

Rembrandtlaan 12-14



**Wijzigingsplan
Toelichting**

Rembrandtlaan 12-14

wijzigingsplan

Status

Vastgesteld

Datum

21 maart 2017

Identificatienummer

NL.IMRO.0310.16013WP009.VG01

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
2.	Bestaande situatie	4
2.1.	Geschiedenis	4
2.2.	Huidige situatie	4
2.3.	Toekomstige situatie	5
3.	Beleidskader	8
3.1.	Algemeen	8
3.2.	Rijksbeleid	8
3.2.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
3.2.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.2.3.	Modernisering Monumentenzorg	9
3.3.	Provinciaal beleid	10
3.3.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening	10
3.3.2.	Provinciale Milieuverordening	11
3.4.	Regionaal beleid	11
3.4.1.	Regionaal Structuurplan	11
3.5.	Gemeentelijk beleid	12
3.5.1.	Structuurvisie 2030	12
3.5.2.	Woonvisie 2013-2020	13
3.5.3.	Masterplan Centrum Bilthoven 2009	14
3.5.4.	Visie Herpositionering Bedrijventerrein Rembrandtlaan	15
3.5.5.	Stedenbouwkundige visie Revitalisering van de Rembrandtlaan	15
3.5.6.	Beeldkwaliteitplan	17
3.5.7.	Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP)	18
3.5.8.	Duurzaamheid	19
4.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	21
4.1.	Bodem	21
4.1.1.	Algemeen	21
4.1.2.	Sanering minerale olie	21
4.1.3.	Bodemonderzoek 2015	22
4.2.	Waterhuishouding en waterparagraaf	23
4.3.	Geluid	24
4.3.1.	Wegverkeerslawai	24
4.3.2.	Spoorwegverkeerslawai	24

4.3.3. Conclusies	25
4.4. Luchtkwaliteit	26
4.5. Externe veiligheid	26
4.6. Conventionele explosieven	28
4.7. Flora en fauna	29
4.8. Archeologie	32
4.9. Bedrijven en milieuzonering	32
4.10. Vormvrije MER-beoordeling	35
5. Juridische planbeschrijving	37
5.1. Algemeen	37
5.2. Wijzigingsplan	37
5.3. Wijzigingsregels bestemmingsplan	38
6. Uitvoerbaarheid	40
6.1. Economische uitvoerbaarheid	40
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.2.1. Zienswijze	40
6.2.2. Ambtshalve aanpassing	41

Bijlagen bij toelichting

- RUD Utrecht, Ontwerpbeschikking evaluatieverslag geval Wbb 3 NS-emplacement aan de Rembrandtlaan te Bilthoven, UT031000093, Utrecht, 22 februari 2016
- Terrascan B.V., Bodemonderzoek 'Rembrandtlaan 12 te Bilthoven, T.15.8129, Badhoevedorp, november 2015
- Geluid Plus Adviseurs, Akoestisch onderzoek wegverkeers- en spoorweglawaaai Rembrandtlaan 12-14 te Bilthoven, 15.226, Almelo, 31 maart 2016
- Expload, Offerte aanvraag Opsporing Conventionele Explosieven (OCE) Rembrandtlaan 12 Bilthoven, Locatie: Robin Best Outdoor Media, RAP0016155, Culemborg, 25 oktober 2016
- Geluid Plus Adviseurs, Akoestisch onderzoek industrielawaai Rembrandtlaan 12-14 te Bilthoven, 15.226.r01, Almelo, 12 januari 2017

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De percelen Rembrandtlaan 12-14 liggen momenteel braak. De eigenaar heeft het voornemen twee vrijstaande woningen en een bedrijfsruimte op deze percelen te bouwen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



In het vigerende bestemmingsplan 'Rembrandtlaan 2014' heeft het perceel de bestemmingen 'Bedrijf - Railverkeer', 'Gemengd - 1' en 'Tuin - 1'. Het perceel is gekocht door een Outdoor Media bedrijf. De bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf passen niet in de bestemming 'Bedrijf - Railverkeer'. Bovendien zijn woningen niet toegestaan binnen de geldende bestemmingen. Ter plaatse van het plangebied is de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' opgenomen. Deze gebiedsaanduiding voorziet in een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de bestemmingswijziging waarmee onder andere woningen onder voorwaarden mogelijk worden gemaakt. In deze toelichting zal worden aangetoond dat aan de wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan.

Dit wijzigingsplan is vervaardigd om als toetsingskader te kunnen dienen voor de aanvragen om omgevingsvergunningen voor de bouwplannen.

1.2. Ligging plangebied

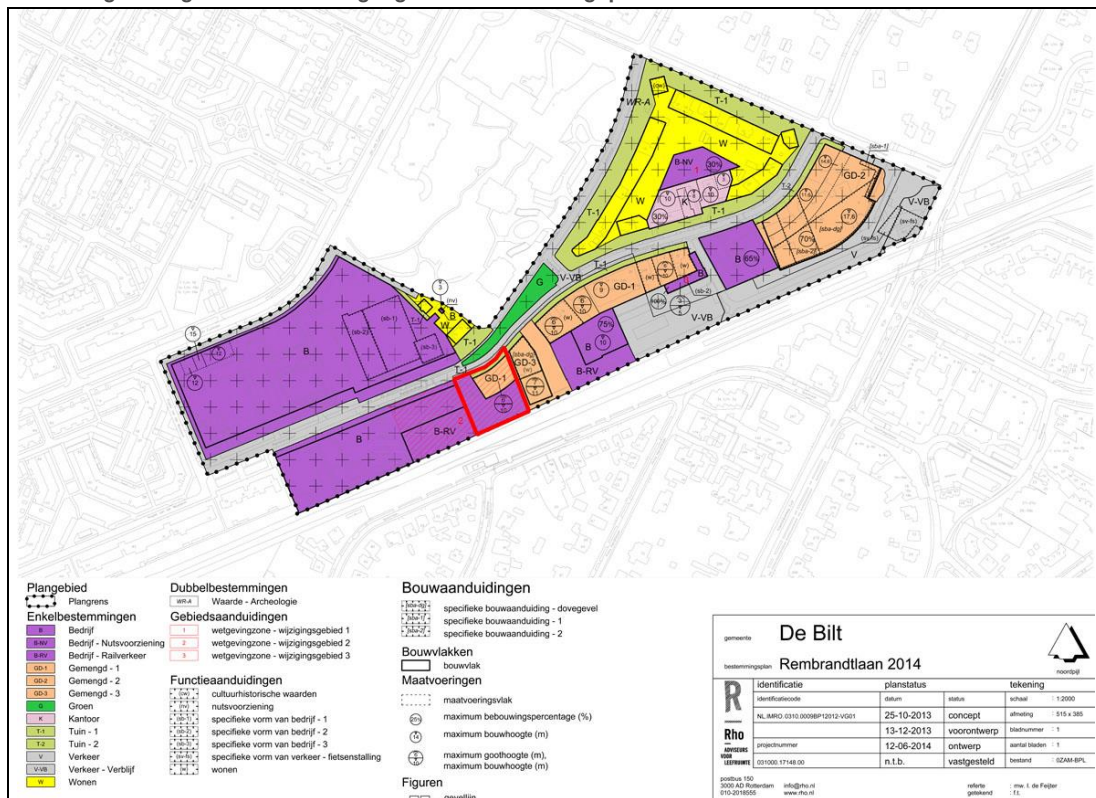
Het plangebied ligt langs de spoorlijn Utrecht-Amersfoort aan de westkant van het station en het centrum van Bilthoven (zie afbeelding 1). De Rembrandtlaan loopt aan de noordkant van de

spoorlijn. Het plangebied ligt tussen de Rembrandtlaan en de spoorlijn. Het plangebied bestaat uit delen van de kadastrale percelen F5608, F5550 en F4644.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Rembrandtlaan 2014' dat op 29 januari 2015 door de gemeenteraad van De Bilt is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen 'Bedrijf - Railverkeer', 'Gemengd - 1' en 'Tuin - 1'. De voor 'Bedrijf - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor terrein ten behoeve van opslag voor railverkeer met bijbehorende voorzieningen. De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening, bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 van de van deze planregels deel uitmakende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', bestaande kantoren en voor gebouwde parkeervoorzieningen, uitsluitend in de kelder en onderbouw. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn de gronden tevens bestemd voor het wonen. Deze aanduiding is ter plaatse niet opgenomen waardoor woningen hier niet zijn toegestaan. De gronden met de bestemming 'Tuin - 1' zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen inclusief bijbehorende parkeergelegenheid (op eigen terrein) en in- en uitritten.

Afbeelding 2: Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan.



Het perceel is gekocht door een Outdoor Media bedrijf. De bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf passen niet in de bestemming 'Bedrijf - Railverkeer', maar wel binnen de bestemming 'Gemengd – 1'. Woningen zijn niet toegestaan binnen de geldende bestemmingen.

Op de verbeelding is de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' aangegeven. Ter plaatse van deze aanduiding zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. wijziging is uitsluitend toegestaan ten behoeve van bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten', dienstverlening, ontsluitingen, woningen en bijbehorende tuinen en erven;
- b. woningen zijn uitsluitend toegestaan aan de zijde van de Rembrandtlaan;
- c. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 5;
- d. ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwvlak mag op de begane grond gebruikt worden voor woningen;
- e. de woningbehoefte dient te zijn aangetoond;
- f. binnen het wijzigingsgebied dient voorzien te worden in voldoende parkeerplaatsen;
- g. er dient een goede verkeersafwikkeling gewaarborgd te zijn;
- h. voor wat betreft rooilijnen, zichtlijnen, toegestane hoogten en de situering van de bebouwing dienen de randvoorwaarden uit het Beeldkwaliteitplan Bilthoven- Rembrandtlaan en omgeving van 25 november 2014 in acht te worden genomen;
- i. ten aanzien van de geluidsbelasting op woningen als gevolg van weg- en spoorlawaaï dient het gestelde in de Wet geluidhinder in acht te worden genomen;
- j. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.

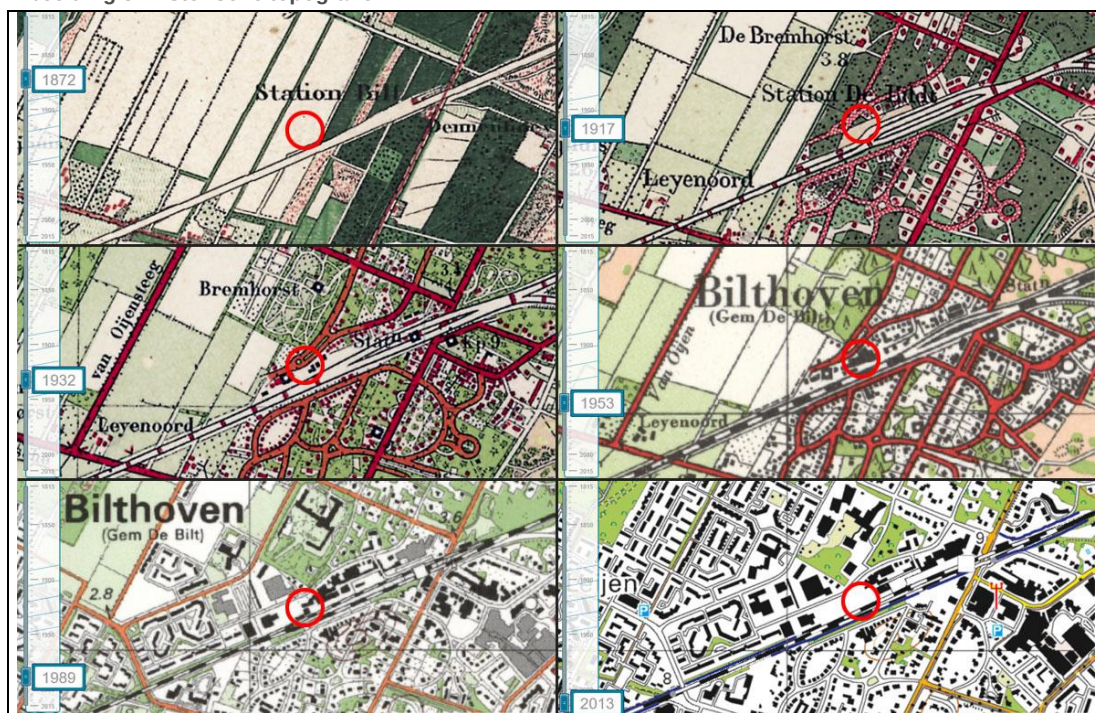
In paragraaf 5.3 van deze toelichting wordt aangetoond dat aan bovengenoemde wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan.

2. Bestaande situatie

2.1. Geschiedenis

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

Afbeelding 3: Historische topografie.



De Rembrandtlaan volgt heden ten dage nog steeds het tracé van de weg die voor het eerst te zien is op de topografische kaart uit 1917. Die weg liep overigens dood nabij het onderhavige planbied. Op de kaart uit 1932 is in het onderhavige plangebied voor het eerst bebouwing zichtbaar, terwijl in 1953 veel grotere bebouwing is gerealiseerd. De Rembrandtlaan is halverwege de tachtiger jaren van de vorige eeuw verlengd in de richting van de woonwijk de Leijen. Het plangebied is jaren in gebruik geweest als zanddepot bij de Nederlandse Spoorwegen en ligt sinds enkele jaren braak. In het 'Plan 1936' (vastgesteld 16 december 1936) dat voor het thans geldende bestemmingsplan van toepassing was, had het plangebied al de bestemming 'Terrein der Nederlandse Spoorwegen'.

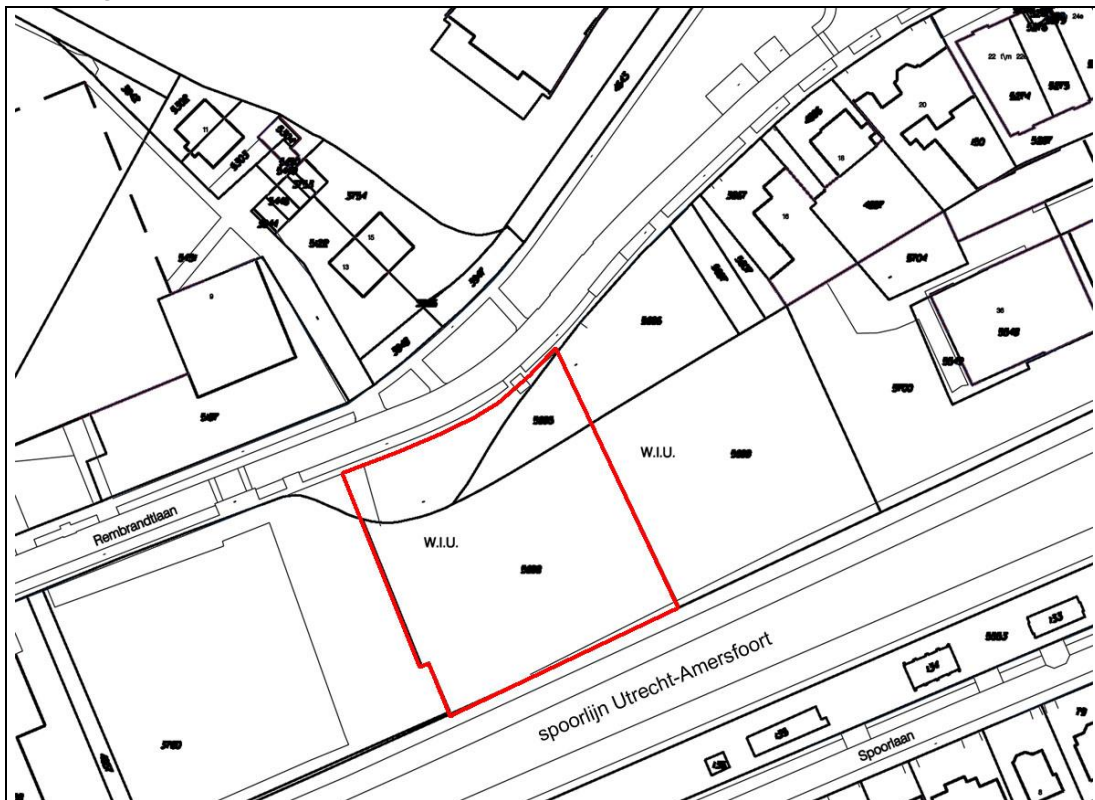
2.2. Huidige situatie

Tussen de Rembrandtlaan en de spoorlijn is met name bedrijfsbebouwing aanwezig van dienstverlenende bedrijven en een bedrijf in bouwmaterialen. Aan de noordkant van de Rembrandt-

laan is, vanaf de Jan Steenlaan gezien, eerst woonbebouwing aanwezig en vervolgens bedrijvigheid.

Het plangebied was tot voor kort in gebruik als zanddepot en ligt sinds enkele maanden braak.

Afbeelding 4: Bestaande situatie.



2.3. Toekomstige situatie

Het perceel zal in drie delen worden gesplitst (zie afbeelding 5). Op het perceelsgedeelte van ongeveer 1.300 m² aan de spoorzijde zal een bedrijfsgebouw voor een Outdoor Media bedrijf worden gebouwd. In de schetsmatige planontwikkeling wordt de zuidgevel van de bedrijfsruimte op de eerste verdieping gedeeltelijk uitgerust met een setback, die plaats biedt aan een dak(tuin). De exacte vormgeving en situering van deze bedrijfsruimte zal te zijner tijd in de bouwplanontwikkeling worden bepaald. Aan de Rembrandtlaan worden twee woningen gerealiseerd. Deze percelen krijgen een omvang van respectievelijk circa 750 m² en 500 m². Zowel het ontwerp van de bedrijfsruimte als van de woningen zal te zijner tijd nader worden uitgewerkt met inachtneming van de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan (zie paragraaf 3.5.6).

Langs de westelijke woning, die in de noordwesthoek van het perceel wordt gebouwd, is in eerste instantie de in- en uitrit van het bedrijfsgebouw geprojecteerd. De situering van de andere

woning is zodanig dat het mogelijk blijft om ook langs deze zijde het bedrijfsgebouw te ontsluiten. Omwille van privacy zijn de entrees van de beide woningen niet centraal gesitueerd.

Afbeelding 5: Indicatieve toekomstige situatie.



Parkeren

In het bestemmingsplan Rembrandtlaan 2014 zijn parkeernormen opgenomen. Voor vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaats/woning. Voor arbeidsextensieve en bezoekersextensieve bedrijven geldt een norm van 1,1 parkeerplaats per 100 m² bvo, terwijl voor arbeidsintensieve en bezoekersextensieve bedrijven geldt een norm van 2,2 parkeerplaats per 100 m² bvo. (Bron: CROW, parkeernormering matig stedelijk gebied, schilcentrum) Beide typen bedrijvigheid zijn toelaatbaar in het plangebied op grond van de parkeerregulering die in de planregels is opgenomen. Indien er zich echter een arbeidsintensief en bezoekersextensief bedrijf in het plangebied vestigt, mag het bvo minder groot zijn dan bij een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf.

Het Outdoormediabedrijf is een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf. Voor beide woningen (4,4) en het bedrijfspand van 525 m² (5,8) bvo dienen derhalve in totaal 11 (10,2) parkeerplaatsen te worden aangelegd. In het plangebied is hiervoor voldoende ruimte beschikbaar. Voor een arbeidsintensief en bezoekersextensief bedrijf zijn 11,6 parkeerplaatsen nodig en

dienen er in totaal 16 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Ook voor dit type bedrijvigheid is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Verkeersaantrekkende werking

Om de verkeersaantrekkende werking te bepalen is de ASVV 2012 geraadpleegd. Daarbij is op basis van de gegevens uit 'Gemeente op maat, De Bilt' (CBS, 2011) er vanuit gegaan dat de Rembrandtlaan behoort tot de centrumschil in matig stedelijk gebied. Voor vrijstaande woningen geldt in dat geval een verkeersaantrekkende werking van 8,4 voertuigbewegingen per woning per etmaal, voor arbeidsextensieve en bezoekersextensieve wordt uitgegaan van 5,0 voertuigbewegingen per 100 m² per etmaal. Door de ontwikkeling in het plangebied zal het aantal verkeersbewegingen derhalve met 52 (=2x8,4 + 7 x5,0) voertuigbewegingen per etmaal toenemen. Bij een spitsuurintensiteit van 10% betekent dit één auto per 12 minuten. De Rembrandtlaan heeft voldoende capaciteit om deze toename van het verkeersaanbod te verwerken.

3. Beleidskader

3.1. Algemeen

Op het perceel geldt het bestemmingsplan Rembrandtlaan 2014. In hoofdstuk 3 van dat bestemmingsplan is het van toepassing zijnde rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. In dit hoofdstuk is de onderhavige planontwikkeling aan dat beleid getoetst. Onder andere zijn de relevante beleidswijzigingen vermeld en wordt geconcludeerd op welke wijze het plan voldoet aan het (gewijzigde) beleid.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze Structuurvisie heeft diverse rijksnota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Ook zijn met deze structuurvisie ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen: het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen noodzakelijk zijn.

Voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied is er geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid. Voor het plangebied heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geen consequenties.

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 zorgvuldi-

ge 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.

De ladder dient te worden toegepast voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Een stedelijke ontwikkeling wordt in het Besluit ruimtelijke ordening gedefinieerd als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 16 september 2015, nr. 201501297/1/R4) wordt de bouw van 11 woningen in de bebouwde kom niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit geval neemt het woningaantal met slechts 2 toe. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing op de realisatie van de woningen. In het bestemmingsplan Rembrandtlaan 2014 is aangegeven dat het programma voor de nieuwe ontwikkelingen onder andere voort vloeit uit de 'Visie Herpositionering Bedrijventerrein Rembrandtlaan' (zie paragraaf 3.5.4), waaruit de regionale behoefte van het overige programma in het plangebied -zoals bedrijfsruimte- van het bestemmingsplan blijkt. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Het gaat daarbij om alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.2.3. 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.

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.

Het onderhavige plangebied was tot voor kort in gebruik als zanddepot en ligt sinds enkele maanden braak. Het plangebied heeft geen cultuurhistorische waarden.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening

Het provinciale ruimtelijke beleid is vastgelegd in de op 4 februari 2013 vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Sinds de vaststelling hebben Provinciale Staten de PRV enkele malen partieel herzien.

In de PRS is het provinciale beleid vastgelegd. Doel van de PRV is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van bestemmingsplannen in acht moeten worden genomen. De PRV heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

De verdere uitwerking van het ruimtelijk beleid rust op 2 belangrijke pijlers:

- inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling
Ten minste 2/3 van de woningbouwopgave moet binnenstedelijk worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave;
- behoud en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied
Het aantrekkelijk landelijk gebied moet worden behouden en versterkt, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied.

Deze pijlers voor de ontwikkeling dragen bij aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de provincie. Algemeen beleidsuitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen is het zoveel mogelijk benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied. De onderhavige ontwikkeling sluit direct aan bij dat uitgangspunt.

Daarnaast streeft de provincie naar de ontwikkeling van een duurzame leefomgeving waarbij wordt voorgesorteerd op de klimaatverandering. De ambitie is om in 2040 als provincie klimaat-neutraal 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.

Bij de PRS horen 13 deelkaarten. De 11 kaarten bij de PRV komen grotendeels overeen met de kaarten van de PRS. Op die deelkaarten maakt het plangebied deel uit van het stedelijk gebied. In haar verstedelijkingsbeleid richt de provincie zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Woningbouw en bedrijfsbebouwing is uiteraard een functie die past in het stedelijk gebied.

Uit een andere deelkaart blijkt dat het perceel aan de Rembrandtlaan 12-14 niet in de Ecologische Hoofdstructuur (thans Natuur Netwerk Nederland genoemd) ligt.

De planontwikkeling past derhalve binnen het beleid zoals geformuleerd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale ruimtelijke verordening.

3.3.2. 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 plangebied ligt niet in een van deze gebieden/zones.

3.4. Regionaal beleid

3.4.1. 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.

Ambities van het RSP zijn: invulling geven aan de positie van de regio in de Randstad, het versterken van de regionaal-economische structuur en het verbeteren van de bereikbaarheid. Regionale kwaliteiten moeten gewaarborgd en verder uitgebouwd worden door het veiligstellen en tijdig ontwikkelen van landschappelijke en ecologische kwaliteiten; het verbeteren van de kwaliteit van woon- en leefklimaat; het versterken van de regionaal-economische structuur; het streven naar een evenwichtige ontwikkeling van de regio Utrecht; een bereikbare en leefbare regio voor iedereen; het benutten van de cultuurhistorische kwaliteiten voor versterking van identiteit en kwaliteit van de leefomgeving en het hanteren van water als ordenend principe.

De herontwikkeling van het plangebied voor kennis- en creatieve bedrijven sluit aan op het streven om de kwaliteit van het woon- en leefklimaat te verbeteren en de regionaal-economische structuur te versterken. De herontwikkeling past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van het Regionaal Structuurplan.

3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. Structuurvisie 2030

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

Het vertrekpunt: zes kwaliteiten

De gemeente De Bilt heeft een aantal specifieke kwaliteiten die haar maken tot een zeer prettige leefomgeving. Het in 2010 opgestelde Bilts Manifest beschrijft een zestal (overkoepelende) kwaliteiten van de gemeente. Deze zijn integraal onderdeel van de structuurvisie:

- ruimte en groen;
- historische landschappen;
- hoogwaardige kennis;
- krachtige kernen;
- topper in sport;
- centrale ligging.

Aandachtspunten voor de toekomst

Bij het opstellen van de structuurvisie, als ruimtelijke vertaling van Het Bilts Manifest, is het behoud en zo mogelijk het versterken van deze kwaliteiten dan ook het voornaamste doel. Om dit te behouden is hier en daar ook verandering noodzakelijk. Autonome ontwikkelingen en maatschappelijke trends maken het noodzakelijk mee te bewegen en te blijven werken aan kwaliteit en leefbaarheid.

Zes speerpunten

Om de zes kwaliteiten te behouden zet de gemeente in de structuurvisie in op zes speerpunten. Het gaat daarbij niet alleen over het afwegen van belangen, maar vooral over het vastleggen van de waarden voor de toekomst. Aanvullend wordt ook een werkwijze beschreven, die een strategie en houding weerspiegelt voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. De overkoepelende visie is dat de gemeente De Bilt moet inzetten op kwaliteit boven kwantiteit. De zes speerpunten en de werkwijze vormen samen de visie op de gemeente:

- speerpunt 1: het landschap als duurzame onderlegger;
- speerpunt 2: een sterke sociale cohesie;
- speerpunt 3: zes kernen met een eigen gezicht;
- speerpunt 4: Life-science As als groene loper van De Uithof;
- speerpunt 5: goed bereikbaar en leefbaar;
- speerpunt 6: een recreatief buitengebied van formaat.

Voor het plangebied is vooral het vijfde speerpunt van belang. Door de invulling van het perceel ontstaat een kwaliteitsverbetering in het gebied nabij het station. Hierdoor wordt een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid van de omgeving.

De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten aan de gemeentelijke structuurvisie.

3.5.2. Woonvisie 2013-2020

Op 25 april 2013 heeft de raad de Nieuwe Woonvisie voor de periode 2013-2020 vastgesteld. Deze visie is een vervolg op het Bilts Manifest uit 2010 en de gemeentelijke Structuurvisie 2030 uit 2012. Daarnaast speelt de visie in op de actuele economische en maatschappelijke ontwikkelingen die de woningmarkt beïnvloeden.

In de woonvisie zijn de volgende 6 concrete beleidskeuzes geformuleerd:

- specifiek woonmilieu behouden en versterken (kwaliteit gaat boven kwantiteit);
- betaalbare huisvesting realiseren voor starters en (jonge) gezinnen ten gunste van de leefbaarheid en vitaliteit in de kleine kernen;
- doelgroep ouderen krijgt waar mogelijk voorrang in de grotere kernen;
- kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte krijgen prioriteit;
- levensloopbestendig bouwen en duurzaamheid zijn uitgangspunt;
- naast sturing op 5% nieuwbouw, ook de bestaande woningvoorraad opplussen.

In de bijlage is het 'Woningbouwprogramma 2013-2020' weergegeven. Hoewel de bijlage niet voorziet in nieuwe woningen in het onderhavige plangebied kan worden opgemerkt dat het overzicht een momentopname betreft. Ontwikkelaars en ook de gemeente passen projecten aan de omstandigheden aan, door de economische crisis schuiven projecten op in de tijd, worden woningbouwprogramma's aangepast, worden projecten doorverkocht of soms zelfs geschrapt. Zo zijn de in de bijlage opgenomen 25 woningen in een woontoren binnen het centrumplan komen te vervallen. Aangegeven wordt dat de komende jaren nieuwe woningbouwinitiatieven geïnitieerd worden, zowel door de gemeente als door particuliere ontwikkelaars. De woningbehoefte in de regio Utrecht blijft ook komende jaren groot en de aantrekkingskracht die de gemeente De Bilt heeft, zorgt ervoor dat er ook komende jaren afzetmogelijkheden zijn en dus nieuwe woningbouwontwikkelingen van de grond zullen komen. In de bijlage bij de Woonvisie wordt uitgegaan van 781 woningen. Adviesbureau Stec heeft geconcludeerd dat er tot aan 2020 binnen de gemeente afzetmogelijkheden zijn voor in totaal zo'n 850-1050 woningen. Dit biedt dus nog ruimte voor nieuwe woningbouwinitiatieven.

In het plangebied worden 2 woningen mogelijk gemaakt. Gelet op de conclusies uit het onderzoek van adviesbureau Stec, passen de voorziene woningaantallen binnen het gemeentelijk beleid.

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.

Thema's die belangrijk zijn

- levensloopbestendig bouwen;
- duurzaamheid;
- jonge gezinnen, starters voor de leefbaarheid van kleinere kernen;
- ouderen, dicht bij voorzieningen in de grotere kernen;
- 'betaalbaarheid' dus sociale huur, vrije sector huur < 1000,-, goedkope koop tot € 180.000-€ 200.000 is gewenst.

Onderzoek (Stec, 2016) geeft aan dat komende tien jaar in de kern Bilthoven behoefte/ ruimte is aan 765 nieuwe woningen. Het accent ligt op appartementen en grondgebonden nultreden-concepten voor ouderen en een beperkt aantal grondgebonden woningen (goedkope en middeldure koop is tot circa €300.000,-).

De aantrekkende markt en de regionale aantrekkingskracht van de gemeente De Bilt zorgt ervoor dat voor vrijwel alle nieuwbouwwoningen een koper te vinden is. Daarnaast is regionaal een (groeiend) tekort aan woningen en draagt woningbouw in onze gemeente bij aan het terugdringen van het regionale tekort.

In de kern Bilthoven zijn enkele tientallen locaties voor woningbouw beschikbaar dan wel in ontwikkeling. Op deze locaties worden appartementen en grondgebonden woningen gerealiseerd in verschillende prijsklassen. Diversiteit is van groot belang, door in alle segmenten en voor alle doelgroepen nieuw te bouwen kan lokaal doorstroming worden gecreëerd.

3.5.3. Masterplan Centrum Bilthoven 2009

Op 26 februari 2009 is het Masterplan Centrum Bilthoven vastgesteld door de gemeenteraad van De Bilt. Het Masterplan geeft in hoofdlijnen weer hoe het centrum zich in de komende tijd moet ontwikkelen. Het plan is geen blauwdruk, maar legt de hoofdlijnen van de centrumontwikkeling dusdanig vast dat er voldoende flexibiliteit overblijft om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen. Het Masterplan bevat op hoofdlijnen schetsen en beschrijvingen van mogelijkheden. Zo geeft het plan de hoogte van de bebouwing aan, bevat het de basisstructuur voor het hoofdautoverkeer, het parkeren, het fietsverkeer, het voetgangersverkeer, de winkelrouting, bevoorrading en profielen van de meest prominente openbare ruimtes in het gebied.

Het Masterplan is voor wat het gebied Rembrandtlaan betreft herijkt door de Stedenbouwkundige visie revitalisering van de Rembrandtlaan (zie paragraaf 3.5.5).

3.5.4. Visie Herpositionering Bedrijventerrein Rembrandtlaan

Uit de visie Herpositionering Bedrijventerrein Rembrandtlaan (juni 2010) blijkt dat er bovengemiddeld veel ZZP-ers in gemeente De Bilt wonen. Verder groeit het aantal bedrijfsvestigingen in de commerciële dienstverlening, niet-commerciële dienstverlening en nijverheid en energie. De werkgelegenheid in De Bilt neemt daarmee ook weer toe. Deze toename is vooral te zien in de commerciële en niet-commerciële dienstverlening. Ook is het een trend dat het gemiddelde bedrijf kleiner wordt.

Verder wordt geconcludeerd dat de ruimtelijk-economische positie van de gemeente De Bilt gunstig is door de ligging in een economische groeizone. De omgeving is ideaal voor kleinere bedrijven zonder formele kantoren. De bevolking is hoogopgeleid en vooral werkzaam in groei-sectoren. Met deze functies onderscheidt de gemeente zich van naburige gemeenten zoals Utrecht, Houten en Maarssen.

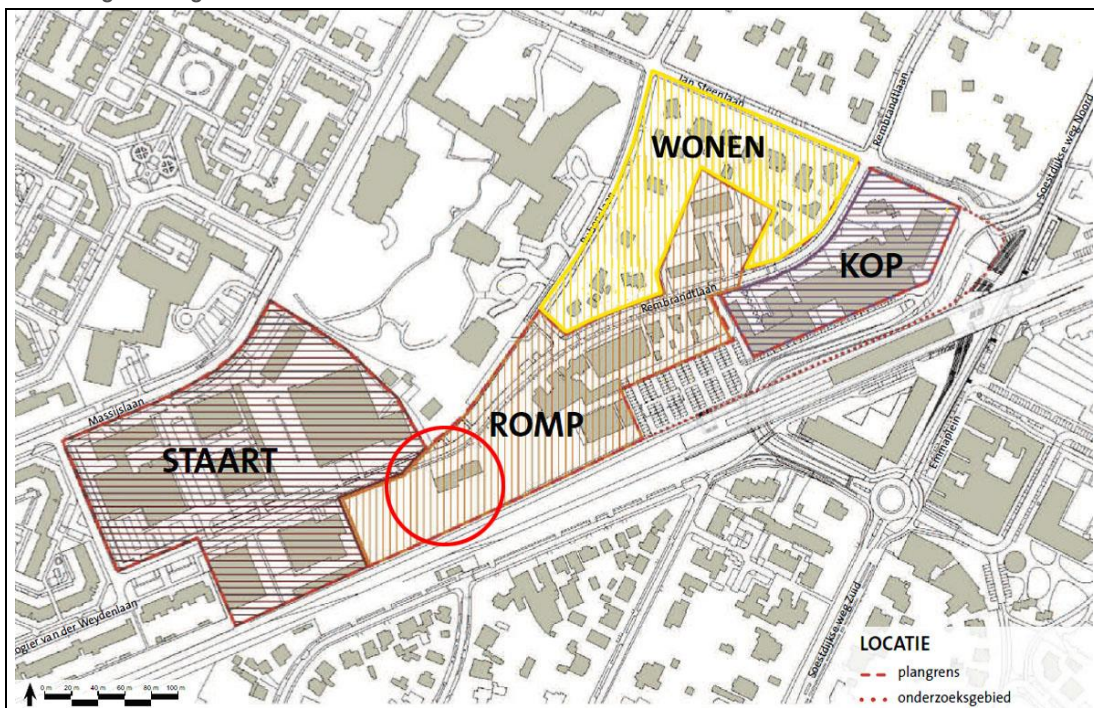
Het bedrijventerrein aan de Rembrandtlaan is, mede door de ligging naast het spoor, een aantrekkelijke locatie voor bedrijven in de commerciële en niet-commerciële dienstverlening. Het gebied leent zich verder voor een combinatie van wonen en werken, iets wat nu al zichtbaar is bij bedrijven in de innovatieve en creatieve sector.

Kortom, de Rembrandtlaan is een geschikte locatie voor een gemengd knooppunt, waar zowel gewerkt als gewoond kan worden.

3.5.5. Stedenbouwkundige visie Revitalisering van de Rembrandtlaan

De Stedenbouwkundige visie Revitalisering van de Rembrandtlaan is vastgesteld op 31 januari 2013. De aanleiding voor de stedenbouwkundige visie werd gevormd door de Visie Herpositionering Bedrijventerrein Rembrandtlaan (zie paragraaf 3.5.4). De stedenbouwkundige visie beschrijft de mogelijkheden voor het plangebied. Het gebied is daarbij opgedeeld in een 'kop', 'romp' en 'staart' zoals weergegeven in afbeelding 6. Deze drie gebieden bieden de ruimte voor een gefaseerde herontwikkeling van het plangebied. Het plangebied is onderdeel van de 'romp'.

Afbeelding 6: Deelgebieden.



Zoals uit de visie Herpositionering Bedrijventerrein Rembrandtlaan naar voren is gekomen, ligt de focus op een gemengd gebied voor kleine innovatieve en creatieve bedrijven, dienstverlening en een combinatie van wonen en werken.

De groene laanstructuur van de Rembrandtlaan vormt de ruimtelijke drager waaraan toekomstige ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Direct bij het station is sprake van een meer intensieve omgeving en extensiever hoe verder daar vanaf. Naar het spoor toe moet er sprake zijn van een aantrekkelijk beeld. Om tot deze structuur te komen blijft de Rembrandtlaan de ruggengraat van het gebied, maar krijgt een duidelijkere profilering door middel van een doorlopende bomenrij. De bestaande boom op het perceel zal worden gekapt. Deze wordt gecompenseerd door een nieuwe boom in de bomenrij langs de Rembrandtlaan.

Voor het overige kan het ruimtelijk concept als volgt worden samengevat.

- Nieuwe bebouwing met gemengde functies op de kop van de Rembrandtlaan, vormt een levendige voorkant naar het station en begeleidt de bypass. De bebouwing heeft een aangesloten wand aan de kant van het station. Aan de kant van de Rembrandtlaan is de bebouwing kleinschaliger en is er meer openheid tussen de gebouwen, zodat de tuinen/het groen van de binnenhoven zichtbaar is vanaf de Rembrandtlaan.
- De omgeving van het P+R-terrein wordt een logisch onderdeel van het stationsgebied. In de huidige situatie zijn achterkanten van gebouwen op het P+R-terrein gericht. Op termijn komt bebouwing met de voorkant naar het P+R-terrein gericht. Zo wordt het P+R-terrein een van-

zelfsprekend deel van de stationsomgeving en zijn er, vanaf de perrons gezien, ook voor-
kanten van gebouwen zichtbaar.

- De lege kavels aan de Rembrandtlaan kunnen bebouwd worden met gemengde (bedrijfs-
achtige) voorzieningen. Belangrijk hierbij is dat deze gebouwen een geleding hebben aan de
kant van de Rembrandtlaan, dat de rooilijnen terug liggen ten opzichte van de weg en dat
het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Hierdoor ontstaat een ontspannen gebied, met
veel ruimte voor groen in het openbaar gebied. Indien er woningen bovenop de bedrijfsbe-
bouwing worden gerealiseerd, dan komen deze aan de kant van de Rembrandtlaan, de Ro-
gier van der Weydenlaan en de Jan van Eijklaan, zodat deze lanen ook in de avonduren ver-
levendigd worden. Ook het KPN-terrein, achter de woningen aan de Rembrandtlaan, kan
herontwikkeld worden voor woningen.
- In de loop der jaren kunnen de overige bestaande bedrijfskavels aan de westkant van de
Rembrandtlaan geleidelijk als clusters worden herontwikkeld (bedrijfsverzamelgebouwen,
combinaties met wonen). Ook hiervoor geldt dat de bebouwing een geleding krijgt, passend
bij de schaal van de Rembrandtlaan, de rooilijnen terug liggen en het parkeren op eigen ter-
rein wordt opgelost.

De herontwikkeling kan gefaseerd worden uitgevoerd waarbij het gedeelte de 'kop' als eerste in
aanmerking komt, omdat dit gebied het dichtst bij het station is gelegen en daar bovendien con-
crete initiatieven spelen. De deelgebieden 'romp' en 'staart' zijn minder ver uitgewerkt dan de
'kop'.

3.5.6. Beeldkwaliteitplan

Voor de Rembrandtlaan en omgeving is een beeldkwaliteitplan¹ vervaardigd. Het beeldkwaliteit-
plan beschrijft de beoogde beeldkwaliteit voor het gebied. Het is een richtinggevende inspiratie-
bron voor ontwerpers van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte. In het beeld-
kwaliteitplan worden voorschriften en richtlijnen omschreven die noodzakelijk zijn voor de ge-
wenste sfeer en kwaliteit. De voorschriften en richtlijnen zorgen voor continuïteit en samen-
hang, met voldoende ruimte voor variatie en interpretatie.

De welstandsnota, zoals vastgesteld in december 2012, bevat geen welstandscriteria voor gro-
tere ontwikkelingsprojecten. De herstructurering van de Rembrandtlaan en omgeving wordt
gezien als dergelijk (her)ontwikkelingsproject. Daarom zijn aanvullende welstandscriteria nodig,
die zijn neergelegd in het hoofdstuk over bebouwing in dit beeldkwaliteitplan. Dit beeldkwaliteit-
plan met de aanvullende welstandscriteria is afzonderlijk vastgesteld door de gemeenteraad
conform artikel 12a van de Woningwet.

In dit beeldkwaliteitplan wordt dezelfde gebiedsindeling gehanteerd als in de Stedenbouwkundi-
ge visie Revitalisering van de Rembrandtlaan. Het onderhavige plangebied maakt ook in het
beeldkwaliteitplan onderdeel uit van de romp. Voor de romp wordt in het beeldkwaliteitplan uit-

¹ BDP Khandekar b.v., Beeldkwaliteitplan Bilt hoven - Rembrandtlaan en omgeving, Benthuisen, 25 november 2014

gegaan van een bouwhoogte van de bebouwing van maximaal 3 bouwlagen (inclusief een setback). Een verplichte setback of schuine kap wordt ook voorgeschreven in de romp, aan de zuidzijde van de Rembrandtlaan. Bij een setback is de bebouwing hier langs de Rembrandtlaan over een diepte van 2 meter slecht 2 bouwlagen hoog.

Er wordt in het beeldkwaliteitplan een onderscheid gemaakt tussen vaste rooilijnen en uiterste rooilijnen. Voor het plangebied is sprake van een uiterste rooilijn. Een uiterste rooilijn geeft aan tot waar de gevel van de bebouwing richting de openbare ruimte mag komen.

Variatie in de gevels kan plaatsvinden door de gevelvlakken te laten verspringen (20 cm tot 50 cm), of met diepe neggen te werken, of door in de kap en/of bouwhoogte te variëren. Bijzondere metselverbanden in de gevels passen goed binnen de Bilthovense traditie. Geleding kan plaatsvinden door elementen te gebruiken die de indeling van de gevel bepalen of accentueren, zoals gevelbanden, vensterpartijen, enzovoort.

Voor de gevels zal gebruik gemaakt worden van natuurlijke kleuren en materialen. Felle en harde kleuren zijn niet toegestaan. De gewenste kleurverhouding voor het hele gebied is: 70-80% donkere aardetinten en 20-30% lichtere tinten. Als basismateriaal wordt gebruik gemaakt van steenachtige materialen, van in principe baksteen, maar ook natuursteen, gepolijst beton en stucwerk mogen worden toegepast. Hoewel metselwerk de basis vormt in zowel de kop, de romp, als de staart, mogen richting de staart, waar meer bedrijfsgebouwen komen, meer materialen als glas en metaal worden toegepast. Voor de kozijnen wordt in principe hout gebruikt, omdat dit past bij het beoogde karakter van de bebouwing en sierlijke profileringen en detailleringen mogelijk maakt.

De reclame in de romp zal moeten worden geplaatst op vaste delen van de gevel en bestaat in principe uit losse letters en logo's die bij de stijl van het gebouw passen. De reclame-uitingen zijn ondergeschikt aan het gebouw, worden individueel toegepast en lopen niet door over meerdere gebouwen.

De bovenstaande uitgangspunten zullen te zijner tijd als uitgangspunt voor het ontwerp van de bebouwing worden gehanteerd.

3.5.7. Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP)

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 mensen te 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 Noord en Zuid, 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 het plangebied is de route Soestdijkseweg Noord/Gezichtslaan en Soestdijkseweg Zuid benoemd als onderdeel van de hoofdstructuur. De kruising Soestdijkseweg Noord - Jan Steenlaan is inmiddels voorzien van een rotonde. Daarnaast zijn de routes Rembrandtlaan en Jan Steenlaan afgewaardeerd naar wijkontsluitingswegen waar een maximale snelheid van 30 km per uur geldt.

Om de hierboven genoemde doorstroming op de Soestdijkseweg Noord- en Zuid te verbeteren is inmiddels een bypass via de tunnel bij het station gerealiseerd. Doorgaand verkeer wordt daar via een bypass en tunnel onder het spoor langs het station geleid. De externe ontsluiting van het plangebied van dit wijzigingsplan is, mede door de realisatie van deze bypass, goed te noemen.

De Rembrandtlaan zelf ontsluit in oostelijke richting via de Jan Steenlaan naar de Soestdijkseweg Noord. Gezien het wegprofiel hier heeft de Rembrandtlaan in de huidige situatie een beperkte capaciteit. Aangezien de Rembrandtlaan vooral een ontsluitingsfunctie voor de aanliggende percelen heeft, vormt die beperkte capaciteit geen belemmering.

Het achterliggende woongebied De Leyen wordt primair ontsloten via de Jan Steenlaan en Jan van Eijcklaan. De Rembrandtlaan heeft dan ook een ondergeschikte verkeersfunctie en wordt gebruikt als erftoegangsweg.

In de mobiliteitstoets zoals opgenomen als bijlage 1 bij het bestemmingsplan Rembrandtlaan 2014, is rekening gehouden met de gevolgen van de wijzigingsbevoegdheden waaronder onderhavige ontwikkeling. Uit die mobiliteitstoets blijkt dat de Rembrandtlaan (net) voldoende capaciteit heeft om de extra verkeersbewegingen als gevolg van deze ontwikkeling (2 woningen en een bedrijfshal) op te kunnen vangen.

3.5.8. Duurzaamheid

In het duurzaam bouwen beleid (vastgesteld op 28 mei 2016) heeft de gemeente De Bilt haar duurzame ambities vastgelegd voor nieuwbouw en renovatie van woningen, publieke en particuliere utiliteitsgebouwen. De gemeente heeft gekozen voor het ambitieniveau 'voortvarend'. Voortvarend gaat een flinke stap verder dan de huidige regelgeving en de autonome ontwikkeling. De maatregelen zijn bovenwettelijk en dus niet afdwingbaar.

De ambities worden concreet gemaakt middels het instrument 'GPR-Gebouw'. GPR-Gebouw heeft betrekking op vijf thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Voor nieuwbouw gelden de volgende ambities:

- minimale score GPR-Gebouw: 8
- minimale score op het thema energie: 9
- minimale score op het thema milieu: 7
- minimale score op het thema levensloopbestendigheid: 8

In het kader van de planuitwerking zal te zijner tijd worden onderzocht in hoeverre het mogelijk is rekening te houden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen in het plan.

4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

4.1. Bodem

4.1.1. Algemeen

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

In 2011 heeft een bodemsanering plaatsgevonden in het plangebied vanwege een sterke verontreiniging met minerale olie. Uit de ontwerpbesluit² van 22 februari 2016 met betrekking tot het evaluatieverslag van deze bodemsanering blijkt dat er nog een restverontreiniging aanwezig is. Hierop wordt in paragraaf 4.1.2 nader ingegaan. De samenvatting van het bodemonderzoek in verband met andere verontreinigingen, is opgenomen in paragraaf 4.1.3.

4.1.2. Sanering minerale olie

In maart 2011 is een bodemsanering in het plangebied uitgevoerd vanwege een sterke verontreiniging met minerale olie. Uit het evaluatieverslag uit 2011 blijkt dat in de putbodem licht tot plaatselijk sterk met minerale olie verontreinigde grond is achtergebleven. Deze is vervolgens aangepakt met behulp van een in-situ sanering. Uit het evaluatieverslag uit 2015 blijkt vervolgens dat die in-situ sanering heeft geleid tot een sterk dalende trend in de concentraties met minerale olie. In alle 6 monitoringsfilters liggen de concentraties in de laatste twee monitoringsrondes, met een tussenliggende rustperiode van minimaal 1 maand, ruim onder de I-waarde, waarbij in geen van de filters de laatste meting (een factor 2) hoger is dan de voorlaatste meting (eis protocol 6002). Hiermee is aangetoond dat voldaan wordt aan een stabiele eindsituatie, waarbij geen nalevering meer aan de omgeving plaatsvindt in concentraties boven de I-waarde in het grondwater en waarvoor geen actieve nazorg meer noodzakelijk is.

Uit het evaluatieverslag van 2015 blijkt dat na sanering sterk verontreinigde grond is achtergebleven in een hoeveelheid van circa 170 m³, die voor een deel in het onderhavige plangebied ligt. Deze restverontreiniging is feitelijk op een diepte van 2,3 m-mv geïsoleerd onder een leeflaag (klasse industrie). Op grond van artikel 39c, lid 1, onder f, van de Wet bodembescherming moet de eigenaar, erfpachter of gebruiker van deze locatie:

- de noodzakelijke maatregelen treffen om de isolatielaag in stand te houden, te onderhouden en waar nodig te herstellen, verbeteren of vervangen;
- de noodzakelijke beperkingen in het gebruik van de bodem in acht nemen. Dit betekent dat ter plaatse van de restverontreiniging niet dieper dan 2,3 m-mv gegraven mag worden zon-

² RUD Utrecht, Ontwerpbesluit evaluatieverslag geval Wbb 3 NS-emplacement aan de Rembrandtlaan te Bilthoven, UT031000093, Utrecht, 22 februari 2016

der instemming op een saneringsplan of BUS-melding. Voorafgaand aan eventueel dieper grondverzet zal eerst actualiserend onderzoek moeten plaats vinden;

- bij eventuele grondwateronttrekking ter plaatse of nabij de saneringslocatie moet beoordeeld worden of deze onttrekking de stabiele eindsituatie negatief beïnvloed, wat de kwaliteit is van het te onttrekken grondwater en of een saneringsplan noodzakelijk is om de onttrekking te laten voldoen aan de Wet bodembescherming;
- voor eventueel vrijkomende grond uit de aanvulling zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Deze grond is op basis van de beschikbare gegevens niet overal geschikt voor hergebruik (klasse industrie).

4.1.3. Bodemonderzoek 2015

De uitgevoerde sanering had uitsluitend betrekking op minerale olie. Om een representatieve indicatie van de eventuele aanwezigheid van milieuschadelijke stoffen in de boven- en ondergrond en het ondiepe grondwater van het onderhavige plangebied te achterhalen, is in 2015 bodemonderzoek³ uitgevoerd. In de grond op het noordwestelijk deel van de onderzoekslocatie is PAK aangetroffen. Geconcludeerd wordt dat er géén sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging door PAK in de grond. De hypothese dat de matige tot sterke verontreiniging door PAK een lokale verontreinigingsspot betreft wordt hiermee bevestigd. De hoeveelheid sterk verontreinigde grond wordt geschat op circa 10 m³ en betreft derhalve geen geval van ernstige bodemverontreiniging (minder dan 25 m³ sterk verontreinigde grond). Naast de aangetoonde sterke verontreiniging door PAK zijn in de grond verspreid over de onderzoekslocatie lichte verontreinigingen aangetoond door kwik, lood, zink en PAK. Het grondwater is licht verontreinigd door cadmium en molybdeen. De aangetoonde lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater behoeven geen vervolgonderzoek.

Indien bij de geplande werkzaamheden ter plaatse van de matige tot sterke verontreiniging door PAK graafwerkzaamheden zijn voorzien wordt geadviseerd om voorafgaand aan deze werkzaamheden een plan van aanpak op te stellen hoe vanuit milieuhygiënisch en arbeidshygiënisch oogpunt omgegaan dient te worden met de verontreinigingssituatie. Geadviseerd wordt de matige en sterke door PAK verontreinigde grond (schatting circa 35 m³) voorafgaand aan ontwikkeling van het perceel te saneren (ontgraven en afvoeren).

Met betrekking tot het verkennend onderzoek naar asbest in bodem wordt geconcludeerd dat de grond aan de noordzijde van het plangebied verdacht is op het voorkomen van een verontreiniging door asbest. De aangetoonde concentratie asbest (17 mg/kgds) in het analysemonster heeft de interventiewaarde voor asbest (100 mg/kgds) niet overschreden. Uit informatie van de Odru blijkt dat een nader onderzoek echter niet nodig is, omdat de gemeten concentratie voor asbest in de bodem dermate laag is, dat de kans dat bij een nader onderzoek alsnog een asbestconcentratie wordt gemeten met een overschrijding van de interventiewaarde (100

³ Terrascan B.V., Bodemonderzoek 'Rembrandtlaan 12 te Bilthoven, T.15.8129, Badhoevedorp, november 2015

mg/kgds), erg klein is. Een nader bodemonderzoek (naar asbest in de bodem) is dan ook niet noodzakelijk in het kader van de geplande herontwikkeling.

In verband met de aanwezigheid van de matige tot sterke verontreiniging door PAK wordt een bodemsanering uitgevoerd. Hiervoor wordt een saneringsplan opgesteld.

4.2. Waterhuishouding en waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Door de planontwikkeling in het onderhavige plangebied neemt het verhard en bebouwd oppervlak weliswaar aanzienlijk toe. De ontwikkeling van het plangebied staat echter niet op zichzelf. In de toelichting van het recent vastgestelde bestemmingsplan Rembrandtlaan 2014 is in paragraaf 4.7 een uitgebreide waterparagraaf opgenomen. Omdat de uitgangspunten van die waterparagraaf nog steeds van kracht zijn, wordt verwezen de waterparagraaf van dat bestemmingsplan. Hieruit blijkt onder meer dat er in het plangebied van dat voor het totale bestemmingsplangebied per saldo geen toename van bebouwd en verhard oppervlak plaatsvindt. In die waterparagraaf wordt niet ingegaan op de ontwikkeling op individuele percelen. Omdat in het onderhavige plangebied Rembrandtlaan 12-14, onder meer door de tuinen bij de woningen, niet meer bebouwd en verhard oppervlak wordt gerealiseerd dan gebruikelijk, is er geen reden om aan te nemen dat er door de planontwikkeling sprake is van een toename van het bebouwd en verhard oppervlak.

Voor de onderhavige planontwikkeling is verder van belang dat er in het plangebied een gemengd rioolstelsel aanwezig is. Conform de Leidraad Riolerings- en vigerend Waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terechtkomt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolerings. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

De mogelijkheden voor infiltratie worden onderzocht in het kader van de bodemsanering en de milieukundige bodemgesteldheid van de aangrenzende percelen. Indien infiltratie op grond hiervan niet mogelijk blijkt, zal het afstromend hemelwater afgevoerd worden naar de AWZI

Conclusie

In het bestemmingsplan Rembrandtlaan 2014 is de invloed van de ontwikkelingen die door middel van de opgenomen wijzigingsbevoegdheden mogelijk worden gemaakt reeds getoetst. De conclusie luidt dat er per saldo geen toename van verharding plaatsvindt. Watercompensatie is dan ook niet noodzakelijk. De onderhavige ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.3. Geluid

4.3.1. Wegverkeerslawaaai

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Voor de Rembrandtlaan en de overige wegen rondom de planlocatie geldt een maximale rij-snelheid van 30 km/uur. Op grond van de Wet geluidhinder is derhalve geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is echter wel onderzoek⁴ uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de hoogste geluidbelasting ten gevolge van de Rembrandtlaan (inclusief aftrek van 5 dB ex artikel 110g Wgh) 51dB bedraagt ter plaatse van de noordgevel van de westelijke woning en 50 dB ter plaatse van de noordgevel van de oostelijke woning. De voorkeursgrenswaarde wordt derhalve met respectievelijk 3 en 2 dB overschreden. Omdat er geen sprake is van een gezoneerde weg, kunnen er geen hogere waarden worden verleend. De optredende geluidsbelastingen zijn echter lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Vanuit een akoestisch oogpunt kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ter plaatse van de overige gevels van de woningen wordt er in het kader van de wegverkeerslawaaai voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

4.3.2. Spoorwegverkeerslawaaai

In de Wet geluidhinder worden de geluidzones voor spoorwegen bepaald op basis van de landelijk vastgestelde geluidproductieplafonds (GPP's). De GPP's zijn voor de onderhavige onderzoekslocatie op basis van het landelijke geluidregister vastgesteld. Het dichtstbij gelegen referentiepunt heeft een geluidproductieplafond van 67,7 dB. Conform artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder heeft het traject derhalve een zone van 600 meter. Het plan is hiermee gelegen in deze zone en onderzoeksplichtig voor de bepaling van de geluidbelastingen ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen.

Uit het onderzoek blijkt dat de hoogste geluidbelasting ter plaatse van de zuidgevel van de westelijke woning 72 dB bedraagt ten gevolge van het spoorweglawaaai, waarmee het geluidproductieplafond met 4,3 dB wordt overschreden. Ook de voorkeurs- en maximaal toelaatbare grens-

⁴ Geluid Plus Adviseurs, Akoestisch onderzoek wegverkeers- en spoorweglawaaai Rembrandtlaan 12-14 te Bilthoven, 15.226, Almelo, 31 maart 2016

waarde van 68 dB worden derhalve overschreden. Bij de oostelijke woning bedraagt de hoogste geluidbelasting 68 dB.

4.3.3. Conclusies

In situaties waar nieuw te bouwen woningen een geluidbelasting ondervinden boven de voorkeursgrenswaarde, dient allereerst onderzocht te worden of deze geluidbelasting gereduceerd kan worden door het treffen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied. Indien dit niet mogelijk is kunnen Burgermeester en Wethouders van de gemeente De Bilt een hogere grenswaarde vaststellen. In het onderzoek zijn daarom bron- en overdrachtsmaatregelen beoordeeld. Deze stuiten, voor zowel het wegverkeers- als spoorweglawaai op bezwaren van financieel, stedenbouwkundige en landschappelijke aard.

Derhalve dient een besluit hogere waarde te worden aangevraagd in verband met spoorwegverkeerslawaai. Hiervoor hanteert de gemeente De Bilt de 'Beleidsregel hogere waarden Wgh' van 10 september 2013 (ambtelijk concept) opgesteld door de Omgevingsdienst Regio Utrecht. Deze nota beschrijft een aantal criteria waaraan voldaan dient te worden naast de regelgeving conform de Wet geluidhinder. De gestelde voorwaarden hebben hoofdzakelijk betrekking op de onderzoeks- en motiveringsplicht naar geluidbeperkende maatregelen indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. In de bijlage 'Voorwaarden en maatregelen van akoestische aard bij de ontvanger' bij deze nota zijn de voorwaarden voor het verlenen van hogere waarden voor nieuwbouw nader gespecificeerd en gekwalificeerd in termen van eisen en inspanningsverplichtingen. Aan de hand van de eisen en inspanningsverplichtingen zijn de conclusies en aanbevelingen van het akoestisch onderzoek geformuleerd.

Uit het onderzoek blijkt dat bij toepassing van de gedimensioneerde schermen ter plaatse van de woningen aan de eis van een geluidluwe gevel conform het geluidbeleid wordt voldaan. Hiermee wordt tevens voldaan aan de inspanningsverplichting van een buitenruimte aan een geluidluwe zijde. Op voorhand wordt geconcludeerd dat aan de inspanningsverplichting, om per etage één verblijfsruimte aan de zijde van een geluidluwe gevel te situeren, niet kan worden voldaan. De bijdrage van het spoorweglawaai is hiervoor te maatgevend.

Met betrekking tot het wegverkeerslawaai wordt voor beide woningen voldaan aan de inspanningsverplichting van de gestelde maximale ontheffingswaarde van 58 dB (48+10 dB). Ten aanzien van het spoorweglawaai wordt, en kan er niet voldaan worden aan de inspanningsverplichting van 65 dB (55+10 dB).

Maatregelen ten behoeve van geluid

Voor de westelijke woning dient de westgevel op 4,5 meter hoogte als blinde of dove gevel uitgevoerd te worden indien de achterliggende ruimten geluidgevoelig zijn. De ramen/kozijnen aan de zuidgevel van woning A worden voorzien van bijvoorbeeld een 'Total Glas SilentAir' systeem van Metaglas B.V. waardoor er voldaan kan worden aan de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Een dove gevel is daarmee niet meer aan de orde. Hiermee wordt er voldaan aan de gestelde eis van maximaal 2 dove gevels conform het geluidbeleid.

4.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met twee toeneemt, kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft de woningbouw uit het oogpunt van de 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Rembrandtlaan 2014 is onderzoek uitgevoerd in verband met luchtkwaliteit. Uit paragraaf 4.3 van de plantoelichting van dat bestemmingsplan blijkt dat in het plangebied de grenswaarden niet worden overschreden. Hiermee wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

Verder wordt geconstateerd dat de beoogde ontwikkelingen in het plangebied van het bestemmingplan weliswaar een verkeersaantrekkende werking hebben, waardoor de concentraties luchtverontreinigende stoffen toenemen, maar dat die ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (nibm).

De concentratie stikstofdioxide en fijn stof bevinden zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³. De concentratie zeer fijn stof bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³ (bron: Geo-loket). In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden. Hiermee wordt voldaan aan het principe van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.5. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten (bedrijven), transportroutes of buisleidingen.

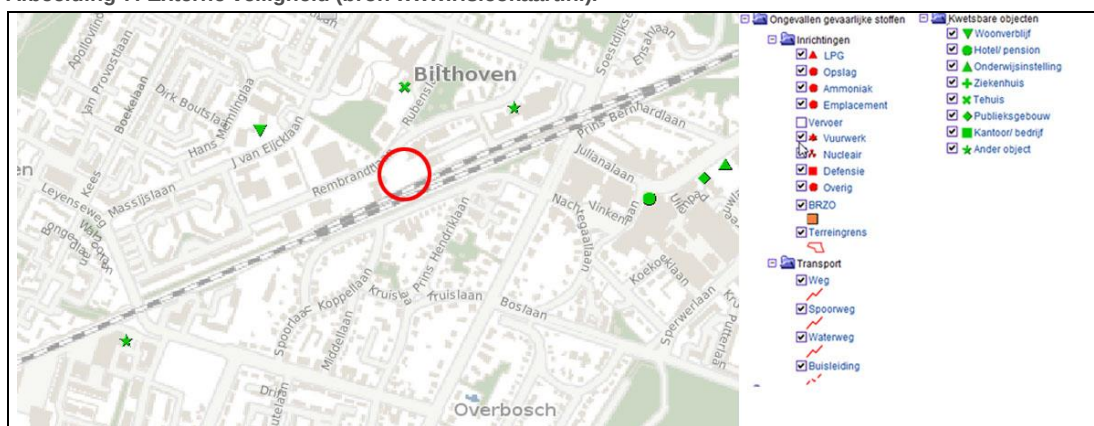
De wetgeving rond externe veiligheid heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot het aanvaarde maximum

te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR):
Risico op een plaats buiten een inrichting, route of leiding, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR):
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het Bevi zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Voor bedrijven is de norm voor het Plaatsgebonden risico 10^{-6} . Deze norm komt uitdrukking in een afstand: de PR-contour.

Afbeelding 7: Externe veiligheid (bron www.risicokaart.nl).



De risiconormen geven alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Volgens de risicokaart (afbeelding 7) liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven. Het plangebied ligt evenmin in het invloedsgebied van een transportroute van gevaarlijke stoffen via de (spoor)weg, water of buisleiding. De vestiging van risicovolle bedrijven wordt niet toegestaan, zodat ook in de toekomstige situatie geen PR of een GR ontstaat. Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen is in de gemeente De Bilt een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Deze route loopt niet langs of door het plangebied. Er kan langs het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Er zijn in de omgeving van het plan geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

4.6. Conventionele explosieven

Het is bekend dat in de Tweede Wereldoorlog (WOII) in Bilthoven langs de spoorlijn Utrecht - Amersfoort meerdere bombardementen hebben plaatsgevonden. Op basis van verschillende vooronderzoeken (Saricon, kenmerk 11S120-AO-01, datum 31-10-2011; Saricon, kenmerk S073-AO-01, datum 5-6-2012; T&A Survey, projectnummer 0813GPR3860, datum 11-09-2013) en een detectieonderzoek (KWS Infra bv – OCE, projectnummer 5160528, datum 21-06-2016) wordt geconcludeerd dat de bodem in het plangebied tot circa 3,5 meter onder maaiveld (m-mv) is verdacht op het voorkomen van niet gesprongen conventionele explosieven (CE). De grondlagen die na WOII zijn geroerd, worden niet meer als verdacht beschouwd. Dit geldt bijvoorbeeld voor de grondlagen waarin na WOII is gewerkt voor de (her)inrichting van het terrein of voor het leggen van kabels en leidingen. Ook heeft er op de locatie recent een bodemsanering plaatsgevonden, waarbij de bodem is ontgraven. De delen van het plangebied waar is gesaneerd (deels tot een diepte van 0,5 m onder het maaiveld, deels tot 2,0 m onder het maaiveld), zijn ook onverdacht op het voorkomen van CE. Deze lagen zijn vrijgegeven in het kader van de opsporing van conventionele explosieven (OCE) en in deze lagen kunnen eventuele toekomstige werkzaamheden regulier worden uitgevoerd.

Aan de hand van oppervlakedetectie-onderzoek kan worden nagegaan of er verdachte objecten in de bodem aanwezig zijn. Een detectie-onderzoek is uitgevoerd in 2016 (KWS Infra bv – OCE, projectnummer 5160528, datum 21-06-2016). Na analyse en interpretatie van de meetdata is gebleken dat het meetbeeld van het gedetecteerde gebied dusdanig verstoord is door ferrohoudend materiaal dat individuele objectbenadering niet uitvoerbaar is. Om de veiligheid en de voortgang te waarborgen, wordt daarom door KWS Infra - OCE aanbevolen over te gaan op het laagsgewijs, gecontroleerd ontgraven van het gebied door middel van een beveiligde graafmachine en een (gecertificeerde) benaderploeg. Door middel van deze methode wordt laagsgewijs (in lagen van circa 30 cm) gedetecteerd door een actief meetsysteem en worden significante objecten direct benaderd. Wanneer na identificatie blijkt dat het om een conventioneel explosief gaat, wordt dit veilig gesteld. Dit kan, afhankelijk van het aangetroffen explosief,

ter plaatse zijn of buiten het werkgebied op een veilige plaats. Wanneer uit een benaderingslaag alle significante objecten zijn verwijderd, kan deze met een beveiligde graafmachine verder worden verwijderd. Hierna worden deze handelingen, met detectie door middel van het actieve systeem, herhaald totdat detectie met het passieve systeem uitvoerbaar is.

Het OCE-vervolgonderzoek moet zich minimaal richten op de bodemlagen tot 0,5 meter beneden de geplande (graaf-)werkzaamheden. De vrijgegeven delen (naoorlogs geroerde lagen) kunnen hierbij buiten beschouwing worden gelaten. In de offerte⁵ voor het OCE-vervolgonderzoek is de diepte, tot waar dit vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd, genuanceerd. In het vooronderzoek is aangegeven dat de verticale afbakening van het verdachte gebied is vastgesteld op 3,5 m-Mv, gebaseerd op de bodemopbouw ter plaatse. In de vigerende regelgeving is aangegeven dat voor het berekenen van de penetratiediepte gebruik moet worden gemaakt van een rekenmethode waarin ten minste rekening gehouden met de volgende parameters: de afwerphoogte, de afwerpsnelheid, het gewicht van de bom, de diameter van de bom en de weerstand van de bodem. Uit een aanvullende berekening met deze uitgangspunten blijkt dat de maximale penetratiediepte 2 m-Mv bedraagt voor een 1000 lb. vliegtuigbom in plaats van 3,5 m-Mv. Voor het uit te voeren onderzoek moet worden gerekend met een verticale afbakening van 2 m-Mv.

4.7. Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en de Wet ruimtelijke ordening (met name via de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als een belangrijke component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Gebiedsbescherming

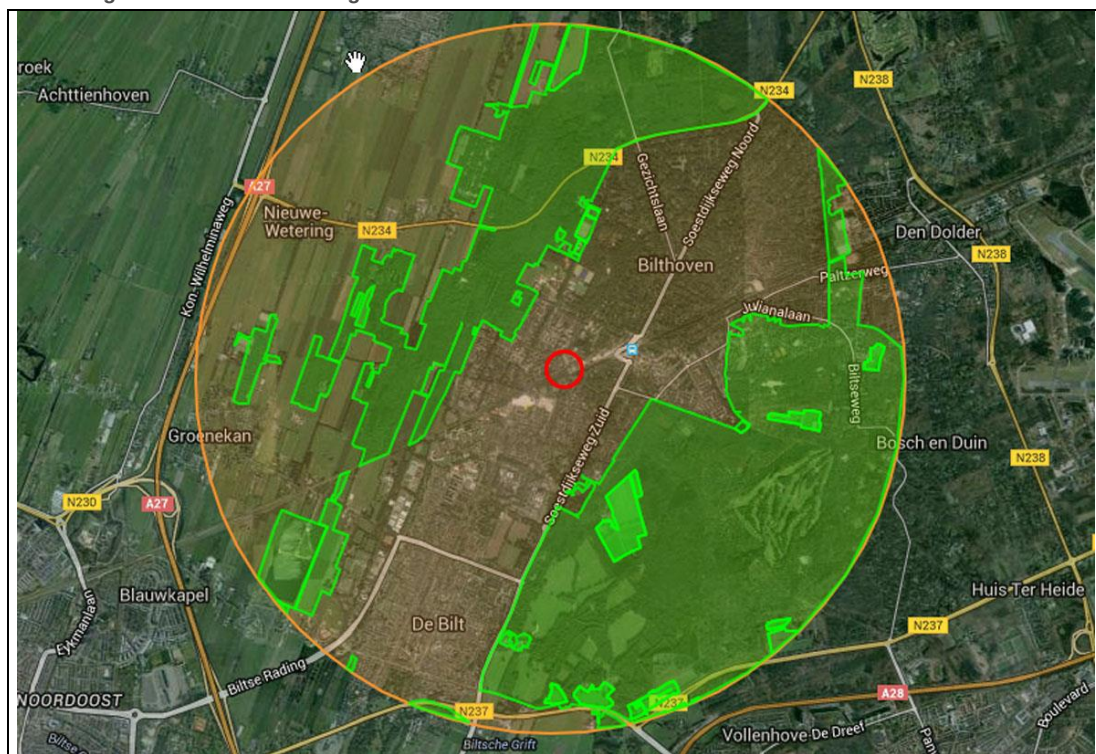
Het Natuurnetwerk Nederland in de wet benoemd als de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van natuurgebieden in Nederland om de biodiversiteit te behouden en te versterken. Via dit netwerk kunnen planten en dieren zich verspreiden, waardoor de kans op uitsterven verkleind wordt. De EHS bestaat uit:

- Natura 2000 gebieden;
- bestaande natuurgebieden, zoals de Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, die beheerd worden volgens agrarisch natuurbeheer en;
- grote wateren, zoals meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en Waddenzee.

⁵ Expload, Offerte aanvraag Opsporing Conventionele Explosieven (OCE) Rembrandtlaan 12 Bilthoven, Locatie: Robin Best Outdoor Media, RAP0016155, Culemborg, 25 oktober 2016

Het plangebied maakt zelf geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of beschermd natuurmonument. Binnen een straal van 3 km rond het plangebied liggen geen beschermde natuurgebieden (zie afbeelding 8). De bouw van de bedrijfsruimte en de woningen en het toekomstig gebruik van het perceel hebben derhalve geen gevolgen voor de gebiedsbescherming.

Afbeelding 8: Beschermde natuurgebieden.



De afstand van het plangebied tot het meest nabije deel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aan de zuidoostzijde bedraagt ruim 500 meter. Gelet op het feit dat tussen het plangebied en dit deel van de EHS stedelijke bebouwing aanwezig is, is er geen aanleiding te veronderstellen dat de ontwikkeling negatieve gevolgen heeft voor de EHS.

Soortenbescherming

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving.

In de Flora- en Faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister.

Het perceelsgedeelte waar de bebouwing wordt gerealiseerd ligt braak. Beschermden 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. Derhalve is in dit geval geen flora- en fauna onderzoek uitgevoerd.

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met het bouwrijp maken (1) en de nieuwbouw (2).

Ad 1)

Het terrein is sinds het braak ligt verruigd. Uit het ecologisch onderzoek, dat is uitgevoerd voor het bestemmingsplan Rembrandtlaan 2014, blijkt dat aan de noordkant van het plangebied een kastanjeboom staat, waarvan wordt vermeld dat niet zonder meer uitgesloten kan worden of er een vleermuisverblijfplaats is. Deze kastanjeboom is echter niet op het perceel aanwezig. Op het perceel zijn verder geen bomen en/of struiken aanwezig. Hierdoor is de habitat voor diverse algemene soorten zeer beperkt. Door het grondverzet voor het bouwrijp maken zullen geen verblijfplaatsen van beschermde soorten verloren gaan.

Ad 2)

Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en uitstoot van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt zeker niet tot de (beschermde) natuurgebieden in de omgeving.

Conclusie

Het grondverzet en de nieuwbouw hebben beperkte ecologische gevolgen. De in het plangebied en omgeving aanwezige beschermde wilde planten- en diersoorten worden in zeer geringe mate geschaad. De kastanjeboom zal worden behouden. Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen (artikel 8 tot en met 13) van de Flora- en faunawet worden overtreden, mits de zorgplicht in acht wordt genomen.

Verder wordt aanbevolen:

- Indien de werkzaamheden binnen het broedseizoen worden uitgevoerd wordt in het kader van de algemene Zorgplicht geadviseerd, vooraf te controleren of er sprake is van broedgevallen.
- Terughoudend te zijn met buitenverlichting en deze zoveel mogelijk af te schermen (bundels alleen naar beneden gericht).
- Bij de aanplant van nieuwe bomen en struiken in de tuin rond het huis inheemse soorten van de betreffende standplaats (droog, voedselarm tot matig voedselrijk) te gebruiken. Deze worden bij voorkeur betrokken van een kweker, die werkt met autochtoon materiaal.

Gezien het, naar verwachting, uitblijven van significant negatieve effecten, mits gewerkt wordt zoals aanbevolen, leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (artikel 75) aangevraagd te worden. De natuurwaarden vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.8. Archeologie

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'.

In het kader van de totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van dit onderzoek bleek dat voor het plangebied Rembrandtlaan 12-14 geldt dat de bodemopbouw binnen het plangebied verstoord was. Op een tweetal locaties is sprake van de aanwezigheid van het diepere deel van een podzol; in theorie zouden op deze locaties nog diepere sporen aanwezig kunnen zijn. Na het archeologisch onderzoek één van die locaties tot minimaal 70 cm ontgraven. De archeologische boringen wijzen uit dat de B/C horizon op circa 60-70 cm is gelegen. In theorie zou een zeer klein restant van diepere sporen aanwezig kunnen zijn, maar deze kans is zeer gering, gezien de mate van verstoring en bebouwingsactiviteiten binnen het plangebied. Op basis hiervan hebben de gronden in het vigerende bestemmingsplan geen archeologische dubbelbestemming. Derhalve is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Indien tijdens de werkzaamheden een archeologische vondst wordt gedaan, dan geldt de wettelijke meldingsplicht (Monumentenwet 1988 artikel 53).

4.9. Bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip 'een goede ruimtelijke ordening' centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: 'zware' bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan 'lichte' bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante

hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst

In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

- omgevingstype

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 9: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Situatie plangebied

Uit de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering blijkt dat het plangebied kan worden gezien als een zogenaamd 'gemengd gebied'. Op pagina 30 van deze handreiking wordt aangegeven dat er sprake is van het omgevingstype gemengd gebied indien gebieden direct langs de

hoofdinfrastructuur liggen. De spoorlijn Utrecht-Amersfoort grenst aan plangebied; deze spoorlijn is te kenmerken als een doorgaande weg/hoofdinfrastructuur. Deze aanwijzing als gemengd gebied heeft als gevolg dat er qua milieuzonering een afstandsstap terug mag worden gemaakt.

Het perceel aan de westzijde (Rembrandtlaan 10 en lager) heeft de bestemming 'Bedrijf'. Hier mogen zich bedrijven vestigen in de milieucategorieën 1 en 2. De afstand van de westelijke woning tot de perceelsgrens bedraagt bijna 13 meter. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstand voor milieucategorie 2 van 10 meter. Op het perceel Rembrandtlaan 9 (overzijde) mogen zich eveneens bedrijven vestigen in de milieucategorieën 1 en 2. Dit perceel heeft echter een maatbestemming ten behoeve van Brinco Constructies dat behoort tot milieucategorie 3.2. Uit het bij het bestemmingsplan behorende 'Geluidsonderzoek bestaande Bedrijven vs nieuwe woningen Rembrandtlaan' (Omgevingsdienst regio Utrecht, kenmerk/DBI1310.A303, Oktober 2013) blijkt echter dat de bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf niet worden belemmerd door woningbouw in het onderhavige plangebied. Voor Brinco Constructies staan de woningen op het aangrenzende perceel aan de oostzijde overigens dichterbij dan de woningen in het onderhavige plangebied. Deze woningen zijn bepalend voor de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf. Voor deze woningen staat het woon- en leefklimaat niet ter discussie. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er ook voor de woningen in het onderhavige plangebied geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat door de aanwezigheid van het bedrijf.

Het perceel ten oosten van het plangebied heeft de bestemming 'Gemengd - 3'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor detailhandel, voor zover gericht op sport en recreatie, kantoren en huiswerkbegeleiding. Dit zijn activiteiten die vallen onder milieucategorie 1. Deze vormen daarmee geen belemmering voor de planontwikkeling.

De woningen in het onderhavige plangebied staan op ruim 5 meter vanaf de perceelsgrens met de bedrijfsbestemming. De bedrijfsactiviteiten van het Outdoor Media bedrijf bestaan uit het assembleren van posters (plakken van posters op een kunststof ondergrond), opslag van materialen en kantooractiviteiten. Al deze activiteiten vallen in milieucategorie 1 en vormen geen belemmering voor de te realiseren woningen. Om te bepalen of ook andere bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2 aanvaardbaar zijn is akoestisch onderzoek⁶ uitgevoerd naar industrielawaai. Dit onderzoek is door de ODRU geaccordeerd (ODRU, ROM integraal advies Rembrandtlaan 12-14 De Bilt; Ontwerp wijzigingsplan, Z-2016-35748 / 44407, 6 februari 2017) In dat onderzoek is beoordeeld of de bedrijfsfunctie past in de nabijheid van de geplande woningen (van derden). Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de dag, avond en nachtperiode mag respectievelijk 50/45/40 dB(A) bedragen, het ten hoogste toelaatbare maximaal (piek)geluidniveau van 70, 65 en 60 dB(A) bedraagt voor de respectievelijke perioden.

⁶ Geluid Plus Adviseurs, Akoestisch onderzoek industrielawaai Rembrandtlaan 12-14 te Bilthoven, 15.226.r01, Almelo, 12 januari 2017

De geluidbelasting vanwege mogelijke bedrijfsactiviteiten, van Robin Best Outdoor Media of meer algemeen van een bedrijf overeenkomstig milieucategorie 2, bedraagt ten hoogste:

- 42, 36 en 34 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 70, 60 en 60 dB(A) voor het maximaal (piek)geluidniveau.

Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarden conform de systematiek van de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering. Voor het geluid afkomstig van de te realiseren bedrijfsfunctie kan derhalve gesteld worden dat voldaan wordt aan een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de twee te realiseren woningen.

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen voor woningbouw.

4.10. Vormvrije MER-beoordeling

Sinds kort zijn er veranderingen opgetreden in de wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages (Besluit m.e.r.). Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling dient er een motivering te worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. De voorgenomen realisatie is een activiteit die beantwoordt aan de omschrijving van categorie D 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., te weten: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten: de kenmerken van het project; de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Gelet op alle kenmerken van het project ten opzichte van de referentiesituatie en de uitkomsten van de daarbij verrichte onderzoeken, kan worden uitgesloten dat het

verschil tussen de milieueffecten van het nieuwe plan en de milieueffecten van de referentiesituatie belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Daarbij kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en dat er geen m.e.r. noodzakelijk is.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Vanaf 1 juli 2013 dient hiervoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast. Deze standaard is voor het onderhavige wijzigingsplan toegepast.

Dit wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1.000.

5.2. Wijzigingsplan

Het digitale wijzigingsplan Rembrandtlaan 12-14 is de verzameling geometrisch bepaalde plan-objecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0310.16013WP009-VG01) met bijbehorende regels. Dit wijzigingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Regels

Om aan te sluiten op het vigerende bestemmingsplan Rembrandtlaan 2014, zijn de planregels van dat bestemmingsplan overgenomen in het onderhavige wijzigingsplan. Bepalingen uit dat bestemmingsplan die niet noodzakelijk zijn voor het wijzigingsplan zijn daarbij uiteraard niet opgenomen.

In artikel 1 is een aantal begrippen gedefinieerd die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Vervolgens wordt in artikel 2 aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen.

De bestemmingen "Bedrijf" (artikel 3), "Tuin-1" (artikel 4) en "Wonen" (artikel 5) zijn overgenomen uit het bestemmingsplan. In artikel 5 is een aantal aanpassingen van de planregels van het bestemmingsplan Rembrandtlaan 2014 opgenomen. De woonbestemming van dit bestemmingsplan gaat uit van woningbouw in de bestaande situatie:

- dat vrijstaande en halfvrijstaande woningen, dient te blijven gehandhaafd. Deze bepaling is aangepast zodat er uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gerealiseerd;
- in het vigerende bestemmingsplan is bepaald dat per bestemmingsvlak niet meer woningen mogen worden gerealiseerd dan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaan. Deze bepaling is aangepast waarbij het aantal te realiseren woningen door middel van de bouwvlakken is gemaximeerd op twee;
- de planregels zijn aangevuld met een bepaling dat ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' de gevel van de eerste verdieping dient te worden uitgevoerd als een dove gevel, indien achter die gevel geluidsgevoelige ruimtes worden gerealiseerd;
- de planregels zijn aangevuld met een bepaling dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidswerende maatregel' in de gevel geluidswerende maatregelen genomen dienen te worden waardoor de maximale toelaatbare geluidsbelasting van 68 dB niet overschreden wordt;

- in het vigerende bestemmingsplan is bepaald dat de voorgevels van de woningen aan en in de voorgevelrooilijn dienen te worden gebouwd. Omdat de begripsomschrijving van de voorgevelrooilijn in nieuwe situaties uitgaat van een lijn evenwijdig aan de wegas en er in dit geval een bocht in de weg ligt, is het woord 'voorgevelrooilijn' vervangen door 'naar de weg gekeerde bouwgrens'.

In de regels van de herziening is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 6) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 12). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan is van latere datum dan het bestemmingsplan, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan.

De algemene gebruiksregels (artikel 7), algemene procedureregels (artikel 8), algemene afwijkingregels (artikel 9), algemene wijzigingsregels (artikel 10) en de overige regels (artikel 11) zijn, voor zover relevant voor het onderhavige plangebied, overgenomen uit het bestemmingsplan Rembrandtlaan 2014.

De citeertitel staat tenslotte in artikel 13.

Verbeelding

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende wijzigingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0310-04-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

5.3. Wijzigingsregels bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders kunnen de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend toepassen indien wordt voldaan aan de wijzigingsregels zoals die zijn opgenomen in artikel 23, lid 23.3 van het bestemmingsplan:

- a. wijziging is uitsluitend toegestaan ten behoeve van bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten', dienstverlening, ontsluitingen, woningen en bijbehorende tuinen en erven: *op grond van de bestemming 'Bedrijf' zijn ter plaatse ten hoogste bedrijven uit milieucategorie 2 toegestaan;*
- b. woningen zijn uitsluitend toegestaan aan de zijde van de Rembrandtlaan: *de woonbestemming is op de verbeelding gesitueerd aan de Rembrandtlaan;*
- c. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 5: *het aantal woningen is in de planregels gemaximeerd op 2;*

- d. ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwvlak mag op de begane grond gebruikt worden voor woningen: *het plangebied heeft een oppervlakte van 2.570 m², de beide bouwvlakken hebben een totale omvang van 264 m² (10,3%);*
- e. de woningbehoefte dient te zijn aangetoond: *in paragraaf 3.5.2 is in de paragraaf 'Woonvisie 2013 - 2020' geconstateerd dat de voorziene woningaantallen binnen het gemeentelijk beleid passen;*
- f. binnen het wijzigingsgebied dient voorzien te worden in voldoende parkeerplaatsen: *uit paragraaf 2.3 van deze toelichting blijkt dat wordt voldaan aan de parkeernormering;*
- g. er dient een goede verkeersafwikkeling gewaarborgd te zijn: *de Rembrandtlaan heeft voldoende capaciteit om het verkeersaanbod te verwerken;*
- h. voor wat betreft rooilijnen, zichtlijnen, toegestane hoogten en de situering van de bebouwing dienen de randvoorwaarden uit het Beeldkwaliteitplan Bilthoven- Rembrandtlaan en omgeving van 25 november 2014 in acht te worden genomen: *het Beeldkwaliteitplan Bilthoven-Rembrandtlaan en omgeving is als uitgangspunt gehanteerd voor de architectonische uitwerking van de plannen. De toegestane maatvoering uit het Beeldkwaliteitplan is als uitgangspunt voor de maatvoering in het onderhavige wijzigingsplan gebruikt;*
- i. ten aanzien van de geluidsbelasting op woningen als gevolg van weg- en spoorlawaai dient het gestelde in de Wet geluidhinder in acht te worden genomen: *uit paragraaf 4.3 van deze toelichting blijkt dat wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder indien een besluit hogere waarde in verband met spoorwegverkeerslawaai is doorlopen;*
- j. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen uit hoofdstuk 4 van deze toelichting blijkt dat: *er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen.*

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plangebied zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het plan wordt gerealiseerd door een particuliere initiatiefnemer. Uit de (globale) exploitatieberekeningen blijkt dat het onderhavige wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is. De Gemeente De Bilt zal een anterieure exploitatieovereenkomst sluiten met deze initiatiefnemer. In deze exploitatieovereenkomst heeft de Gemeente De Bilt het kostenverhaal en het afwentelen van eventuele planschadeclaims op de initiatiefnemer geregeld. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad van de Gemeente De Bilt.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Zienswijze

Het ontwerp wijzigingsplan Rembrandtlaan 12-14 heeft gedurende zes weken, vanaf 8 december 2016 tot en met 18 januari 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. In deze periode is 1 zienswijze ingediend, de zienswijze van ProRail.

1. In het bestemmingsplan en het akoestisch onderzoek wordt voor de zuidgevel (spoorzijde) van woning A een geluidwerende maatregel in de vorm van een soort 'vliesgevel' voorgesteld waarmee de betreffende geluidbelasting op de gevel lager uitvalt dan de maximale grenswaarde. Zonder deze geluidwerende maatregel zou de geluidbelasting op de gevel 72 dB(A) bedragen waarmee de maximale grenswaarde wordt overschreden. Als gevolg van de maatregel wordt gesteld dat de zuidgevel van woning A niet doof uitgevoerd hoeft te worden en verondersteld wordt dat de geluidbelasting achter de 'vliesgevel' toegestaan is met een hogere waarde. ProRail is van mening dat de geluidsbelasting op de zuidgevel van woning A de maximale grenswaarde overschrijdt en dit is niet toegestaan volgens de Wet geluidhinder tenzij deze gevel doof wordt uitgevoerd. *Antwoord: Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er een technische oplossing mogelijk is waardoor er ter plaatse van de zuidgevel van woning A geen dove gevel uitgevoerd hoeft te worden. De oplossing wordt gezien in de vorm van een geluidwerende maatregel. Om deze geluidwerende maatregel (glazen gevelschermbord, vliesgevel, Total Glas SilentAir) te borgen is in het wijzigingsplan op de verbeelding een specifieke bouwaanduiding ter plaatse van de betreffende gevel aangegeven. In de regels is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidswerende maatregel' in de gevel geluidswerende maatregelen genomen*

dienen te worden waardoor de maximale toelaatbare geluidsbelasting van 68 dB niet overschreden wordt.

2. Omdat de beoogde nieuwe woningen dichtbij het spoor zijn gepland kan trillinghinder voor de toekomstige bewoners ontstaan als gevolg van treinverkeer. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder in dit soort situaties acht ProRail het gewenst dat er in de planvorming wel aandacht voor is. Prorail adviseert om het aspect trillingen te betrekken bij het (ontwerp)bestemmingsplan. Eventueel kan indicatief onderzoek worden gedaan naar de te verwachten trillingsniveaus. Indien de te verwachten trillingsniveaus groter zijn dan de na te streven waarden zoals aangegeven in de Richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch (SBR) dan zouden eisen/maatregelen in de uitwerking van het plan kunnen worden overwogen aan de woningen. *Antwoord: Prorail merkt terecht op dat er geen wettelijke normen bestaan. Het gemeentelijk beleid stelt onderzoek naar de trillingen daarom niet verplicht. De keuze om onderzoek naar de trillingsniveaus uit te voeren, kan worden gemaakt door de initiatiefnemer.*

6.2.2. Ambtshalve aanpassing

In paragraaf 4.1 van de toelichting was opgenomen, dat zodra het saneringsplan is geaccordeerd, er een samenvatting in het wijzigingsplan zou worden opgenomen. Op moment van vaststelling van het wijzigingsplan is het saneringsplan nog niet geaccordeerd. Om deze reden wordt de betreffende zin uit de toelichting verwijderd. Het niet accorderen van het saneringsplan heeft overigens geen gevolgen voor de procedure van het wijzigingsplan.

