

Bestemmingsplan Emmaplein en
Vinkenplein Bilthoven



BügelHajema

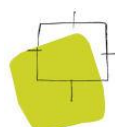
Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein Bilthoven

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlage
Verbeelding

12 september 2012
Projectnummer 024.00.03.14.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding tot het Bestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein Bilthoven	7
1.2	Doelstelling	7
1.3	De begrenzing van het plangebied	8
1.4	Geldende bestemmingsplanregeling	9
1.5	Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen	9
2	Beschrijving van het plangebied	15
2.1	Ruimtelijke structuur	15
2.2	Functionele structuur	20
	2.2.1 Inleiding	20
	2.2.2 Functies	20
	2.2.3 Verkeer	21
3	Beleidskader	25
3.1	Rijksbeleid	25
3.2	Provinciaal beleid	25
3.3	Beleid Hoogheemraadschap	26
3.4	Gemeentelijk beleid	27
4	Resultaten onderzoek	31
4.1	Inleiding	31
4.2	Water	31
4.3	Archeologisch onderzoek	34
4.4	Akoestisch onderzoek	35
4.5	Luchtkwaliteit	38
4.6	Bodemonderzoek	39
4.7	Externe veiligheid	40
4.8	Aanwezigheid van conventionele explosieven	43
4.9	Natuurwaardenonderzoek	45
4.10	Beeldkwaliteitseisen centrumgebied	48
4.11	Bezonningsstudie	50
4.12	Parkeeronderzoek	51
5	Juridische planbeschrijving	53
5.1	Keuze planvorm	53
5.2	Planopzet	54
5.3	Artikelgewijze toelichting op de regels	54
6	Economische uitvoerbaarheid	63

Bijlagen

1.1

Aanleiding tot het Bestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein Bilthoven

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

Het voorliggende plan is als voorontwerp Bestemmingsplan Centrumgebied Bilthoven vrijgegeven voor inspraak en is aan instanties voor advies voorgelegd. In het voorontwerp maakten de deelgebieden Stationsgebied en winkelcentrum De Kwinkelier tevens deel uit van het plangebied. Gezien de verschillende vraagstukken die in het gebied spelen is er voor gekozen om het bestemmingsplan op te delen in enkele afzonderlijke bestemmingsplannen. Voor de gebieden Stationsgebied en winkelcentrum De Kwinkelier zijn afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld en met het oog op een snelle voortgang afzonderlijk in procedure gebracht. Deze bestemmingsplannen zijn op 28 oktober 2010 vastgesteld. Het deelgebied Emmaplein en Vinkenplein is juridisch-planologisch geregeld in het onderhavige Bestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein Bilthoven.

1.2

Doelstelling

In de afgelopen jaren is een groot aantal studies uitgevoerd met als doel een groen winkelhart, uitbreiding van de parkeervoorzieningen en het vergroten van de veiligheid voor voetgangers en fietsers. Een levendig Emmaplein vormt vanaf het station de wandelroute richting winkelgebied. Een doorsteek verbindt de Soestdijkseweg met de Julianalaan. Dit wordt de route door het centrum waar maximaal 30 km per uur mag worden gereden. Het winkelhart krijgt

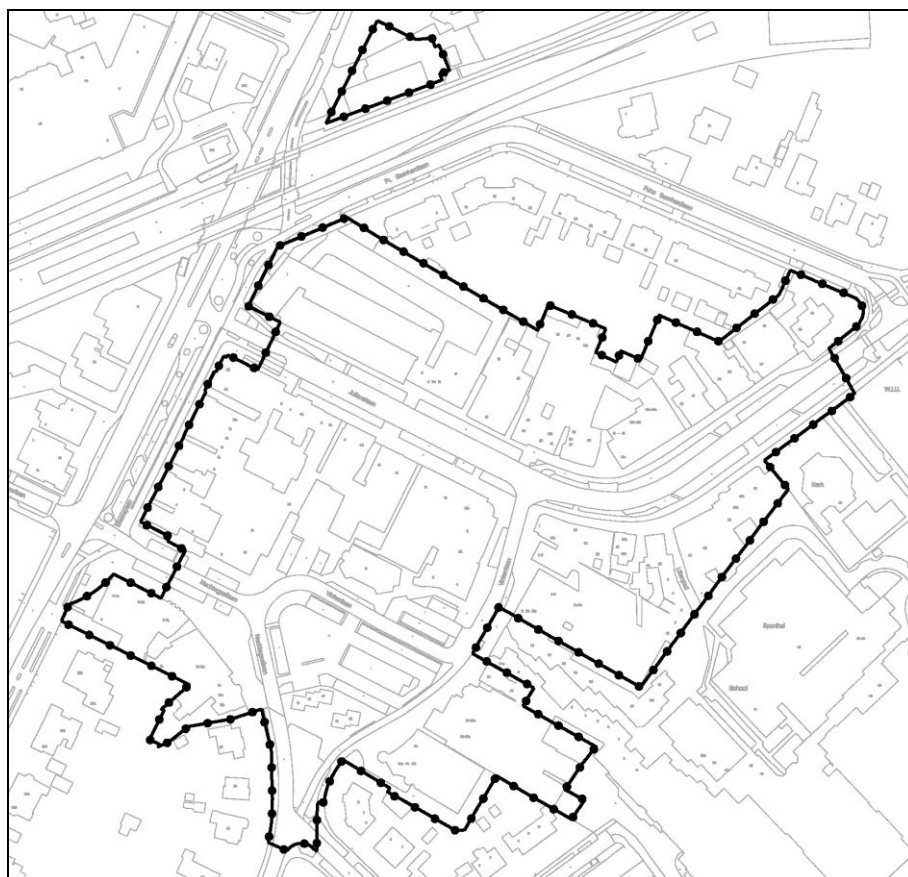
een groen en intiem karakter. Op het 'brinkachtige' Vinkenplein is ruimte voor horeca en terrassen. Het huidige parkeerterrein op dit plein verdwijnt. Boven de winkels komen woningen. Aan de zuidwestkant van het centrum, in de zogenoemde driehoek, komt een parkeervoorziening met een capaciteit voor circa 150 auto's.

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

1.3

De begrenzing van het plangebied

Het plangebied is het gebied tussen de vastgestelde bestemmingsplannen De Kwinkelier Bilthoven en Het Stationsgebied Bilthoven, aan de noordzijde ligt de plangrens aan de achterzijde van de bebouwing van de Julianalaan en aan de zuidzijde ligt de plangrens aan de Nachtegaallaan en de Vinkenlaan. Daarnaast zijn ook de poortgebouwen opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.



Figuur 1. Plangrens Bestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein Bilthoven

Het plangebied is weergegeven in Figuur 1 'Plangrens Bestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein Bilthoven'. Het plangebied omvat hiermee een groot gedeelte van het centrumgebied van Bilthoven. Het plangebied wordt gekenmerkt door een grote mate van menging van functies, zoals winkels, dienstverlening, horeca en wonen.

1.4

Geldende bestemmingsplanregeling

Het voorliggende Bestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein Bilthoven vangt een aantal verouderde regelingen voor het plangebied. Het betreft de plannen:

- Uitwerkingsplan Bilthoven Centrum II 1978.
- Bilthoven Centrum II 1971.
- Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1956.

De bestemmingsplannen verschillen onderling qua regelgeving sterk van elkaar.

1.5

Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen

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

INVENTARISATIE EN
ONDERZOEK

Om voornoemde redenen is ten behoeve van het opstellen van het 'Bestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein Bilthoven' het volgende onderzoek verricht:

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

- natuurwaardenonderzoek, inclusief aanvullend vleermuizenonderzoek Bilthoven Centrum 2009-2010;
- onderzoek beeldkwaliteitseisen centrumgebied;
- parkeeronderzoek;
- bezonningsstudie;
- onderzoek naar water en waterhuishouding.

MASTERPLAN EN STEDEN-
BOUWKUNDIGE STUDIES

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

- Centrumvisie Bilthoven, door de gemeenteraad in 2006 vastgesteld;
- Masterplan centrum Bilthoven, door de gemeenteraad vastgesteld in februari 2009;
- Stedenbouwkundig plan Vinkenplein e.o. mei 2010;
- Ontwikkelingsplan Emmaplein e.o. mei 2010.

WATERTOETS

Op 27 augustus 2009 vond met Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden een afzonderlijk overleg plaats in het kader van de watertoets. Van de resultaten van het overleg is afzonderlijk verslag gemaakt. De resultaten van de uitkomsten van het overleg en de watertoets zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

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

PROJECTGROEP

Het bestemmingsplan is in nauwe samenwerking met en onder begeleiding van een ambtelijke projectgroep tot stand gekomen.

Ten behoeve van een doelmatig grondgebruik heeft op perceelsniveau een afweging plaats gevonden tussen vormen van grondgebruik onderling, tussen verschillende functies en tussen waarden en belangen, die in het plangebied te onderkennen zijn. Het resultaat van deze afweging is zichtbaar gemaakt op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan.

KLANKBORDGROEP

Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan draagvlak voor het centrumplan. Ter vergroting van dit draagvlak is een klankbordgroep, bestaande uit allerlei belangenorganisaties, bij de totstandkoming van het centrumplan betrokken. Het ontwerp is als concept voorgelegd aan de klankbordgroep. De deelnemende organisaties in de klankbordgroep zijn in de bijlagen opgenomen.

Gedurende de ontwikkeling van het bestemmingsplan is overleg gevoerd met een aantal ondernemers in het blok Emmaplein. Het overleg had tot doel binnen de kaders van het Masterplan, het Ontwikkelingsplan en de onderzoeksresultaten de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan af te stemmen op de ontwikkelingsplannen van de ondernemers aan het Emmaplein,

Julianalaan, de doorsteek en de Nachtegaallaan. De uitkomsten van het overleg zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

De gemeente ondersteunt de opvatting van het Gehandicaptenplatform in de klankbordgroep waar het gaat om de nodige aandacht voor de bereikbaarheid en toegankelijkheid van gebouwen, bouwwerken en gronden voor minder validen gedurende de ontwikkeling en realisering van het centrumplan. De gemeente vindt het belangrijk dat de opdrachtgevers, ontwikkelaars en ontwerpers in de planontwikkeling voldoende aandacht schenken aan voornoemde punten. Extra aandacht is daarbij nodig bij de planontwikkeling voor nieuwe horecagelegenheden.

AANDACHTSFUNCTIE
GEHANDICAPTEN

De gemeente spant zich in om bij toetsing van de bouwplannen niet alleen strikt toe te zien op naleving van de regels uit het Bouwbesluit en de Gemeentelijke Bouwverordening; in de plannen dient ook de nodige aandacht te zijn geschonken aan de bereikbaarheid en toegankelijkheid van gebouwen, bouwwerken en gronden. Als in bouwplannen onduidelijkheid bestaat of er is sprake van een tekortkoming zal de gemeente opdrachtgevers en ontwerpers wijzen op hun maatschappelijke verantwoordelijkheid dat bouwplannen en bouwwerken moeten voldoen aan de (minimale) eisen van bereikbaarheid en toegankelijkheid.

De burgers en maatschappelijke organisaties zijn op verschillende momenten betrokken bij de voorbereiding en ontwikkeling van het bestemmingsplan.

WIJZE WAAROP BURGERS
EN INSTANTIES BETROKKEN
ZIJN BIJ DE VOORBEREIDINGEN
VAN HET PLAN

Op 7 oktober 2009 heeft het gemeentebestuur het voornemen tot het opstellen van het bestemmingsplan voor het centrumgebied kenbaar gemaakt door middel van publicatie op de gemeentelijke advertentie in de lokale krant en op de gemeentelijke website. In de publicatie is aangegeven hoe de burgers en maatschappelijke organisaties in de gemeente bij de voorbereiding zijn betrokken.

Ten behoeve van het centrumproject is de website 'www.Bilthovenbouwt.nl' ontwikkeld en is in het plangebied een informatiecentrum geopend. De website informeert bewoners, ondernemers en belangstellenden over de modernisering van het centrumgebied van Bilthoven. De website geeft informatie over de aanpak van het stationsgebied, de aanleg van de twee onderdoorgangen, de inrichting van het Emma- en het Vinkenplein, de aanleg van een nieuwe doorsteek tussen de Nachtegaallaan en de Julianalaan en de revitalisering van De Kwinkelier.

Het informatiecentrum fungeert in de periode van planvorming maar vooral ook tijdens de bouwwerkzaamheden als een centraal loket voor vragen en meldingen. Er staat een grote maquette van het toekomstige centrum opgesteld en de wanden fungeren als tentoonstellingsruimte voor informatiepanelen en sfeerimpressies.

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

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

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

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

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

De instanties die om een reactie zijn gevraagd, zijn:

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

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

In de periode vanaf donderdag 27 januari 2011 tot en met woensdag 9 maart 2011 heeft het ontwerp van het bestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein Bilthoven ter inzage gelegen op www.ruimtelijkeplannen.nl en op het gemeentehuis. In deze periode zijn 616 reacties op het ontwerp bij de gemeente ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in een Zienswijzennota. De nota is als afzonderlijke bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan op een aantal punten aangepast. Voorts is het plan ambtshalve op een aantal plaatsen gewijzigd.

Het 'Bestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein Bilthoven' bestaat uit:

- de toelichting;
- de regels;
- de verbeelding.

Het plan is gebaseerd op al het voornoemde onderzoek. Voor wat betreft de verantwoording van de bestaande situatie kan worden teruggevallen op de inventarisatiegegevens, alsmede de gemeentelijke bouw- en milieudossiers en de WOZ-gegevens.

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

De toelichting bevat een drietal bijlagen te weten:

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

De regels bevatten 2 bijlagen, te weten:

- de 'Staat van bedrijfsactiviteiten';
- Wro-zone - Wijzigingsgebied.

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

2

2.1

Ruimtelijke structuur

Ontstaansgeschiedenis Bilthoven

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

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

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

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

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

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

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

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

Ruimtelijke structuur

Langs de oudere straten van het winkelgebied staan forse individuele panden uit verschillende perioden aan een licht wisselende rooilijn. Rond 1915 openen de eerste winkels aan de Julianalaan en het Emmaplein hun deuren. De aaneengesloten bebouwing aan de oostzijde van het huidige Emmaplein is tussen 1910 en 1925 tot stand gekomen. Deze panden hadden lange voortuinen tot aan de Soestdijkseweg, toen die werd verbreed zijn de tuinen in een plein veranderd. Aan de Julianalaan ligt nog een in het oog springend karakteristiek pand, het postkantoor uit 1918. De Julianalaan en de Vinkenlaan worden gekarakteriseerd door gevarieerde aaneengesloten bebouwing van woonwinkelhuisen zonder voortuinen. Aan weerszijden van de klinkerstraten liggen trottoirs en parkeerstroken die onderbroken worden door plantsoenvakken.

Het plein op de driesprong van de Nachtegaallaan en de Vinkenlaan biedt veel parkeerruimte en is voorzien van een kiosk. Enkele individuele vrijstaande panden aan de Nachtegaallaan hebben uitbouwen met winkelfuncties.

BESCHERMD DORPS-
GEZICHT 'VILLA
BANDOENG EN OMGEVING'

De grote villa's aan de binnenkant van de halve cirkel van de Nachtegaallaan maken deel uit van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht 'Villa Bandoeng en omgeving'. In maart 1998 heeft de gemeenteraad van de gemeente De Bilt een gedeelte van het gebied "Park Vogelzang" aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het doel van een beschermd dorpsgezicht is de samenhang van de aanwezige monumenten te versterken. De stedenbouwkundige structuur is in het gebied van Villa Bandoeng nog geheel aanwezig. Omdat de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet uit 1899 nog geheel intact is gebleven, is het gebied ten noordoosten van de Soestdijkseweg Zuid aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

BESTAANDE KWALITEITEN

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

BEBOUWINGSKENMERKEN

De individuele aaneengesloten bebouwing aan de oude straten is zeer gevarieerd. De panden bestaan uit één of twee bouwlagen met kap, waarbij onder de verschillende kapvormen veel samengestelde daken voorkomen. De daken zijn veelal afgedekt met rode of donkere pannen en zijn soms voorzien van dakkapellen in de stijl van de panden. De winkelpuien en de nieuwere bebouwing hebben een horizontale gevelindeling terwijl de oudere panden een verticale gevelindeling hebben.

CENTRUMVISIE BILTHOVEN

Het centrum van Bilthoven is evenwel volop in beweging. Dit blijkt onder andere uit de plannen om een groen dorpsplein te ontwikkelen met een publieksfunctie, maar ook uit talrijke particuliere initiatieven. Om deze ontwikkelingen op elkaar af te stemmen is in 2005 gestart met het ontwikkelen van een overkoepelende visie voor het centrumgebied voor Bilthoven, 'Centrumvisie Bilthoven'. Deze visie vormt de basis voor het Masterplan Centrum Bilthoven. De Centrumvisie Bilthoven bevat concrete voorstellen voor de ruimtelijke struc-

tuur. Deze voorstellen hangen nauw samen met elkaar en hebben betrekking op de verkeersstructuur, de winkelstructuur, de openbare ruimte, de bebouwingsstructuur en de groenstructuur. Belangrijke voorstellen met betrekking tot de bouwhoogtes, de verdichting aan bebouwing en de toename van winkels en horeca uit deze visie zijn:

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

Deze keuzes zijn eind 2006 in de centrumvisie door de gemeenteraad vastgesteld.

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

Het Masterplan geeft de hoofdlijnen weer hoe het centrum zich in de komende tijd moet ontwikkelen. Door deze vaststelling is het fundament voor de herontwikkeling van het centrumgebied van Bilthoven gelegd. Het onderhavige bestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein Bilthoven van gemeente De Bilt is gebaseerd op het Masterplan Centrum Bilthoven.

MASTERPLAN CENTRUM
BILTHOVEN

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

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

De gemeente heeft er voor gekozen op een aantal plaatsen in het plangebied hoger te bouwen.

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

Ter hoogte van het Emmaplein en Vinkenplein is naar de opvatting van de gemeente en op stedenbouwkundig verantwoorde wijze op een aantal plaatsen gekozen voor hogere bebouwingsmogelijkheden en verdichting. Het betreft:

- accenten tot vijf bouwlagen ter hoogte van de fiets- en voetgangerstunnel, de zogenoemde poortgebouwen;
- het Vinkenplein: aan het Vinkenplein mag bebouwing worden geplaatst tot maximaal vier bouwlagen;
- de overige nieuwe bebouwing in het hart van het centrum dient aan te sluiten bij de hoogte en schaal van het huidige centrum.

In het Masterplan en het beeldkwaliteitplan centrumgebied Bilthoven is beargumenteerd dat de voorgestelde bouwhoogte van de poortgebouwen stedenbouwkundig aanvaardbaar en passend zijn op beide locaties. Onverkort het voorgaande heeft het grote aantal reacties op het ontwerp van het bestemmingsplan geleid tot een heroverweging en is besloten de maximale bouwhoogtes voor beide poortgebouwen naar beneden bij te stellen. De maximale bouwhoogtes voor beide poortgebouwen in het bestemmingsplan zijn vastgelegd op 18 m (vijf bouwlagen). De goothoogte is vastgelegd op een maximale hoogte van 14 m. Ter vergelijking, de Dudokflat aan de Julianalaan is 16 m hoog. Voor het poortgebouw ter hoogte van de Julianalaan geldt aan de zijde van de Dudokflat een goothoogte van 16,5 m om deze hoogte af te stemmen op de hoogte van voornoemd gebouw.

De bouwhoogte langs de Julianalaan, de Vinkenlaan, de Nachtegaallaan, de oostzijde van het Emmaplein en de nieuwe doorsteek bedragen niet meer dan het gemiddelde van drie bouwlagen. Enkel de locaties die ruimte hebben voor hoge bebouwing en daar waar het past bij het karakter van de plek zal hoge bebouwing worden gerealiseerd. Het dorpse karakter in deze delen van het

centrum van Bilthoven blijven onaangetast omdat deze bouwhoogtes zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Hier kan niet van worden afgeweken.



Figuur 2. Bouwhoogtes centrumgebied Bilthoven

Ter hoogte van het te ontwikkelen Vinkenplein is gekozen voor enige verdichting van de bebouwing. Dat wil zeggen dat de thans bestaande losse bebouwingstructuur meer aaneengesloten wordt en stedenbouwkundig meer in lijn met het centrum wordt gebracht en zo als een eenheid kan worden ontwikkeld.

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

VERSTERKING VAN DETAILHANDEL EN HORECA AANBOD

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

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

Deze visie is in alle fasen van de planontwikkeling ondersteund door de gemeenteraad, waarbij nadrukkelijk de afspraak is gemaakt ter hoogte van het Vinkenplein een echt dorpsplein te realiseren waar het mogelijk moet zijn op een terrasje een drankje te drinken. Het Masterplan is op dit punt één op één doorvertaald in het bestemmingsplan.

Uit het voorgaande blijkt dat met de vaststelling van het Masterplan in 2009 gekozen is voor:

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

Deze keuzes hangen met elkaar samen. De keuzes om op voornoemde plaatsen de bebouwing te verdichten en/of hogere bebouwing toe te staan zijn niet alleen noodzakelijk om het centrumplan te bekostigen, maar ook stedenbouwkundig verantwoord. Het dorpse karakter van Bilthoven wordt behouden door aan te sluiten bij de bestaande bebouwingsstructuur.

Monumenten en monumentale bomen

Binnen het plangebied zijn enkele gebouwen aanwezig die de status hebben van gemeentelijk monument.

2.2

Functionele structuur

2.2.1

Inleiding

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

2.2.2

Functies

DIVERSITEIT FUNCTIES

In het plangebied komen verschillende functies voor zoals wonen, winkels, horecagelegenheden, dienstverlenende bedrijven en kantoren.

Figuur 3 laat de huidige diversiteit zien. Wat opvalt is dat winkelfronten worden afgewisseld met dienstverlenende bedrijven en een enkel kantoor. Deze laatste functies zijn minder goed voor de winkelrouting. Aan het Emmaplein is er een aanzet tot verschillende horecafuncties. Aan de zonnige zijde van het Vinkenplein bevindt zich nu een kantoor, terwijl deze zijde veel beter geschikt is voor horeca. Op de verdiepingen zijn in het centrum veel woningen aanwezig. Dat is goed voor de levendigheid en de sociale veiligheid. Nieuwe functies zullen moeten passen bij het huidige aanbod en waar mogelijk hier een aanvulling op vormen. Grootschalige functies zullen in principe aan de randen van het gebied komen.



Figuur 3. Overzicht bestaande functies plangebied

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

HET WINKELCIRCUIT

2.2.3

Verkeer

Het centrum van Bilthoven is zowel met de trein, de auto als de fiets goed bereikbaar. Het NS-station is in het plangebied gelegen en van daaruit zijn diverse busverbindingen aanwezig naar Hilversum, Nieuwegein, Utrecht en Zeist.

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

AUTOVERKEER

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

PARKEREN	<p>Op dit moment wordt er op verschillende manieren, op diverse plaatsen in het centrum geparkeerd. Er zijn onnodig veel autobewegingen door het centrum als gevolg van de spreiding van de parkeerplaatsen.</p> <p>Het centrumplan voorziet om deze reden in nieuwe parkeerconcentraties gelegen aan de aanrijdroutes. De aanrijdroute vanuit Den Dolder is goed voorzien van parkeerplaatsen direct naast de route. Langs de andere twee routes, vanuit Bilthoven Noord en Bilthoven Zuid, ontbreekt nog een dergelijke parkeerconcentratie. Voorts is er rond het station en in het centrum een tekort aan parkeerplaatsen. Het centrumplan voorziet in een toename van het aantal parkeerplaatsen om het tekort terug te brengen.</p>
FIETSRUTES	<p>In het plangebied ligt een aantal belangrijke fietsroutes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een route over de Julianalaan via het nieuwe Vinkenplein naar de Boslaan, aansluitend op de Soestdijkseweg Zuid; - daarnaast is er voor fietsers een route langs de Sperwerlaan en de Julianalaan. <p>De fietsers zijn een belangrijke factor in het centrumgebied. Ze zijn prominent aanwezig en gaan zowel naar de winkels in het centrum als naar de scholen in de omgeving. Het Masterplan stelt op dit punt dan ook dat er een aantal prominente verkeersstromen te onderscheiden zijn. Fietsroutes die er nu al zijn en fietsroutes die er gaan komen in verband met de ontwikkelingen vanuit de Centrumvisie rond het Vinkenplein.</p> <p>Zo ontbreken er op dit moment een paar heldere aansluitingen in het fietsnetwerk en verdient een aantal knelpunten in de ontwikkeling van het centrum de nodige aandacht. Het gaat om de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een goede afwikkeling van het fietsverkeer over de Julianalaan naar het verdiept gelegen stationsplein; - het bereikbaar blijven van het stationsgebied en het centrumgebied voor fietsers vanuit de woongebieden in het zuidwesten (de nieuwe bypass vormt een barrière voor fietsers van het zuidwesten naar het centrum). <p>Het Masterplan bevat concrete maatregelen om de knelpunten op te lossen.</p>
VOETGANGERS	<p>In het plangebied zijn verschillende voetgangersstromen te onderscheiden. Dat heeft te maken met de aanwezigheid van het station, het winkelcentrum en enkele openbare functies, bijvoorbeeld de muziekschool, de bibliotheek, het station en het winkelcentrum.</p> <p>In het Masterplan zijn de volgende aandachtspunten en maatregelen voor voetgangers aangekondigd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de Vinkenlaan wordt ingericht voor voetgangers; - bijzondere aandacht verdient de groep minder validen, vooral waar het noodzakelijk is hoogteverschillen te overbruggen. Maar bij het ontwerpen van horecagelegenheden en woningen dienen de belangen van minder validen in het oog te worden gehouden. Rolstoelgebruikers moeten gebouwen immers kunnen binnengaan en verlaten;

- de route in het centrumgebied dient zorgvuldig uitgewerkt te worden ter verbetering van de voetgangersstromen en ter vergroting van de veiligheid van de voetgangers.

3.1

Rijksbeleid

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

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

3.2

Provinciaal beleid

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

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

In de streekplanperiode 2005 - 2015 wordt voor de hele gemeente De Bilt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 850 woningen. Dit programma

HET PROVINCIAAL RUIMTE-
LIJK BELEID

wordt gerealiseerd door middel van het benutten van restcapaciteit, transformatie en nieuwe inbreidingen. Er zijn geen stedelijke uitbreidingen gepland.

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

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

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

Voor de korte termijn blijft aandacht geboden voor actuele problemen.

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

3.3

Beleid Hoogheemraadschap

Het waterbeleid is verwoord in het waterbeheerplan van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Dit plan met de titel 'Water voorop!' geldt voor de periode 2010 - 2015. Het plan heeft van 5 januari 2009 tot en met 15 februari 2009 ter inzage gelegen. Naar verwachting wordt het plan in oktober 2009 door het hoogheemraadschap vastgesteld. In het plan is door het hoogheemraadschap een toekomstbeeld opgesteld om goed waterbeheer voor de toekomst veilig te stellen. Voor het plangebied geldt de stedelijke wateropgave waarin vermeld staat dat wateroverlast en slechte waterkwaliteit niet meer voorkomen in 2015. Een belangrijke maatregel voor het plangebied is 'duurzaam waterbeheer'.

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

Het schap hanteert daarbij de twee principes:

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

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

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

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

Het schap hanteert de volgende voorkeursvolgorde:

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

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

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

3.4

Gemeentelijk beleid

Centrumvisie Bilthoven 2006

De koers voor het centrumgebied Bilthoven is uitgezet in de Centrumvisie Bilthoven (2006). De centrumvisie is opgesteld door SVP en in 2006 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze visie vormt de basis voor het Masterplan, met uitzondering van een voorgesteld hoogteaccent bij de Dudokflat. Op deze locatie is door de politiek gekozen voor een hoogte van maximaal zeven bouwlagen in plaats van de voorgestelde tien lagen in de visie. In de visie wordt een twee-

tal voorstellen gedaan die het centrum in de toekomst ingrijpend gaan veranderen. Deze twee voorstellen zijn vastgesteld door de gemeenteraad en uitgangspunt voor het Masterplan. Het betreft de voorstellen:

1. de ontsluiting van het winkelgebied wijzigt voor auto's. Er wordt een nieuwe doorbraak gemaakt die de Julianalaan met de Nachtegaallaan gaat verbinden. Hiermee komt de aansluiting van de Julianalaan op de Soestdijkseweg Zuid te vervallen;
2. het parkeren op het maaiveld van het Vinkenplein verdwijnt, ten gunste van een groene brink op die plaats. De Vinkenlaan wordt voor het autoverkeer afgesloten. Nadere studie naar de grootte van het Vinkenplein is hierbij nodig.

Masterplan Centrum Bilthoven 2009

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

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

Bilthoven Centrum beeldkwaliteitplan 2009

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

Naast inspiratiebron vervult het beeldkwaliteitplan ook een rol als toetsingskader voor de gemeente, de welstandcommissie en de supervisor. Het beeldkwaliteitplan is op 28 oktober 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Doordat de raad het beeldkwaliteitplan vaststelt gaat het onderdeel uit maken van het Welstandsbeleid. Door deze vaststelling wordt het beeldkwaliteitplan een onderdeel van het toetsingskader voor de omgevingsvergunning voor het bouwen.



Figuur 4. Visiekaart uit Centrumvisie Bilthoven 2006



Figuur 5. Basiskaart ruimtelijke structuur Masterplan Centrumgebied Bilthoven

Resultaten onderzoek

4

4.1

Inleiding

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

4.2

Water

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

WATERPARAGRAAF

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

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

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

Overige thema's, zoals watergangen, veiligheid (primaire en secundaire waterkeringen, waterbergingsgebieden), bodemdaling, watervoorzieningen voor natte natuur, verdroging, kwel, water en recreatie, water en landschap/

cultuurhistorie en oppervlaktewaterkwaliteit zijn in het plangebied niet aan de orde en zijn daarom ook niet nader beschreven.

EEN BESCHRIJVING VAN DE
BASISVOORZIENINGEN
WATERBEHEER

Gemeente De Bilt is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van het stedelijk afval- en regenwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor afvloeiend regenwater en heeft ook de zorgplicht voor het treffen van maatregelen in openbaar gemeentelijk gebied voor grondwateroverlast. De gemeente beschikt over een gemeentelijk rioleringsplan (GRP). In het GRP (2010-2011) heeft de gemeente vastgelegd hoe zij met voornoemde verantwoordelijkheden en de zorgplicht in de komende jaren omgaat.

Voor het plangebied op zichzelf is het noodzakelijk onderzoek te verrichten naar het te ontwikkelen en aan te leggen nieuwe rioolsysteem. Er is een Rioolplan en plan voor het afkoppelen van hemelwater gemaakt.

SCHOON WATER VOOR
GEBRUIK

Het centrumgebied is gelegen op de Utrechtse Heuvelrug en ligt in de nabijheid van een grondwaterbeschermingsgebied met een voorziening voor drinkwaterwinning. De bescherming van de grondwatervoorraad voor drinkwater en natuur in de Heuvelrug is een provinciaal belang. Daartoe is voor de Utrechtse Heuvelrug onderscheid gemaakt in een drietal zones op basis van kwetsbaarheid. Het centrumgebied is gelegen in zone B. Zone B vormt de overgang tussen de randzone en de hoge gestuwde centrale delen en wordt gekenmerkt door matig diepe grondwaterstanden (2 tot 3 m diep). Voor zone B is het advies: *nee, tenzij*. Dit advies houdt in dat in beginsel functies anders dan natuur ongewenst zijn, tenzij emissies in het grondwater goed kunnen worden voorkomen. In het centrumgebied is dit het geval. Er is sprake van doelmatige rioleringszorg en er kunnen geen ongewenste emissies naar oppervlaktewater en bodem (inclusief grondwater) plaatsvinden.

Het laatste neemt niet weg dat het centrumgebied wel in het invloedsgebied is gelegen. Naast het voorkomen van ongewenste emissies is verdroging van de ondergronden als gevolg van het te snel afvoeren van regenwater een aandachtspunt. Het waterschap bevordert initiatieven tot 'afkoppelen en infiltreren van regenwater' in het gebied van de Utrechtse Heuvelrug. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden ontwikkelt instrumenten (beleid, subsidiemogelijkheden) om gemeenten te stimuleren 'af te koppelen en te infiltreren'. Begin 2010 is er een afkoppelconvenant getekend voor het gebied. De provincie, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en 11 gemeenten hebben dit convenant getekend. Afkoppeling zal dan ook plaatsvinden conform dit convenant. Zodoende wordt verdroging bestreden en wordt voorkomen dat relatief schoon regenwater niet eerst naar de zuivering hoeft. Daardoor worden rioolwaterzuiveringsinstallaties minder belast en kunnen deze efficiënter werken.

In samenhang met de zorg voor de inzameling en het transport van stedelijk afval- en regenwater speelt derhalve het streven naar maximale afkoppeling bij rioolvervanging of herinrichting in bestaande wijken, tenzij grondslag of inrichting het niet toelaat. Afkoppelen en infiltreren, wil zeggen dat regenwa-

ter zoveel mogelijk rechtstreeks zou moeten worden geïnfiltreerd in de bodem. Er mag echter geen twijfel zijn over de kwaliteit van het water. Indien er sprake is van nadelen of risico's dient er terughoudend te worden omgegaan met afkoppelen en infiltreren. Het wordt zelfs afgeraden, indien de kans op foutieve aansluitingen groot is en daarmee de kans op grondwaterverontreiniging aanwezig is. De voordelen van afkoppelen voor de waterkwaliteit van het oppervlaktewater wegen dan mogelijk niet op tegen de nadelen voor de grondwaterkwaliteit. Daarbij betreft de gemeente het belang van minimale belasting en een optimale kwaliteit van het water tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten voor de burger. Concrete keuzes zijn nog niet gemaakt.

In het plangebied is thans geen sprake van wateroverlast. In het afkoppelplan wordt het water afgevoerd naar een greppel. Op deze wijze kan het water in de bodem infiltreren.

VEILIGHEID EN WATER-
OVERLAST

Voor wat betreft het aandachtspunt 'veiligheid' onderzoekt de gemeente in het plangebied de locaties waar mogelijk sprake is van bodemvervuiling. Deze locaties zijn in kaart gebracht. Waar sprake is van ernstige vervuiling zal deze worden gesaneerd.

Binnenkort start een onderzoek ten behoeve van het in kaart brengen van het grondwatersysteem (een grondwatermeetnet) in de gemeente. Door middel van het verzamelen van gegevens over de waterstanden wordt inzicht verkregen in de grondwaterstanden. Een meetnet is een vlakdekkend regelmatig raster van peilbuizen en regenmeters waar gegevens over de grondwaterstand en neerslag worden ingewonnen. Het meetnet helpt niet alleen inzicht te krijgen in de hoge grondwaterstanden en de overlast die daarmee gepaard gaat. Het meetnet kan tevens behulpzaam zijn om grondwaterstromingen, voor zover nog niet bekend, voor de langere termijn van het grondwatersysteem (grondwaterstanden, -stromingen, fluctuaties enzovoort) goed in beeld te krijgen.

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

HET BESTEMMINGSPLAN IN
RELATIE TOT DE WATER-
HUISHOUDING

4.3

Archeologisch onderzoek

BELEID	<p>Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet behelst de implementatie in de Nederlandse wetgeving van het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, (ook wel het Verdrag van Malta en het Verdrag van Valletta genoemd, naar het eiland en de plaats waar het Verdrag in 1992 door verscheidene EU-lidstaten is ondertekend). De Wamz houdt een wijziging in van de Monumentenwet 1988, de Woningwet, de Wm en de Ontgrondingenwet. De Wamz verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.</p> <p>Wie de bodem verstoort krijgt te maken met archeologie. Getoetst moet worden of archeologische waarden niet verstoord of beschadigd worden. Daarvoor is archeologisch onderzoek nodig.</p>
ONDERZOEKSRISULTATEN	<p>Vestigia BV heeft voor het plangebied een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd (rapportnummer V667, definitief 2.0, d.d. 23-09-2009). Het doel van het archeologische onderzoek is vast te stellen of er in het plangebied sprake is van archeologische en/of cultuurhistorische resten die door de bouwwerkzaamheden verstoord dreigen te worden en, zo ja, wat de waarde daarvan is in termen van beleving, fysieke en inhoudelijke kwaliteit.</p> <p>Geconcludeerd wordt dat aangezien het gebied momenteel bebouwd is en geen andere gegevens bekend zijn over de mate van intactheid van het bodemprofiel, over de feitelijke potentie van het gebied voornamelijk geen uitspraak te doen is. Geadviseerd is om een vervolgotraject te starten met een veldonderzoek om in te kunnen schatten of een verkennend booronderzoek nodig is.</p>
GEVOLGEN VOOR BESTEMMINGSPLAN	<p>Het rapport geeft voor het plangebied een verwachting van archeologische waarden aan. Maar er is op dit moment onvoldoende duidelijkheid over die verwachting. Naar aanleiding hiervan is een vervolgonderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (IVO) uitgevoerd (rapportnummer V759, definitief 2.0, d.d. 20-4-2010). Het onderzoek bestond uit een archeologische en een fysisch-geografische component. Het in een eerder stadium opgestelde archeologisch verwachtingsmodel is getoetst door middel van een verkennend booronderzoek.</p>
ONDERZOEKSRISULTATEN INVENTARISEREND VELD- ONDERZOEK	<p>Het in het rapport van het bureauonderzoek voor het plangebied opgestelde archeologische verwachtingsmodel voorzag in de mogelijke aanwezigheid van sporen en vondsten uit de pre- en protohistorie en de Middeleeuwen. Echter, tijdens het veldonderzoek zijn er in het plangebied geen archeologische of cultuurhistorische waarden aangetroffen en ook in de directe omgeving zijn zij</p>

schaars. In geen van de boringen is bodemvorming waargenomen. In de boringen die tot de gewenste diepte konden worden doorgezet, bevond het moedermateriaal zich direct onder de verstoorde bovenlaag. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt daarom geen nader archeologisch onderzoek geadviseerd en er wordt geen bezwaar gezien in de voortgang van de bouwplannen. Wanneer onverwijd bij graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden gevonden dient hiervan melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag van de gemeente De Bilt.

4.4

Akoestisch onderzoek

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

BELEID

Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door bureau Peutz¹.

ONDERZOEKSRISULTATEN

Bestaande woningen

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

Wegverkeer

Voor wegen binnen de bebouwde kom, met een snelheidregime van 50 km/h of meer geldt in het kader van de Wgh een (onderzoeks)zone met een breedte van 200 m vanuit het hart van de weg. Voor ontwikkelingen binnen deze zones wordt de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB en de hoogst toelaatbare grenswaarde van 63 dB gehanteerd.

Het plangebied bevindt zich (gedeeltelijk) in de zone van Soestdijkseweg met een snelheidregime van 50 km/uur. Toetsing van de geluidsniveaus aan de Wgh is daarom aan de orde. Uit het onderzoek blijkt dat langs de Soestdijkseweg de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden.

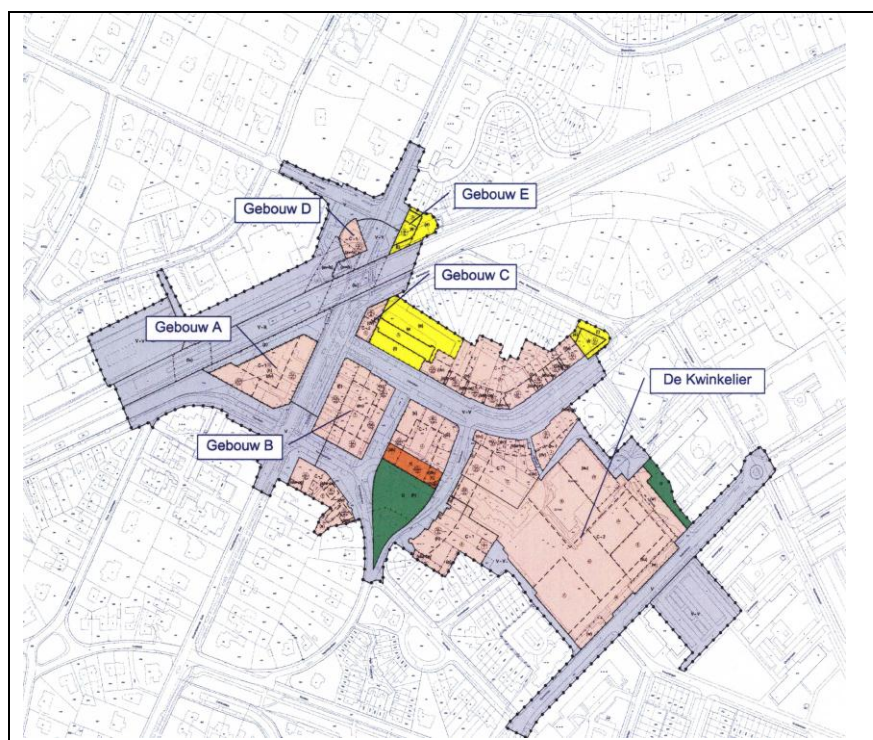
De overige wegen in het plangebied worden ingericht met een snelheidsregime van 30 km/h. Voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt van uit de Wgh geen geluidszone. De Wro eist echter een zorgvuldige voorbereiding van ruimtelijke plannen. In het kader van de goede ruimtelijke ordening heeft

¹ 'Geluid in de omgeving ten gevolge van weg- en railverkeer alsmede milieuzonering ter hoogte van centrumgebied Bilthoven', rapport O 229-1C-RA, 10 september 2010, Peutz bv

dan ook een zorgvuldige afweging ten aanzien van geluidhinder van 30 km/h wegen plaatsgevonden. In het onderzoek is de gecumuleerde geluidbelasting vanwege weg- en railverkeer beschouwd ter hoogte van de (bestaande) bebouwing. Vrijwel ter hoogte van alle beschouwde (bestaande) woningen neemt de geluidbelasting af als gevolg van de realisatie van het plan.

Er is voor gekozen om voor de Julianalaan uit te gaan van (bestaande) klinkerbestrating. Voor de nieuw aan te leggen doorsteek wordt stille elementenverharding toegepast.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van het integrale voorontwerp 'Bestemmingsplan Centrumgebied Bilthoven'. Als gevolg van enkele wijzigingen in de plannen is het onderzoek vervolgens enkele keren geactualiseerd. Voor voorliggend plan is de laatste versie (rapport O 229-1C-RA) van dit onderzoek gehanteerd. In het akoestisch onderzoek zijn voor de nieuwe (woning)bouwblokken de benaming aangehouden voor zoals aangegeven in onderstaande figuur 6. De gebouwen B, C en E zijn gelegen binnen de plangrens van voorliggend bestemmingsplan.



Figuur 6. Overzichtskartaal geprojecteerde woonbebouwing

Voor de gebouwen B en E wordt geconcludeerd dat ter hoogte van de zuidwestzijde (gebouw B) respectievelijk de noordwestzijde (gebouw E) de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer (beperkt) hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. Voor deze (delen van de) gevels worden hogere waarden vastgesteld.

Ten aanzien van gebouw C wordt geconcludeerd dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer nergens de voorkeurswaarde overschrijdt. Gesteld kan worden dat er geen belemmeringen voor de ontwikkeling bestaan in het kader van de geluidhinder als gevolg van wegverkeer.

Spoorverkeer

Ten aanzien van geluidhinder als gevolg van spoorwegverkeer geldt een geluidszone die specifiek voor de baanvakken is vastgelegd. Het spoortraject Utrecht - Amersfoort heeft, nabij het plangebied, aan beide zijden een zonebreedte van 400 m. Voor ontwikkelingen binnen deze zone geldt een voorkeurswaarde van 55 dB en een maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

Om de geluidbelasting als gevolg van het railverkeer te reduceren, worden in het akoestische onderzoek de volgende geluidreducerende maatregelen voorgesteld (zie ook §3.5, variant 3, akoestische rapport (O 229-1C-RA)):

- toepassing van raildempers over een lengte van 100 m, of akoestisch gelijkwaardig;
- geluidabsorptie bij het nieuw aan te leggen voetgangers/fietserviaduct.

In het akoestisch rapport wordt geconcludeerd dat zonder aanvullende geluidreducerende maatregelen de geluidsbelasting, als gevolg van het spoorwegverkeer) op gebouw B (ter hoogte van de noordwestgevel en deels de noordoostgevel) hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Na de realisatie van het maatregelenpakket zal op enkele delen van de gevel de voorkeursgrenswaarde nog steeds worden overschreden. Voor deze delen van de gevels worden hogere waarden vastgesteld.

In het akoestisch onderzoek wordt verder geconcludeerd dat zonder aanvullende maatregelen, als gevolg van het spoorwegverkeer, de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden ter hoogte van de gehele noordwestgevel van gebouw C. Met de voorgenomen maatregelen ter reductie van het geluid als gevolg van het railverkeer bedraagt de geluidbelasting ter hoogte van gebouw C ten hoogste 68 dB waarmee 'dove gevels' niet noodzakelijk zijn.

Verder wordt geconcludeerd dat de zuidwest- en zuidoostgevel van gebouw C een geluidsbelasting van het spoor heeft die lager is dan de maximale ontheffingswaarden, maar hoger dan de voorkeurswaarde. Voor deze delen van de gevels worden hogere waarden vastgesteld.

Ten slotte wordt voor gebouw E geconcludeerd dat de geluidsbelasting als gevolg van het spoor, op de gevels van zowel de zuidoostzijde als de noordoostzijde de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. Maatregelen waarmee de geluidbelasting niet hoger is dan de maximale ontheffingsgrenswaarde zijn voor gebouw E uitsluitend mogelijk ter hoogte van het gebouw zelf. Aldus dienen ofwel dove gevels ofwel op gebouwniveau aanvullende maatregelen te worden gerealiseerd.

Ter hoogte van de noordwestgevel van gebouw E ligt de berekende geluidsbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde. Ook voor deze zijde geldt dat de realisatie van een geluidsscherm onvoldoende effectief is. Voor deze locatie worden hogere waarden vastgesteld tot de maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd op basis van zes bouwlagen voor de gebouwen E en C. Inmiddels is de bouwhoogte van deze gebouwen verlaagd naar vijf bouwlagen. Door deze verlaging ontstaat een verhoging van de geluidsbelasting. Ondanks de verhoging van de geluidsbelasting blijft de geluidsbelasting binnen de vast te stellen hogere waarden voor gebouw B. Door de wijziging van de bouwhoogte is het niet noodzakelijk om het hogere waarde besluit en het akoestisch onderzoek aan te passen. De hogere waarden zijn ruim vastgesteld.

GEVOLGEN VOOR HET
BESTEMMINGSPLAN

Hogere grenswaarden zullen aangevraagd worden om de uitvoerbaarheid van het project te waarborgen. De volgende geluidreducerende maatregelen worden getroffen:

- stille elementenverharding op de nieuwe doorsteek tussen Nachtegaallaan en Julianalaan;
- raildempers en geluidabsorptie bij het nieuwe voetgangers-/fietsersviaduct, of akoestisch gelijkwaardige maatregelen.

Met de genoemde maatregelen is de geluidbelasting ten gevolge van railverkeer ter hoogte van gebouw C ten hoogste 68 dB zodat geen dove gevels gerealiseerd hoeven te worden. Indien nodig zal gebouw E voorzien worden van zogeheten 'dove gevels'. Indien voorgenoemde inspanningen worden uitgevoerd, zijn er geen verdere gevolgen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5

Luchtkwaliteit

BELEID

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

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor

luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

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

ONDERZOEKSRISULTATEN

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

De in het onderzoek gehanteerde verkeersintensiteiten voor het jaar 2009 blijken 3% hoger te zijn dan conform het genoemde verkeersmodel. Aldus zijn de berekende concentraties in de praktijk lager dan thans berekend. Een en ander leidt niet tot een afwijkende conclusie, namelijk dat vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit er geen belemmering is voor de vaststelling van het beschouwde bestemmingsplan.

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

GEVOLGEN VOOR HET
BESTEMMINGSPAN

4.6

Bodemonderzoek

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

BELEID

Voor het plangebied is een bodemadvies opgesteld door de Milieudienst Zuid-oost-Utrecht (29 april 2010). In dit advies wordt geconcludeerd dat bij de rea-

ONDERZOEKSRISULTATEN

lisatie van de herinrichtingsplannen rekening moet worden gehouden met bodemverontreiniging op de volgende locaties:

- Julianalaan 8/8a
In de ondergrond is een matige verontreiniging met zware metalen en PAK aangetroffen. Tijdens een nader bodemonderzoek (Verhoeven Milieutechniek, 23 juni 2010) zijn lichte verontreinigingen aangetroffen. Vervolgonderzoek of het nemen van sanerende maatregelen is derhalve niet nodig.
- Julianalaan 21
Op deze locatie (aan achterzijde pand) zijn sterk verhoogde gehalten aan zware metalen in de grond aangetroffen. Alleen als herontwikkeling aan de achterzijde van het pand plaatsvindt, moet met deze verontreiniging rekening worden gehouden.
- Vinkenlaan 3
Ter plaatse van de openbare weg aan de voorzijde van Vinkenlaan 3 is een verontreiniging met VOCl in het grondwater aanwezig, die vermoedelijk is te relateren aan een voormalige chemische wasserij die in het verleden ter plaatse van de Vinkenlaan 3 was gevestigd. Deze verontreiniging heeft zich met de grondwaterstroming verplaatst tot onder het Vinkenplein. De voorbereidingen voor een vervolgonderzoek zijn in november 2010 gestart. De resultaten worden in het voorjaar van 2011 verwacht.
- Vinkenplein e.o.
Tijdens oriënterend bodemonderzoek (Chemielinco, kenmerk 21469, 16-10-2001) is in de bovengrond (0 tot 1 m -mv) een matig verhoogd gehalte aan lood aangetroffen (t.p.v. Julianaflat aan de noordzijde van Julianalaan). Alleen als herontwikkeling t.p.v. de verontreiniging plaatsvindt, moet met deze verontreiniging rekening worden gehouden.

GEVOLGEN VOOR HET
BESTEMMINGSPLAN

De resultaten van het bodemonderzoek heeft geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.7

Externe veiligheid

BELEID

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan (ook door buisleidingen). Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Hierbij wordt vastgehouden aan twee risicomaten, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Bij een verhoging van het groepsrisico door nieuwe ontwikkelingen geldt de verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

De externe veiligheid rondom transportroutes met gevaarlijke stoffen is conform de circulaire Risiconormering Vervoer van gevaarlijke stoffen (RNVGS) gestoeld op dezelfde twee risicomaten. Ook bij dit onderwerp geldt bij een verhoging van het groepsrisico dat een verantwoording dient plaats te vinden.

Ten slotte is de regelgeving rond buisleidingen vastgelegd in de 'Circulaire zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen' en de 'Circulaire bekendmaken van voorschriften ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie'. Deze regelgeving gaat momenteel nog uit van toetsingsafstanden en bebouwingsafstanden.

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

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

Om inzicht te krijgen in de gevolgen voor de toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied bij een eventuele calamiteit met gevaarlijke stoffen op het spoor in het plangebied is door DHV een risicoanalyse uitgevoerd (DHV B.V.; Risicoanalyse Vinkenplein; april 2010).

In deze analyse zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) onderzocht en berekend. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor. Het groepsrisico wordt bepaald door twee factoren, het transport van gevaarlijke stoffen en het aantal personen dat zich binnen het effectgebied van een mogelijk ongeval bevindt.

De berekening is gemaakt met verschillende vervoerscijfers; de huidige transportcijfers (doorgerekend naar de toekomst met de zogenoemde beleidsvrije prognoses) en de hoogste prognose uit het toekomstige Basisnet klasse 2B. Wat betreft deze laatste dient te worden opgemerkt dat de prognose zeer hoog is ingeschat.

In het rapport wordt geconcludeerd dat het plaatsgebonden risico per jaar geen belemmering vormt voor de realisering van de nieuwbouwplannen. Bij strengere c.q. hogere Basisnetprognose, categorie 2B, is er wel een 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico aanwezig. Doordat deze op het spoortraject zelf ligt, treden geen belemmeringen op voor de omgeving en de nieuwbouwplannen.

Voor het groepsrisico is vastgesteld dat de nieuwbouwplannen ondanks het verdwijnen van de gelijkvloerse overgang zorgen voor een toename in het groepsrisico (door toename aantal personen). Het groepsrisico in zowel de huidige, als in de toekomstige situatie, overschrijdt de oriëntatiewaarde niet (cijfers van de beleidsvrije marktprognoses). Met de strenge basisnetcijfers, categorie 2B, is er met de huidige bevolking al een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Deze overschrijding neemt toe door de nieuwbouwplannen.

De navolgende tabel geeft de uitkomsten van de groepsrisicoberekeningen overzichtelijk weer.

Situatie	Maximaal Groepsrisico ten opzichte van de oriëntatiewaarde
De huidige populatie met de huidige transportcijfers	0,030
De huidige populatie met de beleidsvrije marktprognoses	0,000
De toekomstige populatie met de huidige transportcijfers	0,039
De toekomstige populatie met de toekomstige transportcijfers	0,000
De huidige populatie met de Basisnetcijfers categorie 2B	1,357
De toekomstige populatie met de Basisnetcijfers categorie 2B	1,736

VERANTWOORDING

In het kader van de verhoging van het groepsrisico door de nieuwe ontwikkelingen is door DHV een rapport opgesteld waarin de verantwoording van het groepsrisico aan bod komt (DHV B.V.; Masterplan Centrum Bilthoven, uitwerking elementen verantwoording groepsrisico; 9 april 2010). Het gehele rapport is separaat te raadplegen. Het plangebied van het onderhavige 'Bestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein Bilthoven' is een onderdeel van het onderzochte gebied en de resultaten uit dit rapport gelden dus ook voor dit deelgebied.

In het rapport is ingegaan op de aspecten rampenbestrijding (bestrijdbaarheid) en zelfredzaamheid. Tevens komen de maatregelen aan bod die genomen (kunnen) worden ter verbetering van de externe veiligheidssituatie.

Ten aanzien van de onderdelen rampenbestrijding en zelfredzaamheid is bepaald dat op de situatie twee rampscenario's van toepassing zijn:

- Druk- en hittebelasting ten gevolge van een BLEVE.
- Toxische belasting ten gevolge van giftig gas/damp.

Op basis van deze scenario's zijn de twee genoemde aspecten beoordeeld.

Met betrekking tot het onderdeel bestrijdbaarheid is naar voren gekomen dat beide scenario's te bestrijden zijn, mede met oog op de aanwezigheid van voldoende opstelplaatsen.

Ook met betrekking tot de zelfredzaamheid zijn geen belemmeringen aanwezig, ondermeer door de aanwezigheid van voldoende vluchtwegen. Tevens wordt geadviseerd door alarmering en voorlichting personen te informeren over wat te doen bij een calamiteit.

Met betrekking tot de maatregelen ter verbetering van de externe veiligheidssituatie worden allereerst de ruimtelijke maatregelen benoemd. Voornamelijk personen binnen 200 m van de spoorlijn hebben invloed op de hoogte van het groepsrisico. In het voorliggende plan zijn functies met een hogere personen-dichtheid voorzien in dit gebied. Echter, deze functies liggen niet direct langs het spoor (op meer dan 100 m), waardoor de hoogte van groepsrisico (met oog op de gebiedsindeling) verantwoord wordt geacht.

Ook maatregelen aan de bron kunnen leiden tot een verlaging van het groepsrisico (maatregelen aan het spoor zelf). Met het voorliggende planvoornemen verdwijnt de gelijkvloerse overweg aan de Soestdijkseweg Noord. Hierdoor neemt het risico af. Overige bronmaatregelen die zijn onderzocht, zoals rijden met lage snelheid en het beperken van het vervoer van gevaarlijke stoffen, zijn niet uitvoerbaar.

Ten slotte zijn ook overige maatregelen in beeld gebracht. Het realiseren van voldoende bluswatervoorzieningen is hier één van.

In het kader van zelfredzaamheid is het daarnaast van belang om een minimale brandwerendheid van gebouwen rondom het spoor te waarborgen. Hierdoor hebben de aanwezige personen de mogelijkheid om te vluchten.

Dit aspect wordt meegenomen bij de bouw van de bebouwing (waaronder in acht neming Bouwbesluit 2003).

Ten slotte is in het kader van zelfredzaamheid van belang de aanwezigheid/realisatie van voldoende vluchtwegen van het spoor af. Hierbij gaat het zowel om vluchtingangen van gebouwen als vluchtwegen in het plangebied. Deze laatste zijn voldoende aanwezig in het plangebied. Wat betreft de vluchtingangen van gebouwen; conform het Bouwbesluit 2003 is het verplicht vluchtingangen in gebouwen te realiseren. Bij uitwerken van de bebouwing, wordt met de situering van deze vluchtingangen rekening gehouden.

Indien extra (fysieke) voorzieningen in het ontwerp worden toegepast, is het plan uitvoerbaar en zal het thema extern veiligheid geen gevolgen hebben voor dit bestemmingsplan. Voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

GEVOLGEN VOOR HET
BESTEMMINGSPLAN

4.8

Aanwezigheid van conventionele explosieven

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

ONDERZOEKSRISULTATEN

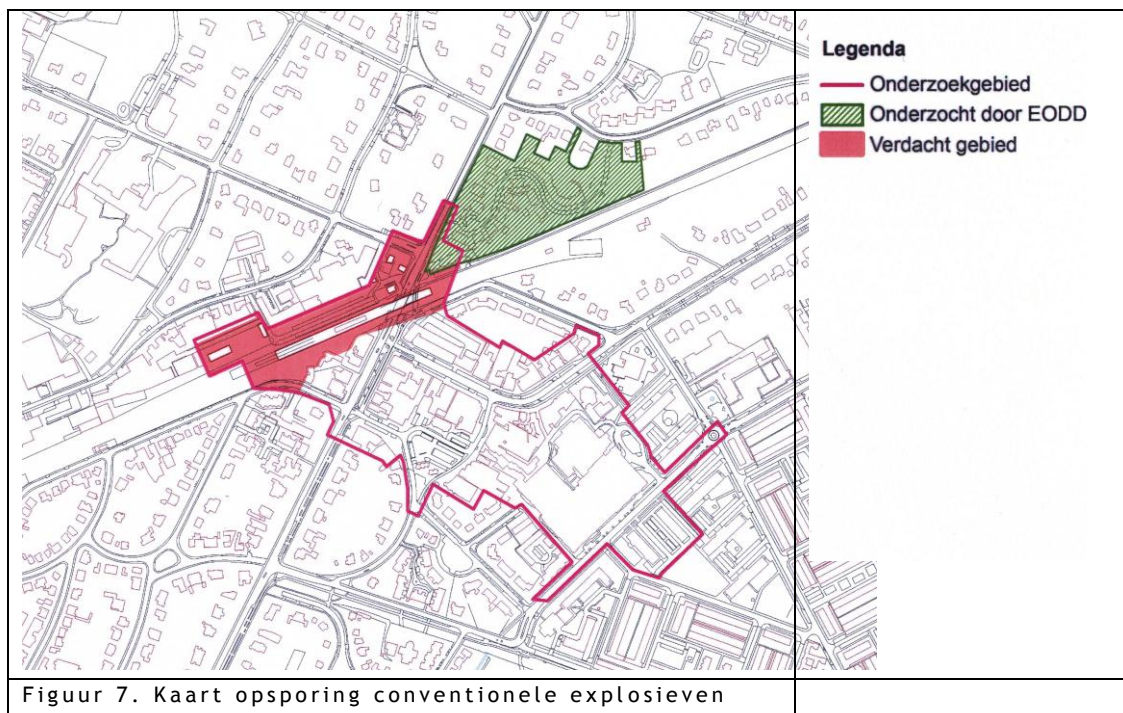
Doel van het historisch onderzoek is om aan de hand van zoveel mogelijk historische gegevens een zo genuanceerd mogelijk beeld te verkrijgen met betrekking tot het onderzoeksgebied in W.O.II. Aan de hand van deze gegevens, in combinatie met data uit het EODD-archief, wordt geprobeerd om een antwoord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

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

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

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

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



Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied doorgang kunnen vinden, met als aantekening dat voor de verdachte gebieden een nader CE-onderzoek wordt geadviseerd. Als gevolg van de aanwezigheid van de spoorlijn dient dit onderzoek uitgevoerd te worden, waar nodig door een BRL-OCE gecertificeerd bedrijf.

Het vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden door Saricon Safety & Risk consultancy (rapport: Aanvullend vooronderzoek conventionele explosieven Masterplan Bilthoven, 31 augustus 2010).

In het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan zijn gebieden als verdacht bestempeld omdat hier mogelijk munitie (kleinkalibermunitie, hand- en geweergrenaten en afwerpmunitie) kan worden aangetroffen. De maximale diepte waarop munitie kan worden aangetroffen, verschilt per verdacht gebied van 2 m -mV tot 4 m -mV.

Indien grondwerkzaamheden plaatsvinden binnen de verdachte gebieden, wordt geadviseerd om explosievenopsporingswerkzaamheden uit te voeren vooraf of tijdens de voorgenomen reguliere werkzaamheden. Aangezien explosieven tot een maximale diepte van 4,5 m -mV aangetroffen kunnen worden, volstaat oppervlakedetectie in alle verdachte gebieden. Daarbij dient de kanttekening te worden geplaatst dat deze gebieden vrij dienen te zijn van elementen die de detectiewerkzaamheden verstoren zoals hekwerken, gewapend beton etc.

Er kan worden geconcludeerd dat de onderzoeken geen belemmeringen opwerpen voor verdere besluitvorming van de ruimtelijke ontwikkelingen.

GEVOLGEN VOOR HET
BESTEMMINGSPLAN

4.9

Natuurwaardenonderzoek

In augustus 2009 is door BügelHajema Adviseurs een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor onderhavig plangebied als onderdeel van het voorontwerpBestemmingsplan Centrumgebied Bilthoven. Dit onderzoek is gerapporteerd in het Advies Natuurwaarden Centrumgebied Bilthoven (BügelHajema Adviseurs 2009). Naar aanleiding van het natuurwaardenonderzoek is een aanvullend onderzoek (Aanvullend vleermuizenonderzoek Bilthoven Centrum 2009-2010, augustus 2010) verricht naar het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen. Het plangebied van het bestemmingplan Emmaplein en Vinkenplein Bilthoven is in deze onderzoeken beschreven als deelgebied 2 De Doorsteek en deelgebied 4 Emmaplein-Vinkenplein. In deze paragraaf worden de conclusies van beide onderzoeken weergegeven.

Beschermde gebieden

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

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

Beschermde soorten

Van alle soortengroepen is op basis van de verschillende veldbezoeken en bestaande gegevens een voldoende beeld verkregen. Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Wanneer bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels worden geen verbodsbepalingen van de Ffw overtreden.

Voor de aanwezige licht beschermde soorten uit de groepen amfibieën en zoogdieren geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke

ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

Broedvogels

In verband met de aanwezigheid van broedvogels, dient men bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Vogels zullen onder meer in de groenvoorzieningen tot broeden komen. Voor broedvogels, met uitzondering van gierzwaluw en huismus (zie verderop), geldt dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen wordt gewerkt of de werkzaamheden voor het broedseizoen worden begonnen en continu voortduren. Als de werkzaamheden voor het broedseizoen worden gestart en continu voortduren, zullen broedvogels een rustigere broedplaats (op enige afstand) zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord. Indien wordt gekozen voor de tweede optie moeten opgaand groen en ruim voor aanvang van het broedseizoen worden verwijderd. De Ffw kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli duurt.

Gierzwaluw en huismus

Tijdens de verschillende veldbezoeken en inventarisaties in het plangebied in 2009 en 2010 zijn geen broedparen huismus of gierzwaluw in het onderhavige bestemmingsplangebied aangetroffen. Gezien de geschiktheid van de enkele oudere gebouwen is het niet uitgesloten dat deze soorten op een later moment als nog een nestplaats binnen het plangebied zullen innemen. Wanneer ten behoeve van de ontwikkeling(en) daken worden gesloopt of gerenoveerd, kunnen mogelijk jaarrond beschermde nesten van de gierzwaluw en de huismus verloren gaan. Aangezien op dit moment in en in de directe omgeving van het plangebied voldoende potentieel geschikte gebouwen aanwezig zijn is er voldoende gelegenheid voor de soort om zelfstandig een vervangend nest te vinden. Daarnaast kan er vaak een alternatief nest worden aangeboden en is een eventuele ontheffingsaanvraag niet noodzakelijk. Een mitigerende maatregel die zorgt voor voldoende geschikte nestgelegenheden voor deze soorten in de omgeving, is bijvoorbeeld het gebruik van speciale gierzwaluw dakpannen of vogelvides (huismus) in eventuele nieuwbouw.

Gewone dwergvleermuis

Gezien de aanwezigheid van één zomer- en paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis in de berging van Julianalaan nummer 10, zijn de beoogde sloopplannen gewijzigd. Ten einde de aangetroffen verblijfplaats niet te vernietigen en om de noodzaak tot een ontheffing te voorkomen, zal de berging behouden blijven, en alleen pand nummer 8 worden gesloopt.

Indien er in de toekomst plannen zijn om de berging alsnog te slopen, dan dient ruim voor aanvang van de werkzaamheden te worden begonnen met het treffen van mitigerende maatregelen voor het vernietigen van een zomer- en paarverblijfplaats van één exemplaar gewone dwergvleermuis. Het betreft hier maatregelen als het plaatsen van vleermuiskasten en/of het realiseren van

compensatie in nieuwbouw middels 'vleermuisvriendelijke' bouw, zoals een toegankelijke restruimte ((dubbele) spouw of ruimte onder het dak). Door het plaatsen van nestkasten en/of het gebruik van vleermuisdakpannen en -stenen kunnen extra zomerverblijfplaatsen worden gecreëerd.

De sloopwerkzaamheden van pand 8 kunnen geluidsverstoring bij vleermuizen in de berging van pand 10 veroorzaken. Omdat deze verstoring van korte duur zal zijn (één dag) en omdat de panden niet met elkaar zijn verbonden, zullen de effecten evenwel gering zijn. Door het verwijderen van het opgaande groen aan de achterzijde van pand 8 zal een deel van het jachtgebied van één exemplaar gewone dwergvleermuis tijdelijk ongeschikt zijn. In de directe omgeving is voldoende groen aanwezig waarnaar kan worden uitgeweken. In de uiteindelijke doorsteek zal weer groen worden aangeplant.

Uitvoerbaarheid

Uit het onderzoek naar effecten op beschermde natuurwaarden blijkt dat de aanwezige natuurwaarden geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Deze conclusie geldt voor de beschermde soorten en de noodzaak van ontheffingen.

Wanneer de plannen met betrekking tot de berging van Julianalaan 10 veranderen zullen er mitigerende maatregelen ten behoeve van gewone dwergvleermuis moeten worden genomen (zie vorige paragraaf). Met inachtneming van deze mitigerende maatregelen, zullen de ontwikkelingsplannen echter ook op dat moment geen negatief effect hebben op de instandhouding van de populatie gewone dwergvleermuis in Bilthoven, waardoor er geen noodzaak bestaat tot een ontheffingsaanvraag in het kader van de Ffw.

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

Het is aan het bevoegd gezag om de visie dat er geen sprake zal zijn van negatieve effecten op beschermde gebieden en een noodzaak tot vergunningen te bevestigen.

Gezien de aangetroffen soorten en de in dit rapport opgenomen voorziene plannen en activiteiten behoudt dit onderzoek drie jaar zijn geldigheid voor een wettelijke of juridische procedure. Dit betreft een ontheffing voor de Ffw of een waarop de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is (onder andere een besluit voor de Wro). Bij aanpassingen van het oorspronkelijke plan en veranderingen in de terreinomstandigheden van het plangebied, die kunnen leiden tot andere inzichten met betrekking tot natuurwaarden, zal een actualisatie van het onderzoek moeten plaatsvinden. Dit geldt ook wanneer het beleid voor beschermde gebieden in de omgeving verandert.

4.10

Beeldkwaliteitseisen centrumgebied

In 2008 is in opdracht van de gemeente De Bilt door bureau BDP.khandekar een Masterplan opgesteld voor de herontwikkeling van het centrum en het stationsgebied van Bilthoven. Vervolgens heeft dat bureau in juli 2009 een beeldkwaliteitplan opgesteld om voor het centrum van Bilthoven een kwalitatief eindbeeld, zowel in de bebouwing als in de openbare ruimte, te waarborgen. Dit beeldkwaliteitsplan is op 28 oktober 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Het doel van het beeldkwaliteitplan is inzicht te geven in de gewenste verschijningsvorm van de gebouwde en de onbebouwde omgeving.

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

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

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

ROOILIJN EN PLAATSING OP DE KAVEL

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

De bebouwing aan de randen van het centrum (zuidzijde Nachtegaallaan en Rembrandtlaan) en aan de Julianalaan heeft een informele uitstraling door de verspringende rooilijn en de open ruimte tussen de panden. Langs deze straten staat de bebouwing steeds dicht opeen, naarmate men dicht bij de Soestdijkseweg komt. Aan de zuidzijde van de Nachtegaallaan volgt de bebouwing de lijn van de weg en staat de plint van de bebouwing hoofdzakelijk op één lijn. De bebouwing aan de Julianalaan staat ook evenwijdig aan de weg, maar verspringt juist.

De bebouwing aan de pleinen van het centrum, de noordzijde van het Vinkenplein en het Emmaplein, staat dicht opeen en begeleidt de ruimte formeler doordat er sprake is van één rooilijn. Ook de oude hoofdroute (de Soestdijkseweg) en de nieuwe hoofdroute (bypass ten noorden van het spoor) worden begeleid doordat bebouwing op één rooilijn staat.

De bebouwing aan de Vinkenlaan wijkt enigszins af van de rest van het centrum. De bebouwing aan de Vinkenlaan staat wel dicht opeen, maar de rooilijn is verstaffeld. De huidige rooilijn is een combinatie van de richting van de historische verkaveling met de gekromde lijnen van het parkachtige verkavelingsplan.

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

BOUWHOOGTES

Rondom het station, de nieuwe bypass en de Soestdijkseweg zijn de ruimtes groter en is het mogelijk grotere hoogtes toe te passen. Aan de Soestdijkseweg wordt daarbij gedacht aan een hoogte van maximaal vier lagen, met accenten tot vijf lagen ter hoogte van de kruising met het spoor. Ook het nieuwe Vinkenplein krijgt een begeleiding aan de noordzijde van wat hogere bebouwing, tot maximaal vier lagen.

De overige bebouwing, aan de Julianalaan, de Vinkenlaan, de Nachtegaallaan en de nieuwe doorsteek sluit aan bij het dorpse karakter van Bilthoven met een hoogte van twee à drie lagen.

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

De gevelindeling van de panden in het centrum valt uiteen in twee hoofdcategorieën. De historische (villa-) bebouwing kenmerkt zich door een meer verticale gevelindeling, wat de bebouwing een voornaam uiterlijk geeft. Deze bebouwing bevindt zich met name aan de Soestdijkseweg en aan de Nachtegaallaan. De bebouwing van recentere periodes kenmerkt zich juist door een minder gerichte gevelindeling, of in sommige gevallen een licht horizontale gevelindeling.

GEVELINDELING

Eventuele nieuwbouw houdt rekening met deze verschillen. Bebouwing aan de pleinen krijgt een meer voornaam uiterlijk met een hoofdzakelijk verticale gevelindeling. De overige bebouwing, aan de straten, kent een minder formeel karakter doordat de gevel minder gericht is (geen verticale of horizontale nadruk).

Doordat sommige wegen een gebogen verloop hebben, komen zijgevels van de panden in het zicht. Het is van belang dat deze gevels ook de kwaliteit van een voorgevel hebben en geen gesloten, dode uitstraling hebben.

Bij commerciële voorzieningen is het van belang om een goede relatie tussen de plint en de bovenliggende verdiepingen te krijgen.

Om het individuele karakter van de panden te waarborgen mogen toevoegingen als luifels en reclame uitingen niet domineren en per pand individueel worden toegepast.

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

GEVOLGEN VOOR HET
BESTEMMINGSPLAN

In de regels en op de plankaart (verbeelding) is op verschillende manieren met de beeldkwaliteit van het plangebied rekening gehouden. Zo is op verschillende plaatsen een 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd erf' op de bestem-

mingen gelegd om te voorkomen dat de open ruimte tussen de panden verdicht worden met bebouwing. De hoogtematen zijn per te onderscheiden deelgebied op de plankaart gedetailleerd vastgelegd. Daarbij is bijvoorbeeld de juiste inpassing van het gemeentelijk monument aan het Emmaplein vastgelegd.

De overige aspecten uit het beeldkwaliteitplan zullen onderdeel gaan uitmaken van het gemeentelijke welstandsbeleid. De gemeentelijke Welstandsnota richt zich primair op de bouwopgaven. Vanwege de planmatige functieverandering is voor de sturing van welstand het beeldkwaliteitplan het aangewezen instrument om de gewenste kwaliteitsverbetering te formuleren en te bewerkstelligen.

Het beeldkwaliteitplan kent niet alleen criteria waaraan bouwwerken dienen te voldoen, maar gaat ook in op de vormgeving van het openbare gebied.

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

4.11

Bezonningsstudie

In mei 2011 is de bezonningsstudie geactualiseerd voor de poortgebouwen ten noorden en ten zuiden van het station (Bilthoven bezonningsstudie, BDP.khandekar, mei 2011) en is een aanvullende bezonningsstudie uitgevoerd voor de omgeving Vinkenplein. De actualisering van de bezonningsstudie voor beide poortgebouwen is uitgevoerd, omdat de bouwhoogtes voor beide poortgebouwen naar beneden bijgesteld zijn. De bezonningsstudie voor de omgeving van het nieuwe Vinkenplein is uitgevoerd naar aanleiding van de ingekomen reacties op het ontwerp van het Bestemmingsplan Emmaplein en Vinkenplein Bilthoven.

De bezonningsstudies laat de schaduwwerking van de gebouwen op de omgeving in de vier jaargetijden zien, namelijk, in de lente, de zomer, de herfst en de winter.

Het is gebruikelijk dat bezonningsstudies alleen voor de periode tussen 21 maart en 21 september worden gemaakt. Dit zijn immers de warmere maanden, waarin de zon het meeste schijnt en er dus overlast kan optreden wanneer nieuwe bebouwing een schaduw over een tuin of gevel werpt. De studie laat de schaduwwerking van het gebouw op de achtertuinen op de drie specifieke dagen binnen de periode 21 maart t/m 21 september zien, namelijk aan het begin van de lente (21 maart), in het midden van de zomer (21 juni) en aan het eind van de zomer (22 september) zien.

Daarnaast zijn er per dag 3 tijdstippen gekozen waarop de schaduwwerking is onderzocht, namelijk 10.00 uur in de ochtend, 13.00 uur in de middag en 16.00 uur in de middag. Met deze tijdstippen kan bepaald worden op welk dagdeel eventuele al dan niet acceptabele schaduwwerking optreedt.

Op basis van de bezonningsstudie voor de poortgebouwen kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- meest maatgevende momenten waarop in deze situatie schaduwwerking optreedt, zijn de maanden maart en september. Vanaf 13.00 uur is er sprake van verminderde lichtinval op de Ensahlaan door het noordelijk gelegen poortgebouw. De schaduwwerking neemt toe tot 16.00 uur in de middag wanneer bijna de hele tuin in de schaduw van het gebouw valt;
- voor de zomerperiode (21 juni) laat de studie zien dat er in de ochtend sprake is van geringe schaduwwerking. Rond 13.00 uur ligt alleen het achterste gedeelte van enkele tuinen aan de Ensahlaan in de schaduw van het poortgebouw. Rond 16.00 uur ligt ongeveer een derde deel van het achterste deel van een aantal tuinen aan de Ensahlaan in de schaduw van het poortgebouw;
- in december is er vanaf 13.00 uur sprake van schaduwwerking van het noordelijke poortgebouw voor de Ensahlaan.
- voor wat betreft de Prins Bernhardlaan is er geen sprake van extra schaduwwerking door de poortgebouwen. In deze tijd zorgt De Dudokflat al voor verminderde lichtinval.

Uit het voorgaande blijkt dat de nieuwbouw beperkt negatieve effecten heeft voor de zoninval en voor de schaduwwerking op de bestaande bebouwing in de omgeving.

Op basis van de bezonningsstudie voor de omgeving Vinkenplein kan de conclusie worden getrokken dat overdag, in de periode tussen 21 maart en 21 september, op de onderzochte tijdstippen van 10.00 uur, 13.00 uur en 16.00 uur sprake is van een geringe schaduwwerking van de nieuw te ontwikkelen gebouwen aan het Vinkenplein. Gedurende deze periode is geen sprake van schaduwwerking op de dakterrassen en tuinen gelegen aan de Vinkenlaan en Julianalaan. De schaduw in de ochtenden in maart en juni, is afkomstig van reeds bestaande gebouwen.

4.12

Parkeeronderzoek

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

Auto's

Uit het parkeeronderzoek blijkt dat in de huidige situatie voldoende parkeerplaatsen binnen het totale centrumgebied van Bilthoven aanwezig zijn om de huidige parkeervraag op te vangen. De meeste parkeerders in het gebied zijn

bezoekers: 80% van de parkeerders staan maximaal 1,5 uur in het gebied geparkeerd.

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

Binnen het centrumgebied bestaat de grootste groep parkeerders uit bezoekers. In de uitwerking van het Masterplan Centrumgebied Bilthoven zijn voldoende parkeerplaatsen ingepland om aan de toekomstige parkeervraag te voldoen. Er zijn ten minste 1.053 openbare parkeerplaatsen nodig, terwijl 1.073 parkeerplaatsen zijn gepland.

Fietsen

In de huidige situatie zijn rondom het station onvoldoende stallingplaatsen voor fietsen aanwezig. Door uitbreiding van het aantal stallingplaatsen wordt dit opgelost. In de toekomstige situatie zullen voor de commerciële functies 188 extra fietsenstallingen moeten worden geplaatst om in de toekomstige vraag te kunnen voorzien.

Juridische planbeschrijving

5

5.1

Keuze planvorm

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

Het bestemmingsplan is daarmee een op ontwikkeling gericht plan. Het bestemmingsplan moet deze ontwikkelingen ook mogelijk maken. In de bestemmingsregeling zijn nieuwe ontwikkelingen door middel van twee typen regelingen mogelijk gemaakt:

1. regelingen bij recht: op basis van deze regels kan een bestemming direct nadat het bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen worden verwezenlijkt: zo kunnen bijvoorbeeld winkels met woningen worden gebouwd en kunnen wegen worden aangelegd.

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

2. wijzigingsbevoegdheden: op enkele plaatsen is met een aanduiding de bestaande functie geregeld. In deze gevallen gaat het om functies op plaatsen waar deze op basis van de visie voor het gebied niet de voorkeur genieten. De gemeente heeft voor deze specifieke situaties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het huidig ruimtelijke gebruik na beëindiging te wijzigen in de voorkeursfunctie, in casu detailhandel met op de bovenverdieping(en) wonen. Een dergelijke bevoegdheid mag worden gebruikt, maar dat is niet verplicht.

Daarnaast is ter hoogte van het Emmaplein de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' gelegd. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen ten behoeve van hogere bouwhoogten en ruimere bouw mogelijkheden. De gemeente beoogt met deze flexibiliteitsregels de ondernemers de ruimtelijke mogelijkheden te bieden de panden te herontwikkelen in aansluiting op de omgeving van het Stationsgebied. Door middel van een bijlage bij de regels is exact aangegeven wat de ruimere mogelijkheden zijn.

Een deel van de functies in het gebied blijft ongewijzigd bestaan. Bijvoorbeeld ter hoogte van de Julianalaan, de Nachtegaallaan en de zuidzijde van de Vinkenlaan. In het plan zijn daarbij bestaande rechten en waarden zo veel mogelijk gerespecteerd.

5.2

Planopzet

Het plan is in overeenstemming met de Wro en het Bro die op 1 juli 2008 in werking zijn getreden, vervat in:

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

Het plan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008). De in de SVBP2008 opgenomen verplichtingen voor de naamgeving van bestemmingen en aanduidingen zijn in het voorliggende bestemmingsplan toegepast.

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

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

Voorts zijn de regels in overeenstemming met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

De Wabo bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de regels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

5.3

Artikelgewijze toelichting op de regels

Inleidende regels

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

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

BEGRIPPEN

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

WIJZE VAN METEN

Bestemmingsregels

Binnen de bestemming 'Centrum - 1' is detailhandel rechtstreeks toegestaan op de begane grond, al dan niet met ondergeschikte horeca met een maximum vloeroppervlak van 40 m². Andere bestaande of wenselijke functies op de begane grond, zoals dienstverlening en horeca met een vloeroppervlak van meer dan 40 m² is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' respectievelijk 'horeca', uitsluitend op eerste bouwlaag. Op deze wijze regelt het plan de bestaande functies, maar biedt het plan tegelijkertijd bij recht de mogelijkheid de functies detailhandel, dienstverlening en/of horeca onderling om te zetten.

BESTEMMING CENTRUM - 1

Op het pand aan de Nachtegaallaan 3 is een winkel op de verdieping gevestigd. Door middel van de aanduiding 'detailhandel' is geregeld dat op deze locatie detailhandel op de verdieping is toegestaan.

Wonen is op de verdieping toegestaan. Op de Julianalaan wordt wonen op de eerste en de tweede verdieping toegestaan. Het bestemmingsplan biedt bij de woning onder voorwaarden mogelijkheden voor aan huis verbonden beroep of bedrijf. Dit mogen uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn uit categorie 1 van een in bijlage 1 bij de regels opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Voor activiteiten die naar hun aard en hinder op de omgeving gelijk te stellen zijn met activiteiten uit categorie 1 van de in bijlage 1 opgenomen: 'Staat van bedrijfsactiviteiten' kan onder voorwaarden een omgevingsvergunning worden verleend.

Ten behoeve van de bestemming is een bestemmingsvlak en een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Hoofdgebouwen zijn toegestaan in het bestemmingsvlak, waarvoor de maximale goot- en bouwhoogte geldt. De bouwhoogte voor de gebouwen varieert van 18 m ter hoogte van het appartementencomplex ontworpen door architect Dudok, tot 11,5 m voor de bestaande gebouwen. De goothoogtes zijn hierop afgestemd. De maximale bouwhoogte van 11,5 m voor bestaande bebouwing houdt verband met de maatvoering van de van oudsher aanwezige villa's/herenhuizen en winkels in twee lagen met een kap. Met name ter hoogte van de Nachtegaallaan is afstemming van de hoogtematen met het aansluitende beschermde dorpsgebied 'Villa Bandoeng en omgeving' (net gelegen buiten het plangebied) van groot belang.

In de regels is uitgegaan van een eerste bouwlaag met een minimum hoogte van 3,5 m. Dit maakt de gewenste invulling met een winkellaag en bovenwoningen mogelijk.

Boven de winkel is plaats voor één of meerdere bovenwoningen, dat neerkomt op een bouwlaag van 3 m. Een goothoogte van 7,5 m sluit op deze manier aan op de huidige behoeften. Vervolgens is er ruimte voor een kap. Door hiervoor een maat van 1+4 m te hanteren is de ruimte aanwezig om een royale kap te realiseren, zoals bedoeld in het beeldkwaliteitplan. De dakhelling is vastgelegd op niet minder dan 20° en niet meer dan 70°, uitgezonderd het poortgebouw ter hoogte van de Dudokflat waar een afwijkende dakhelling is opgenomen om tot een goede afstemming met voornoemde flat te kunnen komen. Met deze percentages zijn nagenoeg alle soorten kappen te realiseren. Bebouwde parkeervoorzieningen zijn in het hele plan toegestaan in kelders en onderbouwen, dat wil zeggen onder het maaiveld.

Nabij het station worden twee poortgebouwen mogelijk gemaakt. Beide gebouwen kennen hoogteaccenten tot 18 m. Het poortgebouw ten zuiden van het spoor wordt gerealiseerd op de huidige Roobollocatie. Het pand van Roobol wordt om deze reden gesloopt. Aan de gronden is de bestemming Centrum-1 toegekend ter versterking van het centrumgebied en als overgang van het stationsgebied naar het winkelcentrum. Voor een doelmatig functioneren van het stationsgebied en het winkelcentrum is het, uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en publieksbelang logistiek, noodzakelijk rondom en onder het poortgebouw voldoende voorzieningen te ontwikkelen en te realiseren voor parkeren. De gronden van de Roobollocatie en omliggende gronden worden in deze situatie integraal ontwikkeld ten behoeve van de ontwikkeling van het poortgebouw, inclusief voornoemde logistieke voorzieningen.

Een aantal straten in het plangebied kenmerkt zich door verspringingen in de bestaande bebouwing. Ter bescherming van dit bestaande gevarieerde, dorps beeld is het verspringen van de voorgevel in de bestemming geregeld en is tevens een regeling opgenomen voor de niet bebouwde ruimtes tussen de bebouwing door het opnemen van een specifieke aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding - onbebouwd erf'. Ter plaatse van deze aanduiding is het bouwen van gebouwen niet toegestaan, ook niet in de vorm van een poortgang onder een verdieping door.

Binnen de aanduiding 'erf' zijn bijgebouwen toegestaan. Voor bijgebouwen is een afzonderlijke regeling in de bestemming opgenomen.

In het plangebied komen twee onderdoorgangen voor. Deze zijn aangeduid met de aanduiding 'onderdoorgang'.

BOUWHOOGTES

De bouw- en goothoogtes zijn in de regels voor de bestemming 'Centrum - 1', alsmede voor de overige bestemmingen voor zover relevant, vastgelegd. De gewenste bouwhoogtes zijn in het Masterplan met een verdere verfijning in het beeldkwaliteitplan besproken en vastgelegd. Gezien het belang is een toelichting op de keuzes van de hoogtematen in het bestemmingsplan niet overbodig. De volgende uitgangspunten liggen aan de gekozen hoogtematen ten grondslag:

- in algemene zin geldt dat eventuele nieuwe bebouwing dient te passen in de schaal ter plaatse. Het centrum van Bilthoven bestaat nu uit be-

bouwing met een overwegend dorpse schaal van twee à drie lagen. Rondom de Soestdijkseweg komt momenteel al wel bebouwing met een grotere hoogte voor met het appartementengebouw van architect Dudok;

- de hoogtematen van de (nieuwe) bebouwing in het hart van het centrum zijn aangepast aan de schaal van het huidige centrum. Nieuwbouw moet aansluiten bij de huidige hoogtes;
- de nieuwe bebouwing mag geen dissonant vormen naast bestaande bebouwing. Zo is de ene plek iets stedelijker dan het andere en lenen plekken aan de randen van het centrum zich beter voor iets hogere bebouwing dan midden in het centrum;
- hogere bebouwing om een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte exploitabel te maken wordt beperkt tot enkele plaatsen langs de Soestdijkseweg en de Sperwerlaan, waar reeds hoge bebouwing is en rondom het spoor.

Het voorgaande leidt tot de volgende keuzes in bouwhoogtes in het bestemmingsplan:

- accenten tot vijf lagen ter hoogte van de kruising met het spoor;
- het nieuwe Vinkenplein krijgt een begeleiding aan de noordzijde van wat hogere bebouwing, tot maximaal vier lagen;
- ter hoogte van de doorbraak is de bestemming voorzien van hoogtematen die de nieuw te ontwikkelen bebouwing aan laat sluiten bij de bestaande hoogtematen in het plangebied;
- ter hoogte van de Nachtegaallaan zijn de hoogtematen afgestemd op het beschermde dorpsgebied 'Villa Bandoeng en omgeving'. De hoogtematen zijn in overeenstemming met het bestemmingsplan Bilthoven - Zuid opgenomen. De goot- en bouwhoogte mogen dan ook niet meer bedragen dan respectievelijk 8 m en 12 m. De overige bebouwing aan de Julianalaan, de Vinkenlaan, de Nachtegaallaan en de nieuwe doorsteek sluit aan bij het dorpse karakter van Bilthoven met een hoogte van twee à drie lagen.

De gemeente wenst het Vinkenplein te ontwikkelen tot een ruimte met een karakteristiek van een brink door middel van een voornamelijk groene inrichting met hoge bomen. Het huidige parkeerterrein van het Vinkenplein verdwijnt. Aan weerszijden van het plein zijn er mogelijkheden voor horeca met terrassen. Deze brinkinrichting doet recht aan de historie van deze groene plek. Maar ook moet worden voorzien in paden en verharde delen waar terrasjes kunnen komen. Het Vinkenplein heeft om deze reden de bestemming 'Groen' gekregen met mogelijkheden voor verkeer en verblijf. De bestemming regelt eveneens de bestaande Dr. Melchiorbank. Deze wordt opgeknapt en krijgt eventueel een nieuwe plek op het Vinkenplein. De bestemming voorziet tevens in de realisatie van een paviljoen, als zodanig aangeduid met '(h)'. De grens van deze aanduiding 'horeca' is zodanig getrokken dat er zichtlijnen vanaf het te ontwikkelen plein naar de omliggende straten in het algemeen en het beschermde dorpsgezicht in het bijzonder ontstaan. De bestaande gebou-

BESTEMMING GROEN

wen op dit plein worden onder het overgangsrecht gebracht. Dit is noodzakelijk om het plein met horeca en terrassen te ontwikkelen en het plein een exclusief karakter te geven.

Overigens zijn de karakteristieke bomenlanen en privétuinen geregeld in de daar geldende bestemmingen.

BESTEMMING HORECA

Ter hoogte van het Vinkenplein en aan weerszijden van het Emmaplein voorziet het plan in horeca. Met name bij het Vinkenplein wordt veel waarde gehecht aan een horecaconcentratie. Om deze reden is aan de noordzijde van het plein op de bebouwing de bestemming 'Horeca' gelegd.

Uit onderzoek is gebleken dat het horeca-aanbod in het centrumgebied als zwak wordt beoordeeld. Om het centrumgebied aantrekkelijker te maken is de versterking van het horeca-aanbod een belangrijk aandachtspunt in de planontwikkeling.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is gekozen voor een horecawand aan het Vinkenplein. Het winkelcircuit in het centrumgebied is namelijk opgespannen tussen twee parkeerconcentraties (De Kwinkelier en ter hoogte van het station). Binnen het circuit is het mogelijk om rond te lopen. Ter hoogte van het nieuw te ontwikkelen Vinkenplein is er nu nog een 'gat' in het winkelcircuit. Door middel van een aaneengesloten wand aan de noordkant van het Vinkenplein wordt het circuit gesloten en worden de twee uitlopers van het Vinkenplein en de Nachtegaallaan met elkaar verbonden.

Op beide hoeken van de horecawand is tevens bij recht detailhandel toegestaan. Dit recht is alleen op de hoeken gelegd, omdat daarmee de functie goed aansluit bij de bestemming aan weerszijden van het Vinkenplein (nieuw te ontwikkelen weg na de doorbraak en Vinkenlaan). Blijkt er onverhoopt minder belangstelling te bestaan voor het realiseren van een horecaplein, dan is er op beide hoeken van de horecawand de mogelijkheid een winkel te vestigen. Het recht is beperkt tot de beide hoeken, omdat het plan zich nadrukkelijk richt op het realiseren van een horecaplein. Op de hoek Vinkenlaan en Nachtegaallaan (ofwel het nieuw te ontwikkelen Vinkenplein) is tevens horeca op de eerste verdieping mogelijk.

De bestemming maakt wonen uitsluitend op de overige bouwlagen mogelijk.

In de centrumbestemming is een regeling opgenomen voor bestaande horecagelegenheden door deze ter plaatse aan te duiden. Daarmee ontstaat de mogelijkheid na eventuele beëindiging van de horeca ter plaatse er een winkel te vestigen, zonder dat afbreuk wordt gedaan aan het huidige belang van de horecavestiging. Voorts bevat de centrumbestemming bij recht mogelijkheden tot het ontwikkelen van nieuwe horeca daar waar specifiek aangeduid (Emmaplein en op enkele locaties bij het Vinkenplan en de Nachtegaallaan) en bevat het een regeling voor (diverse en gerichte) winkels met ondersteunende horeca.

Een klein gedeelte van de gronden in het plangebied is bestemd als 'Verkeer'. Het gaat om de ontsluiting op de nog aan te leggen rotonde ter plaatse van de Nachtegaallaan/ het Emmaplein. De bestemming regelt de wegen en voet- en fietspaden, inclusief bijbehorende groenvoorzieningen en bermen. Het bouwen van gebouwen is in deze bestemming uitgesloten. De bestemming regelt wel de bouwhoogte van voorzieningen zoals lichtmasten en de geleiding van het verkeer. Overige bouwwerken mogen niet meer bedragen dan 4,5 m.

BESTEMMING VERKEER

Vanaf de hoofdwegen is het mogelijk om het centrumgebied in te gaan en dichtbij de functies te komen, dit gebeurt via de Julianalaan en de Nachtegaallaan. De inrichting van deze straten zal zo zijn dat de snelheid niet hoger dan 30 km per uur wordt.

BESTEMMING VERKEER-
VERBLIJF

De weg die over het Emmaplein en het laatste deel van de Julianalaan gaat (tot aan de nieuwe doorsteek) is van de derde orde en bedoeld voor bestemmingsverkeer. De openbare ruimte wordt hier zo ingericht dat de automobilist zich duidelijk als gast gedraagt, waarbij de inrichting van de openbare ruimte sneller rijden dan stapvoets niet mogelijk maakt.

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

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

FIETS- EN VOETGANGERS

1. Winkelroutes, waarbij wandelaars een laag 'ritme' hebben bij het bewegen door de openbare ruimte, bijvoorbeeld in het nieuwe winkelcircuit. Hier is het mogelijk om aan de routing verblijfsplekken, zoals terrassen te koppelen.
2. Aanlooproutes, waarbij wandelaars, frequent vanuit een bepaalde plek of richting, bijvoorbeeld vanuit een parkeergarage een doelgebied inlopen, zoals het winkelgebied. Hierbij is het belangrijk dat de inrichting van de openbare ruimte de hoeveelheid 'aanlopers' aan kan.
3. Doorlooproutes, waarbij wandelaars op weg zijn van de ene naar de andere plaats, en daarbij door een gebied heen lopen zonder specifiek in dit gebied een doel te hebben, bijvoorbeeld op weg van een parkeerplaats naar een winkel.

Bewust is gekozen voor het opnemen van de bestemming 'Verkeer - Verblijf' om het verblijfsgebied voor voetgangers en fietsers in het plangebied zo optimaal mogelijk te maken door er specifieke voorzieningen toe te laten, zoals terrassen en ander straatmeubilair.

Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' is parkeren toegestaan. De grootste parkeerconcentraties ten behoeve van het centrum zijn gelegen aan de aanrijdroutes. Deze keuze is gemaakt op basis van het principe dat bezoekers van het centrum, zoveel mogelijk direct vanaf de aanrijdroute de auto in een 'ge-

PARKEREN

concentreerde parkeervoorziening' kunnen parkeren. Van daaruit kan er te voet het centrum worden ingegaan.

Er moet worden voorkomen dat er onnodig veel autobewegingen door het centrum komen, doordat automobilisten op zoek gaan naar een parkeerplek. Daarom zijn langs de meest gebruikte verkeerswegen parkeerplaatsen op het maaiveld gesitueerd. Deze bevinden zich voornamelijk langs de Julianalaan en de nieuwe doorsteek. Langs de bestemmingsverkeerroute over het Emmaplein komen enkele 'losse' langsparkeerplaatsen.

Bebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan in kelders en onderbouwen.

BESTEMMING WONEN

Het artikel 'Wonen' regelt de bestaande en geplande woningen. Ten behoeve van de bestemming zijn een bestemmingsvlak, een bouwvlak en een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Hoofdgebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Er geldt een maximale goot- en bouwhoogte, waarbij de bouwhoogte is afgestemd op de ter plaatse aanwezige mogelijkheden voor bebouwingshoogtes.

Buiten het bouwvlak zijn daarnaast ook aan-, uitbouwen en bijgebouwen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'erf'. Er geldt een maximaal bebouwingspercentage van 50, voor een te bebouwen oppervlak van maximaal 50 m².

Ter plaatse van de aanduiding 'tuin' is bebouwing niet toegestaan, uitgezonderd specifieke bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Aan huis verbonden beroepen zijn bij recht toegelaten tot 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning. Het mogen uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn uit categorie 1 van de in bijlage 1 opgenomen: 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Voor activiteiten die naar hun aard en hinder op de omgeving gelijk te stellen zijn met activiteiten uit categorie 1 van de in bijlage 1 opgenomen: 'Staat van bedrijfsactiviteiten' kan onder voorwaarden een omgevingsvergunning worden verleend.

DUBBELBESTEMMING WAARDE - CULTUUR- HISTORIE

Een gedeelte van het plangebied is onderdeel van het beschermd dorpsgezicht 'Villa Bandoeng'. Deze gronden zijn naast de andere voorkomende bestemmingen mede bestemd als 'Waarde - Cultuurhistorie' ter behoud en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Ter bescherming van deze waarden kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de situering en/of vormgeving van bouwwerken. Verder is het verboden de in het artikel genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, uit te voeren zonder omgevingsvergunning en is het verboden zonder een omgevingsvergunning bouwwerken te slopen.

Algemene regels

ANTI-DUBBELTELBEPALING

De anti-dubbeltelbepaling dient om te voorkomen dat een terrein nog een keer wordt meegeteld bij het beoordelen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Verder zijn de algemene gebruiksregel, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels opgenomen. Tot slot zijn het

overgangsrecht en de slotregel met de titel van het bestemmingsplan en dergelijke opgenomen.

In het de algemene gebruiksregels staat dat onder gebruik strijdig met het plan in ieder geval wordt verstaan het gebruik van de gronden en bouwwerken als seksinrichting.

ALGEMENE GEBRUIKS-
REGELS

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

ALGEMENE AFWIJKINGS-
REGELS

Het bestemmingsplan bevat één wijzigingsregel waarmee de overschrijding van bestemmingsgrenzen geregeld wordt.

ALGEMENE WIJZIGINGS-
REGELS

Dit artikel bevat de regels met betrekking tot de wijze waarop burgers gelegenheid hebben mondeling of schriftelijk hun zienswijze kenbaar te maken tegen een voorgenomen nadere eis door het college van burgemeester en wethouders.

ALGEMENE PROCEDURE
REGELS

Onder overige regels is de realisatie van een minimum aantal sociale huurwoningen gevat en is de afstemming geregeld met andere wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

OVERIGE REGELS

Overgangs- en slotregels

Uit oogpunt van behoorlijk bestuur dienen bestaande bebouwing en bestaand gebruik, welke afwijken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels, te kunnen worden voortgezet (overgangsregels). In deze regeling geldt dit niet voor reeds met het vorige bestemmingsplan strijdige situaties.

OVERGANGSRECHT

In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald.

SLOTREGEL

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



De toelichting behoort inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, waaronder tevens de financiële haalbaarheid is te verstaan. Artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro brengt dat met zich mee. De gemeente ziet zich geplaatst voor een aanzienlijke verwervingsopgave voor het onderhavige plangebied. De daarmee gemoeide financiële middelen zijn gereserveerd in de gemeentelijke grondexploitatie. Voor het tekort waar de grondexploitatie per datum van de vaststelling van het plan op sluit, heeft de gemeente ten laste van de algemene middelen een voorziening getroffen. Door middel van het treffen van deze voorziening is het plan economisch uitvoerbaar.

B i j l a g e n

Deelnemende instanties (kern)klankbordgroep

De klankbordgroep bestaat uit 19 deelnemers, namelijk:

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

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

Verslag overleg met Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Vergaderdatum: 27 augustus 2009

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

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

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

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

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

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

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

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

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

licht vervuilde grond zich door het infiltreren in het gebied gaat verspreiden.

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

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

Literatuur en noten

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

Literatuur

1. Brandhof, W. van den (AVG Geoconsult Heijen BV), Probleeminventarisatie Masterplan Bilthoven, Een onderzoek naar de aanwezigheid van Conventionele Explosieven, Heijen, 16 november 2009.
2. Saricon Safety & Risk Consultancy, Aanvullend vooronderzoek Conventionele Explosieven Masterplan Bilthoven, definitief 31 augustus 2010.
3. Buuren, P.J.J. van, A.A. J. de Gier, A.G.A. Nijmeijer, J. Robbe, Hoofdlijnen ruimtelijke bestuursrecht. Deventer: Kluwer, 2009.
4. DHV, Risicoanalyse Vinkenplein, definitief, april 2010.
5. DHV, Masterplan Centrum Bilthoven, uitwerking elementen verantwoording groepsrisico, final, 9 april 2010.
6. Gemeente De Bilt, Centrumvisie Bilthoven, 2006.
SVP architecten in opdracht van gemeente De Bilt, Amersfoort, 2006.
7. Gemeente De Bilt, Masterplan Centrum Bilthoven, februari 2009.
BDP.khandekar in opdracht van gemeente De Bilt, Benthuisen 2009.
8. Gemeente De Bilt, Bilthoven centrum beeldkwaliteitplan, 28 oktober 2010, BDP.khandekar in opdracht van gemeente De Bilt, Benthuisen.
9. Gemeente De Bilt, Bilthoven centrum, Ontwikkelingsplan Emmaplein E.O., mei 2010, BDP.khandekar in opdracht van gemeente De Bilt, Benthuisen.
10. Gemeente De Bilt, Bilthoven centrum, Stedenbouwkundig plan Vinkenplein E.O., mei 2010, BDP.khandekar in opdracht van gemeente De Bilt, Benthuisen.
11. Gemeente De Bilt, Welstandsnota, 24 juni 2004.
BügelHajema Adviseurs in opdracht van gemeente De Bilt, Amersfoort, 2004.
12. Locatus, GOAD Plan van Bilthoven (Centrum). Woerden, 20 juli 2009.

-
13. Milieudienst Zuidoost-Utrecht, Milieuadvies bestemmingsplan centrum Bilthoven (onderdeel bodem). 7 juli 2009.
 14. Verhoeven Milieutechniek BV, Verkennend bodemonderzoek Spoorlaan en nader bodemonderzoek Julianalaan 8/8a te Bilthoven, 23 juni 2010.
 15. Provincie Utrecht, Streekplan 2005 - 2015. Utrecht, vastgesteld op 13 december 2004 door provinciale staten.
 16. Provincie Utrecht, provinciaal Waterplan, vastgesteld op 4 november 2008 door Gedeputeerde Staten.
 17. Meijer, J.W.H., Kleine historie van De Bilt en Bilthoven. Uitgeverij Reinders, Bunnik 1995.
 18. Miedema, R en E. Drees, Een rondje De Bilt-Bilthoven in de jaren vijftig, zestig en zeventig. In eigen beheer uitgegeven in 2003.
 19. Goudappel Coffeng adviseurs verkeer en vervoer, Parkeeronderzoek centrumgebied Bilthoven Gemeente De Bilt, 23 november 2009.
 20. Peutz bv, Geluid in de omgeving ten gevolge van weg- en railverkeer alsmede milieuzonering ter hoogte van centrumgebied Bilthoven, 10 september 2010.
 21. Peutz bv, Onderzoek naar de luchtkwaliteit in de omgeving ten gevolge van de herontwikkeling van het centrumgebied van Bilthoven, 19 januari 2010.
 22. Peutz bv, Aanvullende memo over luchtkwaliteit, 31 augustus 2010.
 23. Vestigia Archeologie en cultuurhistorie, Herontwikkeling stationsgebied en centrum van Bilthoven, gemeente De Bilt, Een archeologisch bureauonderzoek, Definitief 2.0, 23 september 2009.
 24. Vestigia Archeologie en cultuurhistorie, Herontwikkeling stationsgebied en centrum van Bilthoven, gemeente de Bilt, Een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) door middel van verkennende boringen, Definitief 2.0, 20 april 2010.
 25. BügelHajema Adviseurs Advies Natuurwaarden Centrumgebied Bilthoven, 10 september 2009.
 26. BügelHajema Adviseurs, Aanvullend vlermuizenonderzoek Bilthoven Centrum 2009 - 2010, augustus 2010.

-
27. Gemeente De Bilt, Bezonningsstudie Poortgebouwen, mei 2011, BDP.khandekar in opdracht van gemeente De Bilt.

 28. Gemeente De Bilt, Bezonningsstudie Vinkenplein, mei 2011, BDP.khandekar in opdracht van gemeente De Bilt.