te weten lanen en woningen in een bosachtig groene omgeving, is echter het uitgangspunt van het plan. Daarom wordt ingezet op een goede inpassing van de nieuwe woning in de omgeving, waarbij behoud van voldoende groen

essentieel is. Het is op dit moment echter nog niet duidelijk welke bomen kunnen worden behouden en voor welke bomen kap noodzakelijk is. Dit vereist nadere uitwerking van het plan. Voor het kappen van bepaalde bomen op dit perceel is vergunning vereist. Tegen een eventuele verleende vergunning kan bezwaar worden aangetekend. Het is niet mogelijk om hiertegen vooraf in het kader van dit wijzigingsplan bezwaar aan te tekenen.

Het vaststellen van een wijzigingsplan is een bevoegdheid van (het college van B&W van) een gemeente. Veel gemeenten laten het opstellen van een wijzigingsplan, waarin onder andere moet worden ingegaan op ecologie, over aan initiatiefnemers. Dat is mede vanwege de wettelijke verplichting tot het weer moeten verhalen van deze kosten op initiatiefnemers. Ook voor dit plan hebben de initiatiefnemers het wijzigingsplan met bijbehorende onderzoeken, zoals het ecologisch onderzoek, moeten opstellen. In het ecologisch rapport heeft het onderzoeksbureau duidelijk beschreven op welke wijze het onderzoek is uitgevoerd en is getoetst aan wet- en regelgeving. Zowel het rapport als deze toelichting is vervolgens beoordeeld door (deskundigen van) de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU), dat diverse milieutaken in opdracht van de gemeente uitvoert, en akkoord bevonden. Het ecologisch onderzoek is derhalve door een onafhankelijke partij beoordeeld en door de gemeente overgenomen.

Los van de zienswijze heeft bij de vaststelling van het wijzigingsplan een kleine ondergeschikte wijziging in de toelichting plaatsgevonden. Naar aanleiding van de recente vaststelling van het nieuwe gemeentelijk DuBobeleid is hoofdstuk 6.9 geactualiseerd.

9 Juridische planbeschrijving

9.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen.

9.2 Hoofdopzet

Verbeelding

Het perceel behoudt in de nieuwe situatie de bestemming 'Wonen-3' en 'Tuin' alsmede het oorspronkelijke bouwvlak, zoals ook opgenomen in het bestemmingsplan 'Bilthoven - Noord 2013'. Aan het perceel is de bestemming 'Waarde – Archeologie' toegevoegd. In de regels van de bestemming 'Wonen-3' is bepaald dat binnen het bouwvlak van het wijzigingsplan ten hoogste één woning is toegestaan.

Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikel 3 t/m 5) bevatten de regels voor de bestemmingen Tuin, Wonen en Waarde - Archeologie. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouwregels verwoord. De regels zijn gebaseerd op het bestemmingsplan 'Bilthoven – Noord 2013', waarbij de niet van toepassing zijnde en niet relevante regels zijn weggelaten. De belangrijkste aanvullingen zijn als volgt:
 - in de regels voor 'Wonen-3' is bepaald dat binnen het bouwvlak van onderhavig wijzigingsplan ten hoogste één woning is toegestaan;
 - aan de nieuwe bestemming Waarde – Archeologie zijn regels gekoppeld ter behoud en bescherming van archeologische (verwachtings)waarden.

De regel voor het toestaan van één woning is toegevoegd om het plan, het bouwen van één woning, mogelijk te maken. De regels voor Waarde – Archeologie zijn toegevoegd naar aanleiding van nieuw vastgesteld gemeentelijk beleid.

De verwijderde regels ten opzichte van het bestemmingsplan 'Bilthoven – Noord 2013' zijn onder andere: regels voor de bestemmingen Wonen 1,2, 4 en 5, andere type woningen (twee aaneengebouwde en meergezinswoning, etc.), maatwerkaanduidingen voor andere percelen, niet van toepassing zijnde flexibiliteitsregels en dergelijke.

Voor een nadere toelichting op de overige regels, die ten opzichte van het

bestemmingsplan 'Bilthoven – Noord 2013' niet zijn gewijzigd, wordt verwezen naar hoofdstuk 6 Juridische Planopzet van dat bestemmingsplan.

- Hoofdstuk 3 (artikelen 6 t/m 11) bevat de anti-dubbelregel, de algemene gebruiks-, afwijkings-, procedure- en wijzigingsregels en overige regels.
- Hoofdstuk 4 (artikel 12 en 13) bevat de overgangs- en slotregels.

Bijlagen

1. Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna (quicksan ecologie)
2. Digitale watertoets