

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Begrenzing plangebied	3
1.3. Vigerende regelingen	3
1.4. Planvorm	3
1.5. Leeswijzer	4
2. Huidige situatie van het plangebied.....	5
2.1. Ligging.....	5
2.2. Typologie bebouwing	5
2.3. Voorzieningen	5
2.4. Verkeer en openbare ruimte	5
3. Actueel beleidskader	7
3.1. Rijksbeleid	7
3.2. Provinciaal / regionaal beleid	8
3.3. Gemeentelijk beleid.....	8
3.4. Conclusie	12
4. Toekomstige situatie.....	13
4.1. Analyse	13
4.2. Visie.....	14
4.3. Stedenbouwkundige opzet	15
4.4. Groen en verkeer	18
4.5. Bebouwing.....	20
4.6. Het Cultureel en Educatief Centrum	20
5. Functionele invulling.....	23
5.1. Cultureel Educatief Centrum	23
5.2. Wonen	24
5.3. Parkeren en infrastructuur.....	24
6. Milieuaspecten.....	29
6.1. Geluid.....	29
6.2. Luchtkwaliteit.....	31
6.3. Bodem.....	34
6.4. Archeologie	35
6.5. Externe veiligheid	38
6.6. Ecologie	44
6.7. Bedrijven en milieuzonering	49
6.8. Duurzaamheid.....	51
6.9. Waterparagraaf.....	52

7. Inspraak en vooroverleg	57
7.1. Overleg met de bevolking	57
7.2. Overleg met instanties	68
8. Uitvoerbaarheid	77
8.1. Economische uitvoerbaarheid	77
8.2. Conclusie uitvoerbaarheid	77
9. Juridische planbeschrijving	79
9.1. Toelichting op de verbeelding	79
9.2. Toelichting op de regels	79
Bijlagen.....	83

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Drie basisscholen in de omgeving van de Melkweg zijn toe aan nieuwe huisvesting. Tegelijkertijd moet de muziekschool uit het winkelcentrum 'De Kwinkelier' verhuizen om daar plaats te maken voor andere functies. Ook de bibliotheek krijgt te maken met nieuwe huisvesting en gaat van twee naar één locatie. Door deze functies te combineren ontstaat een positieve wisselwerking. De Melkweg is een geschikte locatie om deze functies onder te brengen in één gebouw, het Cultureel en Educatief Centrum. Door het samenvoegen van de drie huidige basisscholen ontstaat in het gebied ruimte voor de bouw van nieuwe woningen. Voor het totaalplan is gezamenlijk met de woonstichting SSW een stedenbouwkundig plan ontwikkeld dat op 25 juni 2009 door de gemeenteraad van gemeente De Bilt is vastgesteld. De vigerende planologische regeling maakt deze ontwikkelingen niet mogelijk. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken is daarom een nieuw planologisch kader nodig. Onderhavig bestemmingsplan voorziet daarin.

1.2. Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de herontwikkelingslocatie Melkweg in de wijk Brandenburg in het zuiden van Bilthoven. Op de afbeelding op de volgende pagina is het plangebied weergegeven. De ligging van het plangebied in de gemeente is opgenomen in bijlage 1. De grenzen van het gebied van dit bestemmingsplan zijn gelijk aan de grenzen van de herontwikkeling. De noordzijde wordt begrensd door de Orionlaan. De oostzijde loopt van de Orionlaan tussen het appartementencomplex en de Jan Ligthartschool tot aan de Planetenbaan achter de flat aan de Grote Beer. De zuidzijde wordt gevormd door de Planetenbaan, de Olberslaan en De Tweelingen. De westzijde loopt in een punt aan de Tweelingen.

1.3. Vigerende regelingen

Voor het volledige plangebied geldt het bestemmingsplan Brandenburg 2004, vastgesteld op 27 januari 2005 en goedgekeurd op 5 april 2005. Het merendeel van de gronden heeft de bestemming Maatschappelijke doeleinden, maar ook groenvoorziening maakt een belangrijk deel uit van de bestemmingen. Verder komen de bestemmingen verkeersdoeleinden, verblijfsdoeleinden en kantoren voor.

1.4. Planvorm

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. Het belang van de toelichting is met name gelegen in een weergave van de beleidsuitgangspunten van het vigerend nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, de beweegredenen van de initiatiefnemer en de onderzoeksresultaten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Daarnaast is de toelichting van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van de regels en verbeelding.



Het plangebied

1.5. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt eerst het plangebied beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het beleidskader waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt uiteengezet. Daarna komt de visie en stedenbouwkundige opzet van het gebied, voortkomend uit een analyse van de bestaande situatie, aan bod in hoofdstuk 4. Het programma waar de herontwikkeling uit bestaat, wordt besproken in hoofdstuk 5. De milieutechnische, maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan wordt aangetoond in de hoofdstukken 6, 7 en 8. De juridische vertaling wordt uiteengezet in hoofdstuk 9.

2. Huidige situatie van het plangebied

2.1. Ligging

Het plangebied ligt in de wijk Brandenburg in het zuiden van Bilthoven. Deze wijk is onder te verdelen in een aantal deelgebieden met verschillende ruimtelijke kenmerken (zie bijlage 2). Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'noord' en grenst aan deelgebied 'centraal'.

2.2. Typologie bebouwing

Deelgebied 'noord' is gerealiseerd rond de jaren 50-60. Het deelgebied Brandenburg Noord heeft overwegend een woonfunctie. Aangrenzend aan het deelgebied bevinden zich woonblokken die uitkijken op de groene ruimte. De bebouwing bestaat hier voornamelijk uit middelhoogbouw, waarbij de woningen nagenoeg allemaal meergezinswoningen betreffen met een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen. De bebouwing is op een speelse manier in het deelgebied ingepast. Geen rechte lijnen en strakke verkaveling, maar een speelse en luchtige verkaveling in een groene openbare ruimte.

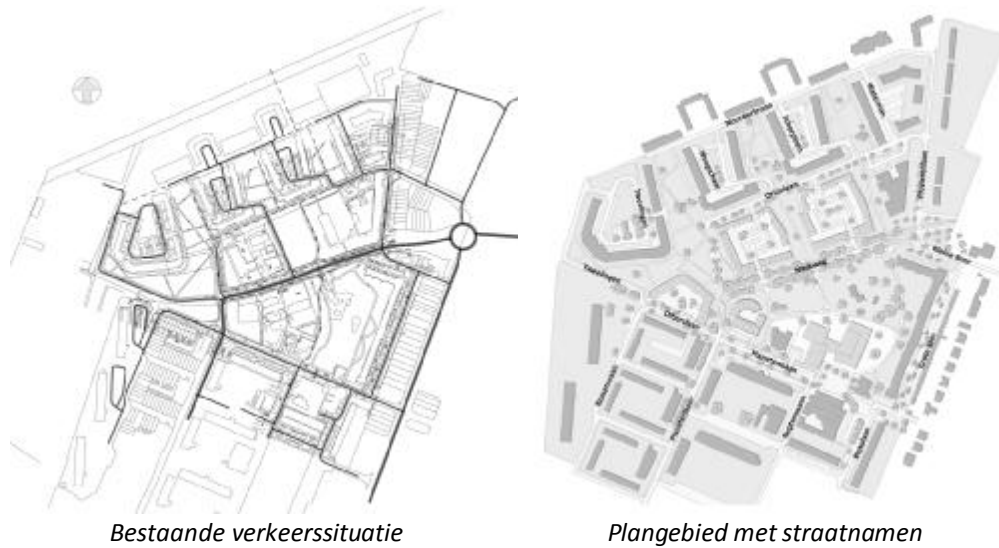
Aan het begin van dit millennium is de bebouwing van het gebied gerenoveerd, waarbij vooral de gevels zijn aangepakt, zowel qua vorm als qua kleur. Hierdoor heeft de bebouwing een minder rechtlijnig karakter gekregen, passend in het deelgebied. De openbare ruimte heeft sinds de grootschalige renovatie en herstructurering een groen en weids karakter. Rondom de middelhoogbouw bevinden zich grote oppervlakten groen, die met name worden gebruikt voor speel- en sportvoorzieningen. De weidsheid van het gebied wordt nog versterkt door een speelse, niet rechtlijnige wegenstructuur.

2.3. Voorzieningen

In het plangebied bevinden zich drie voorzieningenclusters of –eilanden, die plaats bieden aan een groot aantal maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, een kerk, een gymlokaal en een kinderboerderij. Aan de zuidzijde bevindt zich het winkelcentrum De Planetenbaan. In het noordelijk deel liggen de scholen 'De Poolster' en de 'Jan Ligthartschool'. Tussen deze twee scholen bevindt zich een trapveld dat wordt gebruikt als sportterrein door het basisonderwijs en speelterrein voor (oudere) kinderen uit de buurt. Aan de uiterste oostzijde van het plangebied is in het noordelijk deel een complex voor groepswonen gerealiseerd. In het zuidelijk deel bevinden zich naast de Laurenschool, een gymzaal, het kinderdagverblijf 'De Steenuiltjes' en 'Het Mereltje' met daarboven een kantoor. Tevens is er een kerkgebouw, een kantoor in de oude pastorie, een kinderboerderij en tegenover het winkelcentrum De Planetenbaan bevindt zich een slijterij.

2.4. Verkeer en openbare ruimte

De Melkweg is een drukke weg die centraal in het plangebied ligt (5.500 motorvoertuigen per dag). Deze weg vormt de verbinding tussen de Hertenaan en de 2^e Brandenburgerweg in het noorden en de Planetenbaan in het zuiden. De Melkweg is in de huidige situatie een beschutte, groene laan. De weg wordt aan beide zijden geflankeerd door Amerikaanse eiken en struiken die het doorzicht naar het achterliggende gebied beperken. Aan de noordzijde van de weg kan schuin worden geparkeerd.



Bestaande verkeerssituatie

Plangebied met straatnamen

Het kleinschalige park, dat een belangrijke plaats inneemt in dit deel, vormt een duidelijke scheiding tussen het groene en weidse karakter van deelgebied 'noord' en het rechte karakter van deelgebied 'centraal'. Sinds de herstructureringsoperatie is het gebied beperkt toegankelijk voor het autoverkeer. Autoverkeer kan de woonwijk in, maar de wegen eindigen op centraal gelegen parkeergelegenheden in de woonwijk. Doorgaand verkeer wordt op die manier geweerd. Veel ruimte is er voor langzaam verkeer. Fietspaden lopen verder waar wegen stoppen. De afwezigheid van de auto in deze toch al groene omgeving, geeft de openbare ruimte een zeer vriendelijk karakter. De spoorweg vormt de grens van het deelgebied. Alleen het fietsverkeer heeft de mogelijkheid om via het fietsertunneltje het spoor te doorkruisen. In het startprogramma Duurzaam Veilig is de trend gezet om versneld 30 km/h zones in Nederland in te richten. Zo ook voor het plangebied "Brandenburg". Alle wegen zijn 30 km/h wegen.

Langzaam verkeer

Voor het langzame verkeer is met name in het noordelijke gedeelte van het plangebied veel ruimte. In het deelgebied noord is het aanbod van fietspaden groter dan het aanbod aan verkeerswegen. Hierdoor krijgt het langzame verkeer een speciale positie in de openbare ruimte. Op de wegen die een ontsluitingsfunctie hebben op het niveau van de gemeente is minder ruimte voor langzaam verkeer. Op de 1^e Brandenburgerweg en de Melkweg zijn wel aparte fietspaden aanwezig, maar de oversteekmogelijkheden zijn beperkt. Op de Planetenbaan zijn fietsstroken op de weg aanwezig. Binnen het plangebied ligt een aaneengesloten fietspadenstelsel, dat deel uitmaakt van de hoofd-fietspadenstructuur van de gemeente. Deze loopt via het spoortunneltje vanuit het zuiden van de gemeente naar het noordelijke deel van de gemeente. De zogeheten buurtwegen in het plangebied functioneren als woonerven, die veel ruimte laten voor het fiets- en wandelverkeer.

Openbaar vervoer

Het plangebied Melkweg wordt direct bediend door twee buslijnen die dwars door het gebied heen lopen. Buslijn 77 verzorgt de directe verbinding tussen De Bilt en Utrecht en verder naar Nieuwegein. Buslijn 58 loopt van Maartensdijk via De Bilt naar Zeist. Beide buslijnen rijden over de Melkweg en de Planetenbaan en rijden gemiddeld met een frequentie van 2 maal per uur. Tijdens de spitsuren 's ochtends en 's avonds rijdt lijn 77 frequenter. Ten noordoosten op een afstand van ongeveer 2 kilometer van het plangebied ligt het NS station Bilthoven. Hier stoppen de stoptreinen op het traject van Utrecht naar Amersfoort en Ede-Wageningen en het traject van Utrecht naar Baarn. Deze treinen rijden gemiddeld 2 maal per uur.

3. Actueel beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Nota ruimte

Op 23 april 2004 heeft het kabinet Balkenende-II de Nota Ruimte vastgesteld, die met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) gezien dient te worden als een structuurvisie op rijksniveau. In deze nota is het nationaal ruimtelijk beleid en het nationaal beleid voor de groene ruimte gecombineerd. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

Het plangebied behoort tot het economisch kerngebied regio Utrecht, dat samen met de gebieden Noordvleugel en Zuidvleugel de Randstad Holland vormt – het grootste nationaal stedelijk netwerk in Nederland. De doelstelling van de Nota Ruimte is om de internationale concurrentiepositie van de Randstad Holland als geheel te versterken. De regio Utrecht fungeert door zijn ligging in Nederland als centraal knooppunt van de verbindingen tussen de Randstad en een groot deel van het Nederlandse en Europese achterland. Daarmee is de infrastructuur in de regio van essentieel belang voor de landzijdige bereikbaarheid van de beide mainports. Daarnaast is de regio een broedplaats van kennis en talent en een belangrijk centrum van nationaal georiënteerde zakelijke dienstverlening.

Bilthoven maakt onderdeel uit van een bundelingsgebied dat zich vanaf de stad Utrecht in noord(oost)elijke richting uitstrekt. De provincie dient er voor te zorgen dat de verhouding tussen de binnen deze gebieden gebundelde en de daarbuiten verspreide verstedelijking ten minste gelijk blijft. Het is niet de bedoeling dat de bundelingsgebieden geheel verstedelijken. In deze gebieden ligt wel het accent op verstedelijking, maar er moet in samenhang daarmee ook ruimte gepland worden voor water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw en rekening worden gehouden met cultuur en cultuurhistorie. Vooral in de bundelingsgebieden moeten 'stad en land' in onderlinge samenhang worden ontwikkeld.

Het is van belang dat voor de komende jaren wordt vastgehouden aan de ambitie een flink deel van de productie binnenstedelijk te realiseren. Verdichtingsmogelijkheden moeten in elk geval in de steden van de verschillende nationale stedelijke netwerken, zo optimaal mogelijk benut worden. Revitalisering, herstructurering en transformatie van woon- en werkgebieden is cruciaal om de ruimtelijke doelen van de Nota Ruimte te kunnen bereiken. Bovendien kan herstructurering een positief effect hebben op de omgeving, mits goed ingepast en met aandacht voor behoud van gebouwen en gebouwde structuren die in historisch perspectief van architectonische of stedenbouwkundige betekenis zijn. Verdichtingsmogelijkheden in het bestaand bebouwd gebied van de steden in de Randstad moeten zo optimaal mogelijk worden benut. Het rijk stimuleert de herstructurering, revitalisering en transformatie van verouderde stedelijke gebieden. Het streefgetal voor de realisatie van woningen en arbeidsplaatsen in het bestaande stedelijk gebied is 40% van het totale uitbreidingsprogramma. Dat geldt ook voor de regio Utrecht/Gooi- en Vechtstreek.

Conclusie landelijk beleid

De herontwikkeling Melkweg betreft een binnenstedelijk gebied en past daarmee volledig in het landelijke uitgangspunt van het benutten van verdichtingsmogelijkheden. De analyse van het gebied die aan de planvorming is voorafgegaan, heeft geleid tot een goede en optimale inpassing en daarmee tot een positieve bijdrage aan het plangebied.

3.2. Provinciaal / regionaal beleid

Streekplan 2005-2015

Provinciale Staten stelden op 13 december 2004 het Streekplan 2005-2015 vast. Met de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) geldt het Streekplan als structuurvisie op provinciaal niveau. De provincie heeft in verband met de inwerkingtreding van de Wro de Beleidslijn Nieuwe Wro vastgesteld. Hiermee wordt de sturingsfilosofie van de provincie onder de nieuwe wet verwoord. In de beleidslijn wordt duidelijk gemaakt wat van provinciaal belang is. Het streekplan kan zo ook na 1 juli 2008 als beleidskader gebruikt worden.

De provincie heeft een aantal hoofdbeleidslijnen voor het ruimtelijk beleid geformuleerd, op basis van een analyse van de maatschappelijke, bestuurlijke en beleidsmatige context. Zo geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied dat zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt is. Ook streeft de provincie naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in de stadsgewesten Utrecht en Amersfoort. Elders in de provincie wordt een terughoudend verstedelijkingsbeleid gevoerd.

Gemeente De Bilt behoort in het streekplan tot het stadsgewest Utrecht. Voor de hele gemeente De Bilt wordt in de streekplanperiode uitgegaan van een woningbouwprogramma van 850 woningen. Dit programma wordt gerealiseerd door middel van het benutten van restcapaciteit, transformatie en nieuwe inbreidingen. Met dit terughoudende verstedelijkingsbeleid worden de waardevolle omgevingskwaliteiten van het gebied gerespecteerd.

Regionaal structuurplan 2005-2015

Voor wat de woningbouwopgave betreft legt de regio een accent op herstructurering van bestaand stedelijk gebied en op meer differentiatie in woonwerkmilieus. Gebieden die in aanmerking komen voor herstructurering (met behoud van de bestaande functies) zijn met name de naoorlogse woonwijken in het buiten-centrum milieu, maar ook woongebieden of kleine binnenstedelijke bedrijventerreinen in de omliggende kernen. Voor gemeente De Bilt staan 500-1500 woningen gepland als inbreidingsplan.

Conclusie provinciaal en regionaal beleid

Het plan past in provinciaal beleid omdat het een inbreiding is die bijdraagt aan de realisatie van de woningbouwopgave in de regio. Verdichting op deze binnenstedelijke locatie past in de provinciale hoofdbeleidslijn van zorgvuldig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking in het stadsgewest Utrecht, waartoe gemeente De Bilt behoort.

3.3. Gemeentelijk beleid

Verkeerscirculatieplan 2002

Verkeerscirculatieplan 2002 (VCP) is opgesteld voor de zes kernen van de gemeente De Bilt. Het plan heeft meerdere functies: beleidsvisie, toetsingskader en maatregelenplan. Nadruk in het VCP ligt op de inrichting van de hoofdstructuur van het wegennet, maar het plan behandelt ook het gehele wegenareaal van De Bilt en biedt bovendien inzicht in de relatie met het aansluitende regionale wegennet. In het VCP worden een aantal zaken vastgelegd, waaronder:

- definitieve wegcategorysering;
- beleid voor de diverse verkeersdeelnemers en verkeersaspecten;
- huidige en gewenste verkeersstructuur;
- routing en geleiding van verkeer;

- concrete vertaling van bovenstaande zaken naar verkeersmaatregelen of aanbevelingen voor nader onderzoek.

Hiermee dient bij de verdere inrichting van de openbare ruimte rekening te worden gehouden, door de genoemde componenten van het VCP als toetsingskader te gebruiken voor gekozen uitgangspunten.

Lokaal Waterplan Gemeente De Bilt

Het Lokaal Waterplan De Bilt is een gemeenschappelijk plan van de gemeente De Bilt en van het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en is door de besturen van deze instanties vastgesteld in oktober 2002. De provincie Utrecht en de N.V. Hydron Midden-Nederland hebben beide actief geparticipeerd in de planvorming door deel te nemen in de projectgroep, hetgeen geresulteerd heeft in een breed gevormd en gedragen lokaal waterplan. In de waterparagraaf in hoofdstuk 6 van dit bestemmingsplan, zal verder worden ingegaan op het waterbeleid met betrekking tot het plangebied.

Handboek Inrichting Openbare Ruimte

Het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) komt voort uit de behoefte aan een duidelijk, afgewogen en praktisch handboek om als kader te gebruiken voor de inrichting van de openbare ruimte. Dit handboek wordt gebruikt zowel bij nieuwbouw, herinrichting als bij reconstructies. De inrichting van de openbare ruimte wordt voor de ontwerper, de beheerder, de bewoner, de belanghebbende en de bestuurder zowel op hoofdlijnen als in principedetails vastgelegd in het HIOR. De reikwijdte van het Handboek is de gehele openbare ruimte binnen de bebouwde kom, in alle kernen van de gemeente De Bilt. Op het gebied van profielindeling, detaillering, verharding, groen, straatmeubilair en ondergrondse infrastructuur.

Het Handboek voor de Inrichting van de Openbare Ruimte (HIOR) beoogt de volgende doelen:

- Vormgeven van een vastgestelde kwaliteit voor de integrale inrichting van de openbare ruimte;
- Interne en externe wensen verwerken in de kwaliteitskeuzes voor inrichting van de openbare ruimte;
- Het begrijpelijk beschrijven voor alle belanghebbenden van de inrichtingseisen en uitgangspunten voor de openbare ruimte gericht op de vastgestelde kwaliteiten;
- Het realiseren van een praktisch gereedschap voor de kwaliteitsborging en / of -verbetering van de inrichting van de openbare ruimte;
- Eenduidige inrichtingseisen, overdraagbaar in een document met draagvlak bij de ambtelijke organisatie, gemeentebestuur, bewoners en externe actoren.

Bij het opstellen van het inrichtingsplan voor het plan De Melkweg geldt het handboek als uitgangspunt.

Startnotitie 'Brede School' 2003

Een brede school kan worden gezien als een antwoord op de toenemende vraag van onder andere tweeverdieners naar dagopvang en buitenschoolse opvang. Daarnaast creëert een brede school extra kansen voor kinderen en de mogelijkheid tot het ontwikkelen van talenten. Bovendien kan een brede school een bijdrage leveren aan verbetering van de functionaliteit en effectiviteit van gebouwen. Door afstemming en multifunctioneel gebruik worden meer ruimte en gebruiksmogelijkheden gerealiseerd.

De doelstelling van de brede school is als volgt:

- Stimuleren van de sociale competentie: verbanden leggen tussen leerstimuli thuis, op school, in de vrije tijd en in de (buurt)omgeving, tussen cognitieve en sociale competenties, tussen ontwikkelingsmogelijkheden van ouders;

- Stimuleren van participatie via opvang en vrijetijdsvoorzieningen, afstemmen van opvang voor-, tussen- en na schooltijd aansluitend bij het thuismilieu en de werktijden van ouders en bij naschoolse mogelijkheden van vrijetijdsbesteding van kinderen. Hierdoor wordt de eigen verantwoordelijkheid, zelfstandigheid en zelfredzaamheid in verschillende situaties bevorderd;
- Zorg met en door jeugd, ouders en anderen voor het behoud en/of verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving;
- Zorgverbreding en dienstverlening voor kwetsbare personen en groepen om de zelfstandigheid en zelfredzaamheid te vergroten.

De raad van de gemeente De Bilt heeft in navolging hierop op 26 januari 2006 ingestemd met het door Minos & Twisk ontwikkelde plan voor de herontwikkeling van locaties ten noorden en ten zuiden van de Melkweg. Het voorstel om ten zuiden van de Melkweg een nieuwe brede school te realiseren is overgenomen. In de nieuw te bouwen school worden in ieder geval de volgende scholen gehuisvest:

- PC basisschool De Poolster;
- OBS Jan Ligthartschool;
- RK Laurenschool.

De ruimtebehoefte van de scholen is door de raad bepaald op 22 lokalen met nevenruimten, waarvan 2 tijdelijke lokalen. De gemeenteraad heeft besloten dat in de brede school tevens de gymzaal Melkweg wordt opgenomen, en dat nagestreefd dient te worden om ook kinderdagopvang De Steenuiltjes en BSO De Steenarend in de nieuwbouw op te nemen.

Samenwerken aan Wonen, Woonvisie 2006-2015

De gemeentelijke Woonvisie 2006 – 2015 betreft het meest recente volkshuisvestingsplan van de gemeente De Bilt. Na de laatste prestatieafspraken die de gemeente en de lokale corporatie Woonstichting SSW hebben gemaakt, in 2000, is er veel veranderd. Met name de omstandigheden op de woningmarkt zijn gewijzigd, vooral door de economische ontwikkelingen in de afgelopen jaren. De visie richt zich op een beperkt aantal concrete ambities die ervoor moeten zorgen dat de huidige en toekomstige inwoners van de gemeente De Bilt naar tevredenheid blijven wonen in de gemeente.

Twee van die ambities zijn ruimere keuzemogelijkheden en het op gang houden van de productie. Knelpunten daarbij zijn starters en jonge gezinnen, ouderen en lagere inkomens. Starters en jonge gezinnen worden primair geholpen via doorstroming. Vooral door het bouwen van woningen die voor senioren geschikt zijn, komen eengezinswoningen vrij. Op deze wijze komen meer passende woningen beschikbaar.

Het bouwprogramma als verwoord in de gemeentelijke woonvisie is 1.200 woningen tot 2015. In gemeente De Bilt ligt het aandeel sociale huurwoningen lager dan gemiddeld. Door in te zetten op 35% sociale woningbouw, waarvan 30% huurwoningen en 5% koopwoningen, wordt toegewerkt naar het regionaal streven. Daarbij moet wel worden aangetekend dat 'sociaal bouwen' op de complexe en vaak dure inbreidingslocatie van De Bilt lastig is.

Op 16 juli 2009 zijn deze doelstellingen nogmaals bevestigd door het vastleggen van prestatie-afspraken 2009-2014 tussen gemeente De Bilt en Woonstichting SSW.

Een ouverture voor cultuur, Cultuurnota 2009-2013

'Een Ouverture voor Cultuur' is de eerste cultuurnota van de gemeente De Bilt. Deze cultuurnota is in hechte samenspraak met het Biltse culturele veld voorbereid en geformuleerd. Cultuur is belangrijk voor verbinding en onderlinge samenhang binnen de gemeente. Daarom wordt gestreefd naar het minimaal op peil houden van de lokale cultuur de komende jaren en waar mogelijk stimuleren tot verdere

ontwikkeling. Om deze doelstelling te realiseren zet de nota in op het versterken van de culturele infrastructuur, het vergroten van het publieksbereik en het stimuleren van cultureel ondernemerschap. De cultuurnota richt zich op de periode 2009-2013.

Met betrekking tot het cultuuraanbod is in de cultuurnota geconcludeerd dat het gebrek aan een goed geoutilleerde podiumruimte uitbreiding van het podiumaanbod lastig maakt. Het ontbreekt De Bilt aan een schouwburg of een kleine zaal. De behoefte aan een nieuw podium is overigens wel sterk aanwezig. De discussie over het nieuw te formeren cultuurhuis wordt in belangrijke mate vanuit deze behoefte gezien. Gevoegd bij de behoefte aan een lokale culturele ontmoetingsplaats (de term 'cultureel café' wordt regelmatig genoemd) kan worden geconcludeerd dat 'Cultureel De Bilt' behoefte heeft aan een plek waarlangs bestaande en nieuwe initiatieven kunnen passeren, gecommuniceerd en gevierd kunnen worden. Een plek waar kunstenaars en burgers elkaar kunnen ontmoeten. Aan een plek waar de onderlinge netwerken versterkt kunnen worden en waar de eigen kunst getoond kan worden.

In de nota wordt specifiek aandacht besteed aan de verwachtingen ten aanzien van het Cultuurhuis: het zou een goede ontmoetingsplaats kunnen worden voor cultuurdeelnemers onderling en voor cultuuraanbieders met publiek. Daarnaast wordt het Cultuurhuis vaak genoemd als mogelijke realisatieplek van een middelgrote podiumzaal (ca. 300 stoelen) en expositieruimte en als plaats voor de totstandkoming van 'cross-overs'.

Milieubeleidsplan 2006-2009

Met het milieubeleidsplan wil gemeente De Bilt de weg uitstippelen naar een gezondere en veiligere leefomgeving. Een leefbare gemeente De Bilt betekent dat de bewoners en gebruikers hun directe leefomgeving ervaren als herkenbaar, schoon, prettig en aantrekkelijk. Hoe de directe leefomgeving ervaren wordt verschilt per gebied. In het MBP is daarom per gebied de milieumilieuambitie geformuleerd door gebiedsgerichte milieukwaliteitsprofielen op te stellen.

Het plangebied valt volledig in het gebied Wonen. Hiervoor geldt een streven naar een goede leefomgeving. In het algemeen geldt voor de woongebieden dat ingezet wordt op het behouden en zo nodig verbeteren van de milieukwaliteit, zodat de verstoring in deze gebieden tot een minimum beperkt kan blijven. In de woongebieden is met name sprake van inbreidingsplannen. Per situatie zal bekeken worden welk ambitieniveau op het gebied van bodem, externe veiligheid, geluid en water gelet op de bestaande situatie haalbaar is. Voor het aspect luchtkwaliteit geldt dat er een directe relatie is met de volksgezondheid. De basiskwaliteit is te voldoen aan de grenswaarde die opgenomen zijn in het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

Conclusie gemeentelijk beleid

Bij de inrichting van het plan geldt het gemeentelijk beleid (waterplan, verkeerscirculatieplan, milieubeleidsplan en handboek inrichting openbare ruimte) als uitgangspunt. Verder draagt het plan bij aan de realisatie van de brede school en aan de vergroting van culturele voorzieningen. De gemeentelijke doelstelling met betrekking tot woningbouw geldt eveneens als uitgangspunt bij de verdeling van de woningen (zie hiervoor paragraaf 5.2).

3.4. Conclusie

Het plan past binnen regionaal en provinciaal kaderstellend beleid, omdat het een verdichtingslocatie betreft met zowel aandacht voor behoud van functies als woningbouw in diverse categorieën. Het draagt bij aan het verwezenlijken van gemeentelijke doelstellingen voor het bouwen van woningen voor verschillende doelgroepen, het realiseren van een brede school en aan het verbreden van het cultuuraanbod. Verschillende gemeentelijke nota's gelden als uitgangspunt bij de nadere invulling van de plannen.

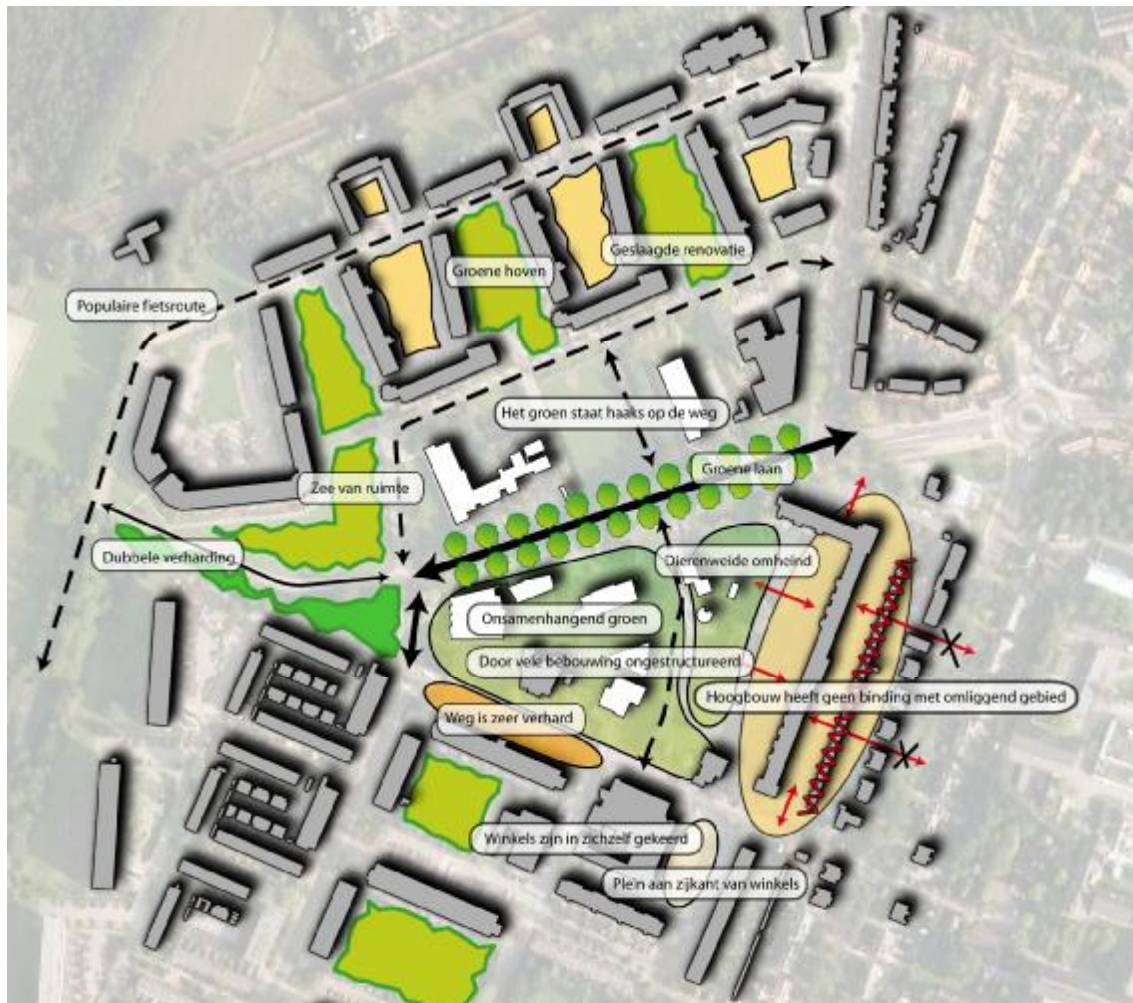
4. Toekomstige situatie

4.1. Analyse

Voorafgaand aan het ontwerpproces binnen voorgenoemd beleidskader, is een uitgebreide stedenbouwkundige analyse gemaakt van het plangebied. In deze analyse zijn de sterke en zwakke punten van het gebied in kaart gebracht. Deze analyse is te vinden in het "Ontwikkelingsplan Melkweg e.o., gemeente De Bilt, september 2009". Samenvattend valt op dat het gebied een monofunctioneel karakter heeft met geïsoleerde functies. Opvallend zijn de verschillende sferen in de omgeving rond de Melkweg. De bebouwing en de omliggende ruimte verschillen sterk van gebied tot gebied. Er is gebouwd in veel verschillende typologieën met elk een eigen uitstraling. Samen met de inrichting van de openbare ruimte leidt dit tot verschillende gebieden, elk met een eigen identiteit en karakter. Dit zijn de nieuwe zakelijkheid in het zuiden, de renovatiebouw in het noorden en het tuindorp karakter in het oosten. In het plangebied van de Melkweg komen deze sferen allemaal samen. Het gebied vormt daardoor een smeltkroes van werelden en het scharnierpunt van richtingen. In het plangebied liggen grote kansen om de samenhang met de omliggende werelden te versterken. Op onderstaande afbeelding zijn de verschillende sferen weergegeven.



De Melkweg als smeltkroes van sferen



Analysekaart

4.2. Visie

Het centrale uitgangspunt van de herontwikkeling is het bij elkaar brengen van de verschillende sferen en karakteristieken die kenmerkend zijn voor de Melkweg en omgeving. Daarbij wordt uitgegaan van het aan elkaar koppelen van de bestaande kwaliteiten, met het nieuwe Cultureel en Educatief Centrum als centrum van de activiteiten. De nieuwe bebouwing moet de tussenliggende open ruimten begeleiden, zichtlijnen beëindigen en botsende richtingen verbinden. Het bestaande onderscheid in sferen tussen het noordoostelijk gelegen Tuindorp, de portieketagewoningen uit de tijd van de stedelijke vernieuwing aan de noordkant en de zuidelijk gelegen wijk Brandenburg zal worden verminderd. Zoals uit de analyse in de vorige paragraaf blijkt, contrasteren de verschillende sferen nu nog teveel met elkaar.

4.3. Stedenbouwkundige opzet

Op basis van voorgaande analyse, visie en het beleidskader, is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan, onderdeel van het Ontwikkelingsplan Melkweg, is vastgesteld door de raad op 25 juni 2009 en is opgenomen in bijlage 3.

Het gebied is te onderscheiden in een zuidelijk deel, een westelijk deel en een noordelijk deel. Daarnaast zijn apart te benoemen de Melkweg zelf, de Planetenbaan en de kerklocatie. De deelgebieden en onderdelen van het ontwikkelingsplan zijn weergegeven op de volgende afbeeldingen.



Deelgebieden van het ontwikkelingsplan



Onderdelen van het ontwikkelingsplan

Zuid

Het belangrijkste onderdeel van het ontwikkelingsplan is het nieuwe Cultureel en Educatief Centrum (CEC), gelegen in het zuidelijk plandeel. Het CEC komt tegenover het bestaande winkelcentrum te liggen en vormt straks het hart van de wijk. De gedachte achter deze locatiekeuze is dat het CEC het winkelcentrum versterkt als een bronpunt van voorzieningen in de wijk. Tussen het CEC en het winkelcentrum komt een nieuw plein. Dit plein gaat fungeren als een belangrijk punt voor het halen en brengen van schoolkinderen. De essentie van het zuidelijk plandeel wordt hiermee duidelijk. Door zo min mogelijk autoverkeer in het gebied te brengen ontstaat er vanuit het CEC een veilige uitloop. Zodoende is rond het CEC de noodzakelijke ruimte vrij voor de schoolpleinen, buitenruimte voor het kinderdagverblijf en peuterspeelzaal en buitenateliers. De kinderboerderij exclusief de dierenweide blijft op de huidige plek behouden. Direct naast het CEC komt een nieuw trapveld. Rondom het CEC zal er ruimte zijn voor ontspanning. Het gebied is levendig en sociaal veilig omdat het CEC ruime openingstijden krijgt.

West

Aan de Olberslaan (zie blok west op de vorige afbeelding) komt een gebouw met appartementen en seniorenwoningen. Hier wordt het mogelijk het al lang gewenste groepswoon van ouderen te realiseren. Het gebouw grenst met de voorkant aan de groene ruimte. Er kan geparkeerd worden in een verdiepte parkeergarage onder het gebouw. Het gebouw aan de Olberslaan vormt een belangrijk onderdeel van de stedenbouwkundige structuur. Het legt de verbinding tussen de bouwblokken in het zuidelijke Brandenburg en de bouwblokken in het noorden. Ook maakt het een overgang mogelijk tussen de verschillende richtingen in het plangebied. Het gebouw beëindigt de zichtlijn van de Melkweg en maakt daarmee duidelijk dat de weg doorloopt in de richting van de Planetenbaan en niet via de Tweelingen richting Larenstein.

Noord

De ruimte die vrijkomt door het verplaatsen van de basisscholen van het noordelijke plandeel naar het CEC wordt benut voor het realiseren van een gevarieerd programma aan nieuwe woningen. Er worden twee nieuwe woonblokken gebouwd, in een maat en schaal vergelijkbaar met die van de hoven aan de Noorderkroon. De woonblokken bestaan uit grondgebonden woningen met tuin en appartementen op de hoeken. De ruimte binnenin de blokken wordt gebruikt om te parkeren, waardoor de ruimte eromheen groen, open en vrij van auto's kan blijven. De Orionlaan zelf wordt een gewone straat en vormt de ontsluiting voor de bebouwing aan de Weegschaal en de Schorpioen.

Planetenbaan

De Planetenbaan is nu een langgerekte ruimte met veel steen en asfalt. Het ontwikkelingsplan voorziet in de herinrichting van de Planetenbaan, waardoor het karakter van de straat vriendelijker en groener wordt. Door de toevoeging van het plein wordt de Planetenbaan in de toekomst onderbroken en ontstaan drie deelgebieden, maar het geheel blijft tweerichtingsverkeer. Vanaf de 1e Brandenburgerweg wordt de Planetenbaan verbonden met de Plutolaan en in samenhang met het plein naast het winkelcentrum heringericht.

Kerklocatie

In het zuidelijk plandeel ligt ook de kerklocatie. De kerklocatie is een particuliere ontwikkeling. Voor de samenhang van het geheel is dit echter een dermate belangrijk onderdeel dat stedenbouwkundig wel is vastgelegd wat op deze locatie ontwikkeld zou kunnen worden. Voorzien is dat de huidige Sint Laurenskerk wordt gesloopt waarna in de bocht van de Melkweg een bijzonder appartementengebouw met een parkeergarage gebouwd wordt. Het gebouw vormt een scharnier in de Melkweg en maakt een front naar de noordelijke groene ruimte. Ook loopt het groen langs het appartementengebouw door naar het trapveld en de kinderboerderij. Aan de Planetenlaan is het complex één van de bijzondere gebouwen in het groene hart van het gebied.

Melkweg

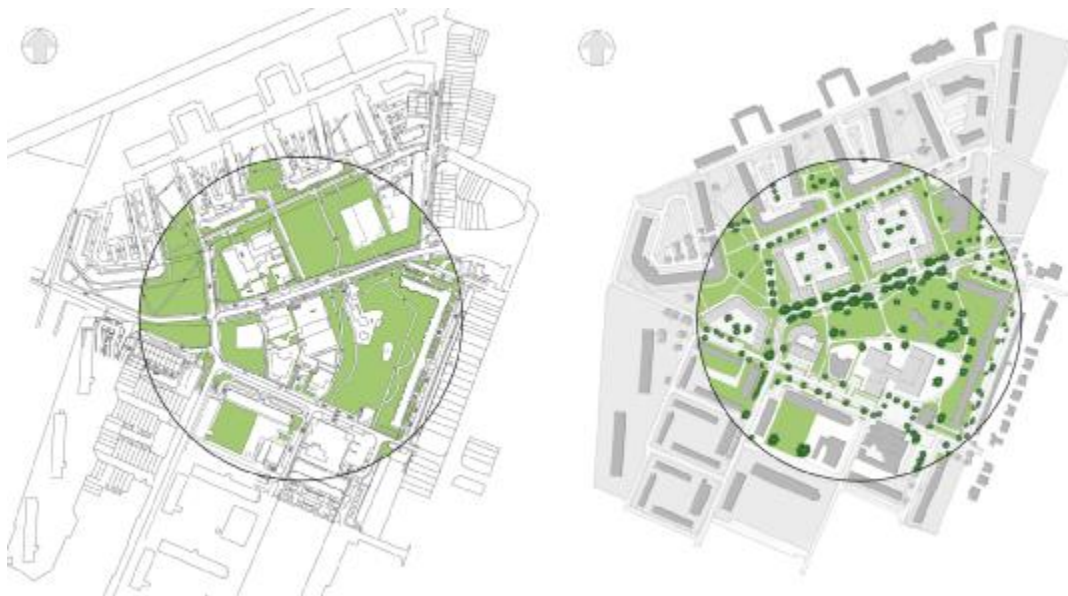
De wegenstructuur in het gebied wordt op meerdere plaatsen aangepast. De Melkweg, als belangrijkste route in het gebied, ondergaat een grote verandering. De belangrijkste wijziging is het vervallen van de aansluiting tussen de Melkweg, Tweelingen en Poolsterlaan. Hiermee wordt het mogelijk om een autovrije groenstructuur te realiseren. De Tweelingen sluit in de nieuwe situatie aan op de Olberslaan. Tevens wordt de nu te krappe bocht in de Melkweg naar de Planetenbaan minder scherp gemaakt, zodat het verkeer en vooral het openbaar vervoer deze bocht goed kan nemen.

Vanaf de kruising met de Planetenbaan tot aan de Kleine Beer blijft de Melkweg een 30-km zone. Om dit te bereiken wordt de straat heringericht en worden regelmatig attentiepunten gerealiseerd. De automobilist moet afremmen voor de brede en veilige oversteekplaatsen voor kruisend verkeer van

fietzers en voetgangers of bij een afslag. In de toekomst wordt er langs de Melkweg geparkeerd. De straat krijgt een ventweg aan de noordzijde. De doorgaande verbinding vanaf de Melkweg naar de Orionlaan verdwijnt.

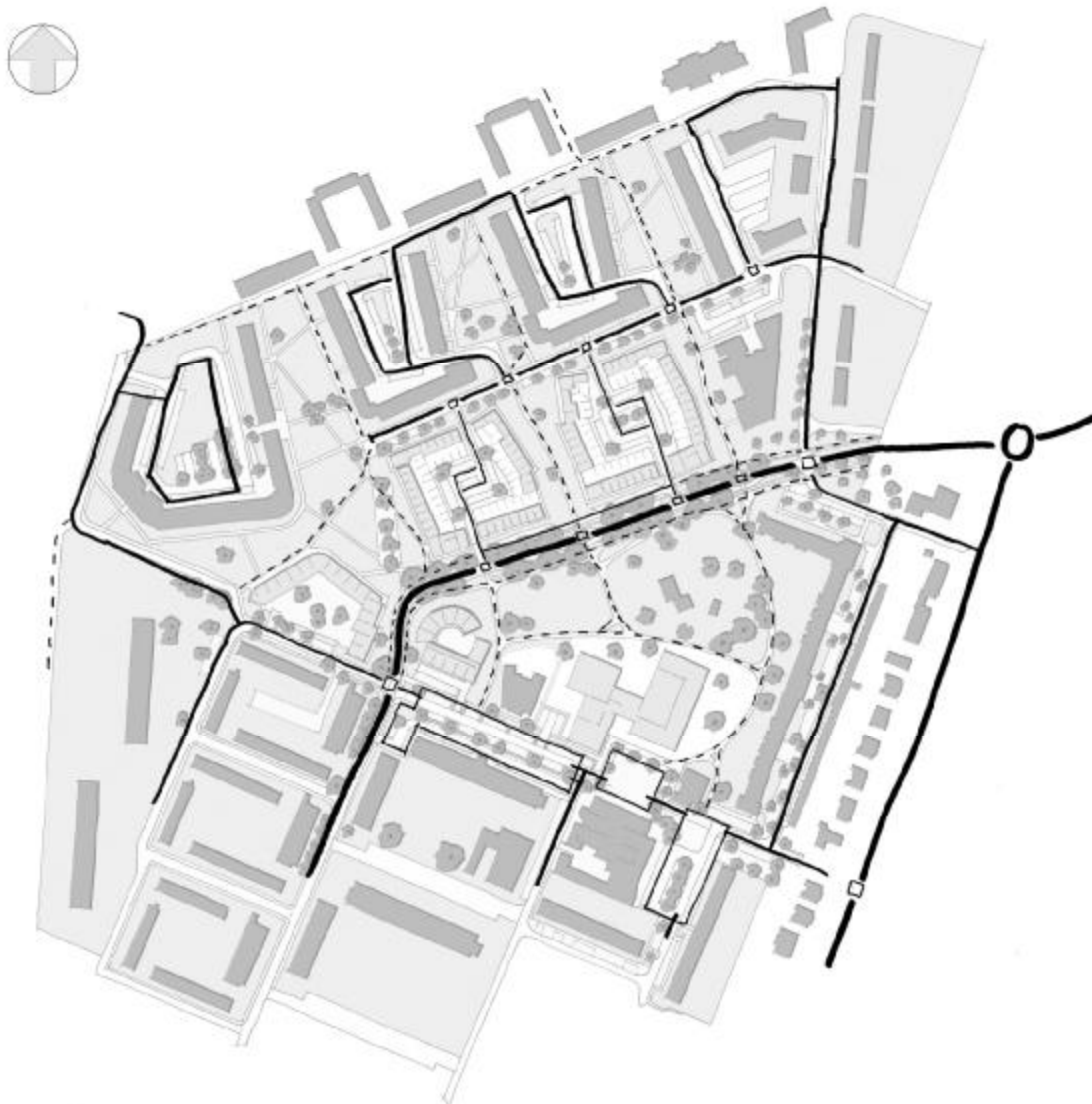
4.4. Groen en verkeer

De groene hoven lopen vanuit het noorden tussen de nieuwe bouwblokken door. De open, autovrije en veilige groene ruimte omringt de bouwblokken in het noordelijk plandeel. De bestaande groene ruimten bij de Noorderkroon worden vanuit het noorden doorgezet en maken verbinding met de open groene ruimte rondom het CEC. In het zuidelijk plandeel voegt het schoolplein zich in de omliggende groene ruimte waar ruimte is voor een trapveld en een dierenweide. De kracht van de aanwezige groene ruimte wordt ingezet om ruimtelijke verbindingen te realiseren. De ruimte voor de flat aan de Grote Beer wordt heringericht. Door de groene ruimte autovrij te houden ontstaat een veilige leefomgeving.



Groen nu en in de toekomst

De volgende afbeelding geeft de nieuwe verkeerssituatie weer. De Melkweg behoudt zijn laankarakter en boombeplanting, maar wordt in de nieuwe situatie beter begeleid met bebouwing en groen. Nadrukkelijk worden echter ook doorkijken naar het omliggende groene gebied aangebracht. Door de Melkweg opnieuw in te richten wordt de barrièrewerking van de weg verminderd. De herinrichting van de Melkweg gaat uit van het aanleggen van gescheiden rijbanen waarlangs geparkeerd kan worden. Aan de noordkant wordt een ventweg aangelegd. Smalle rijbanen brengen de snelheid naar beneden. De Melkweg blijft een 30-km zone. Het begin en einde van de 30-km zone wordt gemarkeerd met de kruisingen van de Melkweg met de Pluvierenlaan en de Planetenbaan. Op de zogenaamde 'attentiepunten', de toegangen tot de parkeerhoven en de veilige oversteekpunten voor langzaam verkeer, wordt de Melkweg heringericht zodat aandacht is voor de verschillende verkeersstromen. Hier gaan de beide rijbanen uit elkaar en de middenruimte wordt een rustpunt voor het overstekend (langzame) verkeer. Het rustpunt is duidelijk herkenbaar door afwijkende bestrating en meubilair, zoals lichtmasten. De snelheid wordt hierdoor verder verlaagd. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede.



Nieuwe verkeerssituatie

Met het oog op een vloeiende doorstroming van het verkeer en een heldere verkeerssituatie op de Melkweg vervalt de aansluiting met de Tweelingen en Poolsterlaan. In beide gevallen is sprake van overtollige verharding die afbreuk doet aan de aanwezige groene ruimte. De Tweelingen wordt verlegd en aangesloten op de Olberslaan. De Orionlaan wordt een gewone straat waar de Weegschaal op aansluit. De directe verbinding tussen de Weegschaal en Melkweg vervalt. Vanaf de Plutolaan, helemaal in het zuiden van het plangebied, wordt een doorgaande fietsverbinding gemaakt naar het tunneltje richting 'De Leijen' bij de Noorderkroon. Er wordt in de nieuwe situatie gestreefd naar een gelijkmatig net van verbindingen voor wandelaars en fietsers.

De Planetenbaan krijgt verschillende karakters. Door de aanplant van bomen en hagen wordt het parkeren op een vriendelijke manier ingepast en krijgt de groenstructuur in het gebied een goede afronding. Aan de Planetenbaan, tussen het CEC en het winkelcentrum wordt een stedelijk plein gerealiseerd. Het plein verbindt de bibliotheek, muziekschool en andere voorzieningen in het CEC met het winkelcentrum. Rond het andere plein, ten oosten van het winkelcentrum, kan ook worden geparkeerd. De Planetenbaan blijft tweerichtingsverkeer.

4.5. Bebouwing

De bebouwingsstructuur in de omgeving van de Melkweg heeft verschillende richtingen. Bij de Melkweg komen deze bij elkaar. De nieuwe bebouwing in het plangebied is zodanig geplaatst dat de verschillende richtingen in de omgeving op elkaar worden afgestemd. In aansluiting op de flats aan de Planetenbaan is de bebouwing in het zuidelijk plandeel 3 tot 6 bouwlagen hoog. De bouwblokken aan de Olberslaan en op de kerklocatie liggen daarbij een halve bouwlaag boven het maaiveld om ruimte te bieden aan een half verdiepte parkeergarage. Langs de Planetenbaan vormt de bebouwing als het ware een strip met plat afgedekte bebouwing die doorloopt tot aan de Olberslaan. Het nieuwe westelijk gelegen bouwblok aan de Olberslaan reageert op het noordelijk gelegen bestaande gekromde bouwblok aan de Tweelingen. Deze kromming maakt het mogelijk om de richtingen van Brandenburg Noord te volgen en de bebouwing evenwijdig aan de Melkweg te leggen. Verdere afstemming met de omgeving vindt plaats door vanaf hier de bebouwing in hoofdzaak een kap te geven. Het gekromde appartementengebouw ter plaatse van de kerk is het scharnierpunt van de richtingen. De Melkweg buigt met een nieuwe bocht af naar de Planetenbaan in het zuiden. Tegengesteld daaraan beweegt de groene ruimte bij het CEC naar de groene hoven in het noorden.

Op de locaties van basisschool De Poolster en de Jan Ligthartschool worden twee bouwblokken toegevoegd die qua omvang overeenkomen met de bestaande hoven aan de Tweelingen en de Noorderkroon. Aan de binnenzijde biedt het blok parkeerruimte voor de bewoners. De zuidelijke gevels van de bouwblokken gaan een duidelijke relatie aan met de Melkweg en vormen een ruimtelijke begeleiding van de straat. De verspringende rooilijn en bouwhoogtes die variëren van twee tot vijf lagen met een kap zorgen voor een aantrekkelijk beeld.

4.6. Het Cultureel en Educatief Centrum

Het ontwikkelingsplan gaat uit van de ligging van het Cultureel en Educatief Centrum in het zuidelijke plandeel tegenover het winkelcentrum aan de Planetenbaan. Dit uitgangspunt is stedenbouwkundig vormgegeven en functioneel vertaald in een compact gebouw direct tegenover het winkelcentrum. Er is gezocht naar een directe relatie tussen de functies van het CEC en bestaande functies in de omgeving, zoals die tussen de jongste kinderen, de kinderboerderij en het trapveld. Het CEC wordt zo een bronpunt van activiteiten te midden van het winkelcentrum, het schoolplein, de kinderboerderij en het speelveld. Om goed te kunnen functioneren in het stedelijk weefsel heeft het CEC een alzijdig karakter gekregen, dat wil zeggen dat het gebouw aan alle zijden aantrekkelijke gevels heeft en vanuit alle richtingen gemakkelijk te benaderen is. Het gebouw heeft daarom ook meerdere in- en uitgangen. De druk van de verschillende bezoekers en gebruikers kan zo over een groter gebied worden gespreid. Het directe gebied rond het CEC dient daarom zoveel mogelijk autovrij te blijven.

Uitgangspunt voor het Ruimtelijk Programma van Eisen van het CEC is een indeling in ruimten afgestemd op de wensen van de hoofdgebruikers, waarbij de mogelijkheden tot delen van ruimten en het gezamenlijk optrekken in de samenwerking daar waar mogelijk en wenselijk, maximaal gefaciliteerd worden. Het optimaal delen van elkaars middelen en ruimten is mogelijk door de samenwerking die de besturen van de instellingen zijn aangegaan. Het ruimtelijk programma bestaat uit eigen ruimten (door de eigen organisatie permanent in gebruik zijnde ruimten), gemeenschappelijke ruimten en facilitaire ruimten. Vanwege de locatie, de stedenbouwkundige gewenste invulling en de kosten met een streven naar een gunstige verhouding tussen omtrek en oppervlakte, is een meerlaags multifunctioneel gebouw ontworpen. Als uitgangspunt bij het ontwerp van het gebouw geldt dat deze zo in de ruimte gepositioneerd moet worden dat er maximaal ruimte wordt gevonden voor de noodzakelijke

buitenspeelruimte. De door de scholen nu in gebruik zijnde buitenruimten vormen de leidraad voor de verhouding bebouwd en onbebouwd oppervlak.

Uitwerking CEC

Uitgangspunt in de ontwikkeling van het CEC gebouw is het respecteren en waar mogelijk versterken van de stedenbouwkundige ambitie zoals neergelegd in het Ontwikkelingsplan en de bijbehorende stedenbouwkundige visie. Hierin is een onderscheid gemaakt tussen de landschappelijke en stedelijke kwaliteiten grenzend aan de vier zijden van het gebouw.

Zuidzijde

Langs de Planetenbaan is hierbij uitgegaan van een meer geordende stedelijke massa die vorm en definitie geeft aan het hier te realiseren pleinkarakter. Deze zuidzijde van het gebouw bevat de hoofdentree van het CEC.

Noordzijde

Aan de park-/ noordzijde daarentegen is gekozen voor een meer organische geleiding van de bouwmassa die uiteindelijk als tweelaagse vleugels het park insteken. In deze opzet wordt gestimuleerd dat gebouw en park zich op natuurlijk wijze verbinden en de menselijke schaal van het gebouw, gezien vanuit het groen, wordt gewaarborgd.

Om genoemde karakters aan zowel de pleinzijde als de parkzijde te realiseren, is de verdeling van de bouwmassa hierop afgestemd. Aan de pleinzijde is daarbij gekozen voor vijf bouwlagen (waarvan de bovenste twee woonlagen), aflopend naar de parkzijde tot twee bouwlagen.

Oostzijde

Aan de oostzijde van het gebouw is gekozen voor een compacte, drielaagse bouwmassa, met een minimum aan waarneembare activiteiten achter deze gevel. In deze opzet wordt de woonkwaliteit van appartementengebouw De Grote Beer zoveel mogelijk gerespecteerd.

Westzijde

Tenslotte is aan de westzijde van het gebouw gekozen voor een geleiding van de bouwmassa in een basis van twee tot drie bouwlagen met daarop, terugliggend, twee woonlagen aan de pleinkant. Met deze geleiding wordt de schaalovergang langs de westzijde naar zowel het naastgelegen 'Het Mereltje', als de nog te realiseren langzaamverkeersroute en de Planetenbaan, vloeiender.

5. Functionele invulling

5.1. Cultureel Educatief Centrum

Drie basisscholen gaan hun nieuwe onderkomen delen in het Cultureel en Educatief Centrum (CEC). Ook de Openbare Bibliotheek, de Biltse Muziekschool, de Werkschuit, Centrum voor Jeugd en Gezin, peuterspeelzaal en Kinderopvang De Bilt zullen hier een plaats krijgen. Op deze manier ontstaat een brede schoolconcept binnen het Cultureel en Educatief Centrum Melkweg, dat leidt tot:

- het bestrijden van ontwikkelings- en onderwijsachterstanden;
- een brede sociale ontwikkeling voor kinderen;
- verbreding van zorg voor de kinderen in en om de school;
- opvang.

De meerwaarde van het cultuurhuis voor de deelnemende cultuurinstellingen ligt in de samenwerking en de afstemming van activiteiten. Daar liggen de volgende gezamenlijke ambities aan ten grondslag:

- een laagdrempelige, brede culturele basisvoorziening aanbieden voor een brede doelgroep van jong tot oud;
- het ontwikkelen van gezamenlijke activiteiten ten behoeve van de gezamenlijke culturele identiteit;
- het cultuurhuis profileren als organisatie die het culturele hart van de gemeente De Bilt vormt. In het cultuurhuis kunnen de drie partners, de bibliotheek, de muziekschool en de Werkschuit, ieder hun eigen activiteiten aanbieden en tegelijkertijd de synergievoordelen benutten door activiteiten van een ieder aan elkaar te koppelen.

Zo biedt het cultuurhuis educatie en informatie maar ook dienstverlening en producten. Onder dienstverlening en producten moet gedacht worden het aanbieden van kortlopende cursussen en workshops, het uitlenen van media en speelgoed en het organiseren van congressen en debatten. Een combinatie van brede school en cultuurhuis biedt een breed scala aan educatie, zorg, opvang en activiteiten gericht op vrije tijdsbesteding.

Concreet zijn de hoofdgebruikers van het CEC Melkweg:

- Stichting Delta De Bilt voor Primair Onderwijs;
- Stichting Openbaar Onderwijs Rijn- en Heuvelland;
- Stichting Kinderopvang De Bilt;
- Centrum voor Jeugd en Gezin (Vitrass en GGD), een laagdrempelig fysiek inlooppunt voor informatie over opgroeien en opvoeden;
- Stichting Openbare Bibliotheken De Bilt;
- Stichting Biltse Muziekschool;
- Stichting De Werkschuit, een creativiteitscentrum waar diverse kunstvormen worden beoefend zoals beeldende vorming, dans- en toneelactiviteiten.

Daarnaast vinden sportactiviteiten plaats. In de sportzaal kan het bewegingsonderwijs van de drie basisscholen plaatsvinden en kunnen sportwedstrijden gehouden worden. Dit zal mogelijk gecombineerd worden met de gewenste podiumaccommodatie (zoals aangegeven in paragraaf 3.3).

In de volgende tabel is een indicatie opgenomen van de verdeling van de ruimte per gebruikersgroep, gebaseerd op het huisvestingsplan. Het Ruimtelijk Programma bestaat uit:

- door de eigen organisatie permanent in gebruik zijnde ruimten (eigen ruimten) waarbij het primaat voor eventuele verhuur aan derden bij de organisatie zelf ligt;

- gemeenschappelijke ruimten i.c. multifunctionele ruimten;
- facilitaire ruimten.

	Eigen ruimten m2	Totaal binnenruimten bruto m2
Cultuurhuis (incl. podium)	2.434	3.205
Brede school (incl. KDV, BSO en peuterspeelzaal)	1.823	3.553
Centrum voor Jeugd en gezin	370	464
Gymnastieklokaal	776	973
Totaal	5.103 m²	7.895 m²

Ruimtelijk programma

Dit is een voorlopige verdeling van ruimten. Wanneer het centrum open gaat zal iedere organisatie een verhuurschema moeten inleveren voor het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten. Ieder jaar zal opnieuw het verhuurschema moeten worden vastgesteld voor de gemeenschappelijke ruimten.

5.2. Wonen

Het programma voor de woningbouw is afgestemd op het beleid uit de gemeentelijke woonvisie. Dit heeft geleid tot een gevarieerd programma van huur- en koopwoningen, grondgebonden woningen met tuin en appartementen in verschillende groottes en prijsklassen (zie onderstaande tabel voor de indicatieve aantallen). De huurwoningen betreffen sociale huurwoningen. Bij koop is dit gemengd. In totaal bevat het programma 29% sociale woningen. Het plan voorziet in totaal in de bouw van circa 230 woningen.

Locatie	Aantal	Categorie	Type	Aantal m ² (max.)
Zuid	20	Huurappartementen	Meergezins	80 m ²
West	20	Koopappartementen	Meergezins	100 m ²
	21	Koopappartementen	Meergezins	100 m ²
	13	Huurappartementen	Meergezins	80 m ²
Noord	17	Huurappartementen	Meergezins	80 m ²
	36	Koopwoningen	Eengezins	115 m ²
	33	Koopwoningen	Eengezins	140 m ²
	9	Koopappartementen	Meergezins	90 m ²
Subtotaal	169			
Kerklocatie	59-62	koopwoningen	Meergezins	90 m ²
Totaal	228 - 231			

Indicatief woningbouwprogramma

5.3. Parkeren en infrastructuur

Parkeren

Auto

Het goed regelen van het parkeren is essentieel voor het realiseren van het project. Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen beschikbaar zijn in het ontwerp is op verschillende momenten een

parkeertelling uitgevoerd, meest recentelijk in mei 2010¹. Hieruit blijkt dat de huidige capaciteit 268 plaatsen betreft. Dit opgeteld met de te realiseren parkeerplaatsen in het eerste ontwerp van de openbare ruimte, geeft inzicht in het aantal beschikbare parkeerplaatsen rekening houdend met een maximale loopafstand van 100 meter. Dit zijn in totaal 270 parkeerplaatsen. Dit is inclusief een parkeerkelder met circa 36 plaatsen onder het trapveld die door subsidieverlening van de provincie gebouwd kan worden.

Om de vraag naar parkeerplaatsen voor alle functies in en rondom het plangebied te berekenen, wordt gebruik gemaakt van landelijke parkeernormen van het CROW². De woningen voorzien grotendeels in de eigen parkeerbehoefte. De benodigde parkeerplaatsen worden daar dus zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost. Als basis is een parkeernorm met een bandbreedte van 1,6 tot 1,8 parkeerplaatsen per woning aangehouden. Voor het westblok geldt dat de bezoekersparkeerplaatsen in de directe omgeving gevonden kunnen worden. De bestaande woningen, winkels en voorzieningen aan de Planetenbaan die gehandhaafd blijven in de planvorming zijn wel meegenomen in het berekenen van de parkeerbehoefte.

	100% norm	Werkdag				Avond		Zaterdag middag		Koopavond	
		Ochtend	Middag								
Bibliotheek	19	40%	8	100%	19	0%	-	45%	9	70%	13
Muziekschool	19	20%	4	100%	19	100%	19	35%	7	100%	19
Werkschuit	18	10%	2	40%	7	100%	18	60%	11	100%	18
Concertzaal	60	0%	-	0%	-	90%	54	60%	36	90%	54
Gymlokaal	33	0%	-	0%	-	100%	33	100%	33	90%	30
Kinderopvang Steenuiltje	10	100%	10	100%	10	0%	-	0%	-	0%	-
Centrum Jeugd en gezin	14	80%	11	100%	14	0%	-	0%	-	80%	11
Woningen kerklocatie	15	50%	8	60%	9	100%	15	60%	9	90%	14
Woningen schoollocatie	14	50%	7	60%	8	100%	14	60%	8	90%	13
Bestaande parkeerbehoefte			153		139		102		105		94
Totaal			203		225		255		218		266
Aanwezig	270										
Saldo			+67		+45		+15		+52		+4

Parkeerbilans rond Cultureel Educatief Centrum, peildatum mei 2010

De tabel op de vorige pagina geeft de uiteindelijke parkeerbehoefte per gebruiker rond het CEC weer. Bij het berekenen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen. Dit is in de tabel weergegeven door middel van percentages. Dubbelgebruik is mogelijk omdat de bezettingsgraad van een functie afhankelijk is van het tijdstip en de dag. De kinderopvang is 's avonds en in het weekend bijvoorbeeld niet open en heeft op die momenten dan ook geen vraag naar

¹ Parkeerstudie Melkweg c.a., Grontmij, mei 2010

² Het CROW is het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Bij het opstellen van parkeernormen per functie (de CROW-kencijfers) wordt uitgegaan van een bepaalde bandbreedte met een minimum en een maximum aantal. De in de tabel opgenomen norm is gebaseerd op de maximale CROW-kencijfers.

parkeerplaatsen. Daarnaast wordt bijvoorbeeld de gymlokaal overdag gebruikt door de basisscholen. Deze parkeerbehoefte is al meegerekend onder de bestaande parkeerbehoefte aangezien het bestaande scholen betreft die verplaatst zullen worden en geen nieuwe scholen. Overdag is er dan ook geen afzonderlijke vraag naar parkeerplaatsen van de gymlokaal.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er op het drukste moment, de koopavond, vraag is naar maximaal 266 parkeerplaatsen. Hierbij is uitgegaan met de maximale parkeernorm in de bandbreedte die het CROW aangeeft. De minimale norm geeft nog meer ruimte in de parkeerbalans. Op de koopavond is er een theoretisch overschot van 4 plaatsen binnen de 100 meter straal. Het aanbod van parkeerplaatsen is zodoende op vrijwel alle momenten theoretisch voldoende om in de vraag te voorzien. Dat geldt alleen niet voor de vrijdagen als de markt op de Planetenbaan staat. Op dat moment zijn er minder parkeerplaatsen beschikbaar waardoor een tekort ontstaat. Dit tekort aan parkeerplaatsen tijdens marktdagen is echter niet anders dan de huidige situatie. Door spreiding van de openingstijden van de scholen kan dit deels voorkomen worden. Verder is het ook aan gebruikers op deze momenten te kiezen voor andere vormen van vervoer of te accepteren dat de auto op een grotere afstand geparkeerd moet worden. Het is niet wenselijk om volledig in de parkeerbehoefte voor dergelijke korte pieken te voorzien, omdat dan een aanzienlijke hoeveelheid parkeerplaatsen gerealiseerd moet worden die voor de rest van de week niet gebruikt worden. Dat gaat uiteindelijk ten koste van de groene invulling van het gebied.

Uit de tabel is ook op te maken dat voor de piek van het haal- en brengverkeer ruim voldoende restcapaciteit is. In de ochtend betreft het minimaal 67 parkeerplaatsen, in de middag minimaal 45 parkeerplaatsen. Daarmee is het halen en brengen ruim voldoende gefaciliteerd.

Fiets

Over het algemeen is een fietser geneigd om zo dicht mogelijk bij de ingang van een gebouw zijn fiets te stallen. Bij een gebouw met meerdere ingangen, betekent dit dat het aantal geparkeerde fietsen zich verspreid. Hierdoor is echter wel minder combinatiegebruik mogelijk. Overigens is het combinatiegebruik vrij minimaal, omdat het grootste gedeelte van de fietsenparkeerplaatsen een groot deel van dag bezet zijn door de school.

In de volgende tabel is het aantal benodigde aantal fietsparkeerplaatsen op verschillende dagdelen opgenomen. Hieruit blijkt dat het piekmoment op een doordeweekse middag ligt, 278 plaatsen. Uitgaande van circa 16 fietsenrekken per 15 m² betekent dit dat de benodigde ruimte 260 m² is. Voor halende en brengende ouders is circa 60 m² nodig. Dit geldt als uitgangspunt voor het inrichtingsplan.

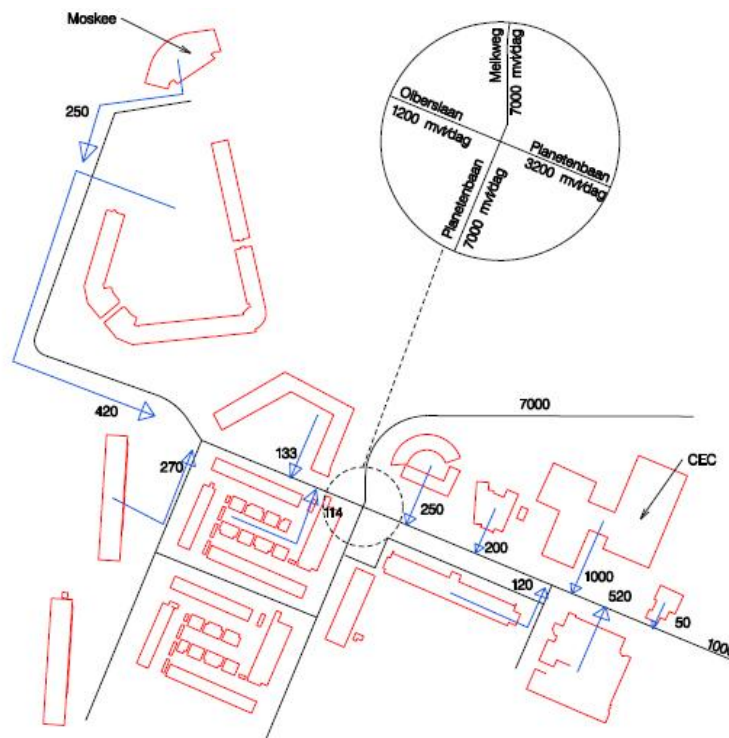
	werkdag om 8:30	werkdag morgen (9:00 - 12:00)	werkdag middag (12:00- 18:00)	werkdag middag (16:00- 18:00)	werkdag avond	Koop- avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
dagonderwijs (scholen + kinderopvang)	233,0	233,0	233,0	23,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
muziekschool	0,0	3,0	3,0	15,0	15,0	15,0	5,3	5,3	15,0
bibliotheek	0,0	8,0	20,0	20,0	9,0	14,0	9,0	0,0	0,0
sociaal	0,0	1,0	4,0	4,0	10,0	10,0	6,0	9,0	2,5

cultureel (Werkschuit)										
gymlokaal	0,0	10,5	17,5	17,5	35,0	31,5	35,0	31,5	29,8	
totaal	233	256	278	80	69	71	55	46	47	

Benodigde fietsparkeerplaatsen rond Brede school/Cultuurhuis

Infrastructuur

De verkeerstoename van de diverse nieuwbouwlocaties is bepaald op basis van kengetallen. Op basis hiervan is te concluderen dat de toename goed op te vangen is door de bestaande en nieuwe infrastructuur. De volgende figuur toont het verwachte aantal motorvoertuigen per dag na planrealisatie. De mogelijke knelpunten, zoals de kruising Planetenbaan/Olberslaan zijn in het gemeentelijk verkeersmodel gesimuleerd. Op basis hiervan worden voorstellen ontwikkeld om de capaciteit te vergroten. Het bestemmingsplan biedt hiervoor de ruimte. In het inrichtingsplan openbare ruimte worden deze verder uitgewerkt.



Intensiteiten Melkweg na planrealisatie

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat na realisatie van het plan voldoende parkeerplaatsen in het plangebied zijn om te voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling. Dat geldt ook voor het aantal fietsenrekken. In een nader op te stellen inrichtingsplan wordt duidelijk weergegeven waar deze parkeerplaatsen en fietsenstallingen gerealiseerd worden. Tevens worden hierin mogelijkheden opgenomen voor het vergroten van de capaciteit van delen van de wegen binnen het plangebied.

6. Milieuaspecten

6.1. Geluid

Wetgevend kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat het wettelijke kader voor de toegestane geluidsbelasting bij nieuwe ontwikkelingen binnen de zone van (spoor)wegen en gezoneerde industrieterreinen. Voor dit bestemmingsplan is het geluid afkomstig van wegverkeer en spoorwegverkeer relevant. Tevens moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening aandacht geschonken worden aan het aspect functiemenging.

Geluidszones

De Wgh beschrijft aandachtsgebieden langs wegen (geluidszones) waarbinnen nieuwe ontwikkelingen die in het plan mogelijk worden gemaakt moeten worden onderzocht. Wegen waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt en wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied hebben geen geluidszone. Alle wegen in het plangebied hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur en daardoor geen geluidszone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter wel rekening gehouden worden met de geluidsbelasting ten gevolge van 30 km/uur-wegen. In het geval van spoorwegen is de geluidszone vastgelegd in de Regeling zonekaart Spoorwegen. De breedte van de zone van het spoor van Utrecht-Amersfoort, ter hoogte van Bilthoven, bedraagt 400 meter.

Geluidsgevoelige bestemmingen

In de Wet geluidshinder worden geluidsgevoelige bestemmingen benoemd waar de geluidsbelasting moet worden getoetst. Samengevat zijn de volgende geluidsgevoelige bestemmingen beschermd:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- andere gezondheidszorggebouwen (zoals verzorgingshuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven);
- overige verblijfsgebouwen (zoals verzorgingstehuizen);
- woonwagendstandplaatsen;
- terreinen behorende bij 'andere gezondheidszorggebouwen'.

De geluidsbelasting bij gevoelige bestemmingen wordt getoetst aan de voorkeurswaarde. Als deze wordt overschreden kan, onder voorwaarden, ontheffing worden verleend voor het vaststellen van hogere waarden. Hierbij dient het in de Wgh vastgestelde binnenniveau gewaarborgd te worden.

Gemeentelijk beleid

Gemeente De Bilt werkt aan een geluidsnota. Het belangrijkste aspect hierin (voor wegverkeer) is dat de gemeente een beleidsregel hogere waarden vast zal stellen. Deze beleidsregel heeft tot doel om de gemeentelijke uitvoering tot het vaststellen van hogere waarden transparant te maken, duidelijke kaders te stellen voor ruimtelijke plannen en verkeersplannen en zorg te dragen voor een zo goed mogelijke akoestische kwaliteit van de leefomgeving in situaties waarin geluidsniveaus boven de wettelijke voorkeurswaarden niet kunnen worden voorkomen. In de beleidsregel worden randvoorwaarden genoemd voor het toestaan van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarde. De voorwaarden zijn geformuleerd als eis of als inspanningsverplichting³. De belangrijkste aspecten hieruit zijn:

³ inspanningsverplichting: indien niet aan de voorwaarde kan worden voldaan dient de initiatiefnemer te motiveren waarom dit niet kan of waarom voor een alternatieve oplossing is gekozen

- **geluidsluwe gevel** (eis): de woning⁴ heeft ten minste één gevel met een lager (luw) geluidsniveau. Het geluidsniveau op deze gevel is niet hoger dan de voorkeurswaarde voor elk van te onderscheiden geluidsbronnen;
- **indeling woning** (inspanningsverplichting): de woning heeft per etage minimaal één verblijfsruimte aan de zijde van de geluidsluwe gevel;
- **buitenruimte** (inspanningsverplichting): indien de woning beschikt over één of meer buitenruimten, dan is er minimaal één gelegen aan de geluidsluwe zijde. Indien dit niet mogelijk is dan dient het geluidsniveau op de gevel niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidsluwe gevel;
- **maximale ontheffingswaarde voor weg- en railverkeerslawaaï** (inspanningsverplichting): de gemeente verleent voor binnenstedelijke situaties geen hogere waarden hoger dan de voorkeurswaarde plus 10 dB;
- **cumulatie** (eis): de initiatiefnemer dient onderzoek te doen naar de effecten van de samenloop van de verschillende geluidsbronnen. Bij de geluidsisolatie van gevels dient rekening gehouden te worden met de cumulatie van alle akoestisch relevante bronnen (ook 30 km/u wegen);
- **'dove' gevels**: dit zijn bouwkundige constructies zonder te openen deuren/ramen (artikel 1b lid 5a en b Wgh). Voor 'dove' gevels zijn geen hogere waarden van toepassing. De aanwezigheid van dove gevels dient zoveel mogelijk te worden voorkomen (inspanningsverplichting). Een woning mag maximaal 2 dove gevels bezitten (eis);
- **geluidsabsorberende plafonds bij balkons/loggia's** (eis): bij de aanwezigheid van balkons/loggia's etc. dient onder de balkons weerbestendige geluidsabsorptie worden geplaatst ter voorkoming van ongewenste reflecties op de gevels;
- **volumebeleid** (inspanningsverplichting): voor grotere (uitbreidings)locaties met minimaal 100 nieuwe woningen waarbij binnen het bestemmingsplan de behoefte aan flexibiliteit groot is, mag per type geluidsbron maximaal 15% van de nieuw te bouwen woningen een geluidsniveau hebben dat hoger is dan de voorkeurswaarde.

De in ontwikkeling zijnde geluidsnota geeft ook aan dat wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur gelijk behandeld moeten worden als andere wegen. Deze wegen moeten dus ook beschouwd worden.

Goede ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) eist een zorgvuldige voorbereiding van ruimtelijke plannen. Hieronder valt ook een zorgvuldige milieuhygiënische afweging. Geluid maakt deel uit van deze afweging. Ook situaties die niet onder de Wgh vallen, zoals woningen langs wegen met een maximumsnelheid van 30 km per uur of wegen binnen een woonerf, dient de gemeente in het kader van de Wro bij de milieuhygiënische afweging te betrekken. Met het geluidsonderzoek ('Bestemmingsplan De Melkweg Gemeente De Bilt, Onderzoek naar luchtkwaliteit en geluidsbelasting' Milieudienst Zuidoost Utrecht, maart 2010) is de geluidssituatie beoordeeld als zijnde dat de Wet geluidhinder van kracht is.

Wegverkeerslawaaï

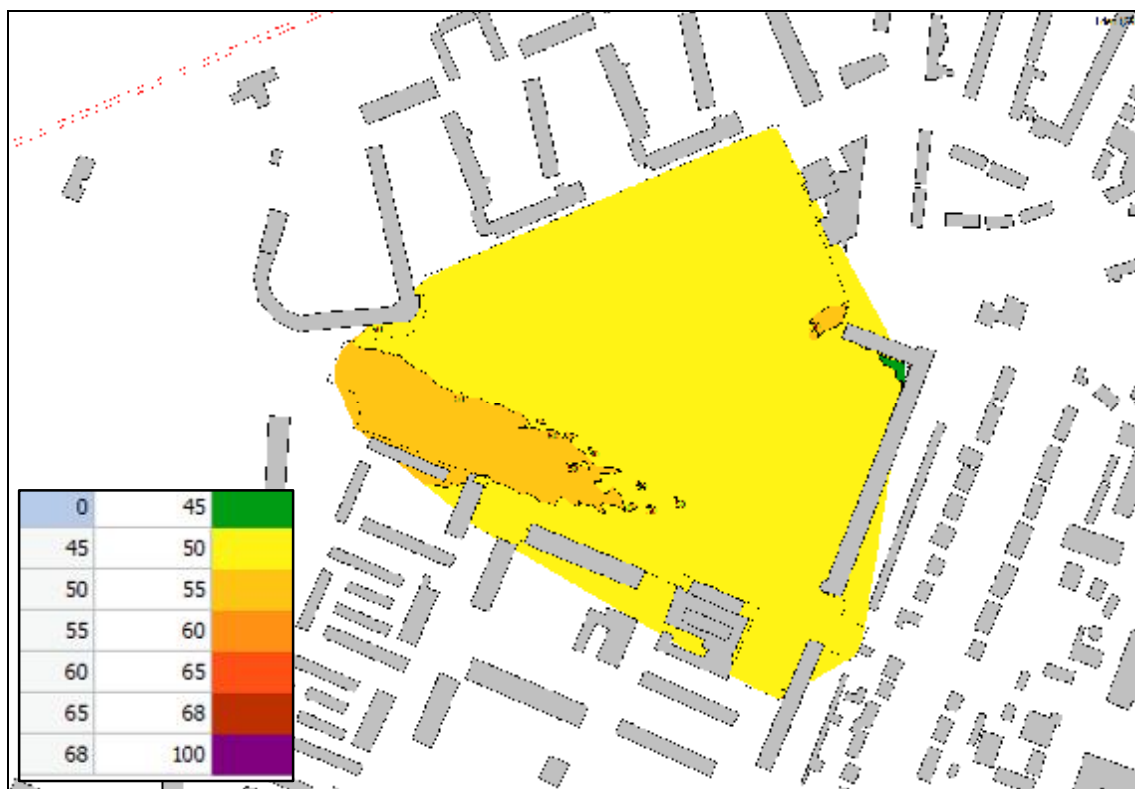
Uit het geluidsonderzoek blijkt dat bij de verschillende bouwblakken, waar geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt, ten gevolge van de Planetenbaan/Melkweg de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer (48 dB) wordt overschreden. Nergens wordt echter de maximale ontheffingswaarde die het vast te stellen geluidsbeleid van de gemeente als richtwaarde stelt (58 dB) overschreden.

⁴ voor de leesbaarheid wordt in plaats van geluidsgevoelige bestemmingen, woningen genoemd

Omdat bij alle bouwvlakken de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, moet aandacht geschonken worden aan de inspanningsverplichting om, bij grotere ontwikkelingen, bij niet meer dan 15% van de woningen een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde te hebben. Bij een goede invulling van de bouwvlakken kan worden voldaan aan de eis voor een geluidsluwe gevel bij alle woningen.

Spoorwegverkeerslawaai

Volgens de geluidskaarten die de Milieudienst heeft opgesteld overschrijdt de geluidsbelasting ten gevolge van het spoor de voorkeursgrenswaarde niet. Daarom is in het onderzoek hiervan geen verdere aandacht geschonken en heeft het zich verder gericht op het geluid afkomstig van wegverkeer.



Geluidsbelasting ten gevolge van het spoor, op 4,5 meter hoogte.

6.2. Luchtkwaliteit

Wetgevend kader

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. In deze Wet is vastgelegd dat onder meer ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de opgenomen grenswaarden en richtwaarden. Ter uitwerking van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen van belang:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (nibm)';
- Besluit gevoelige bestemmingen;
- Regeling niet in betekenende mate;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit;
- Regeling projectgerichte saldering.

In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat (ruimtelijke) plannen die meer dan 3% van de grenswaarden bijdragen aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof getoetst moeten worden aan de grenswaarden die zijn opgenomen in de Wet luchtkwaliteit. De grens van 3% betekent 1,2 microgram per m³. Daarnaast is vastgelegd dat ruimtelijke plannen voor 500 woningen en minder niet hoeven te worden getoetst aan de grenswaarden. Van belang is de opgenomen anti cumulatierегeling die stelt dat plannen, waarbij gebruik wordt gemaakt van dezelfde infrastructuur moeten worden gezien als één ruimtelijk plan.

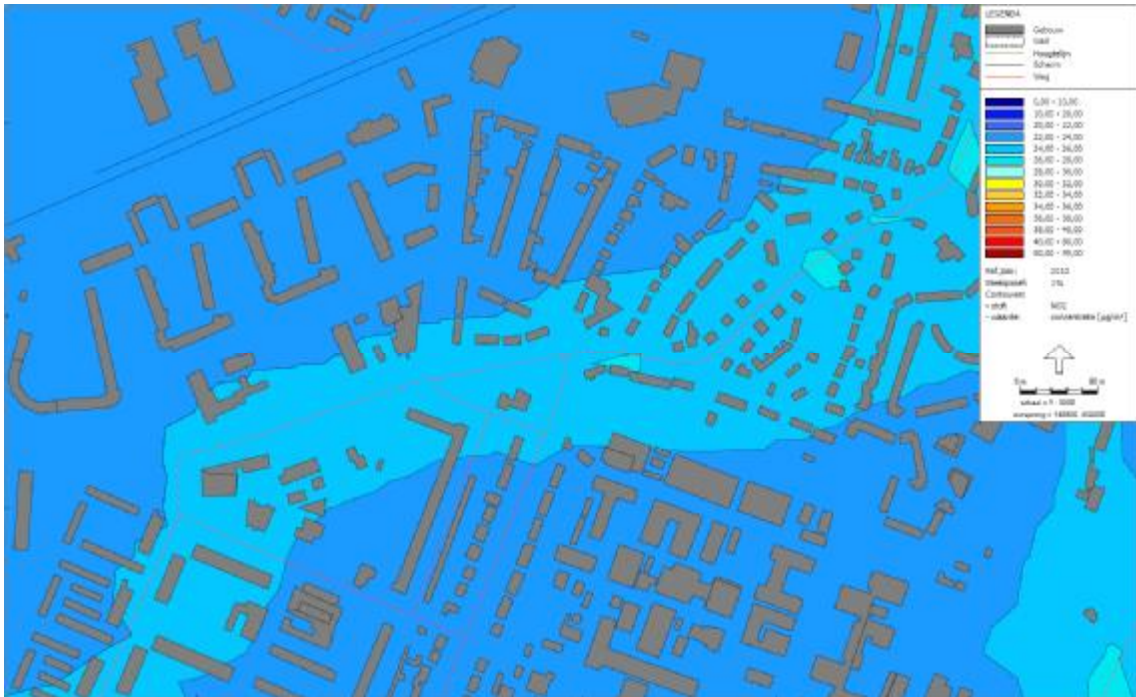
Bestemmingen bedoeld voor langdurig verblijf voor kinderen, ouderen en zieken in de directe nabijheid van drukke wegen vallen onder de werkingssfeer van het Besluit gevoelige bestemmingen. Het Besluit gevoelige bestemmingen verplicht overheden om onderzoek uit te voeren naar de concentraties stikstofdioxide en fijn stof binnen 300 meter van snelwegen en 50 meter van provinciale wegen. Voor gemeentelijke wegen geldt een zwaardere motiveringsplicht. Indien de grenswaarden worden overschreden binnen deze afstanden dan kunnen deze bestemmingen niet worden gerealiseerd.

Voor berekeningen en rapportages is de Regeling beoordeling van kracht. Hierin zijn de criteria voor de berekeningen en de metingen aan de luchtkwaliteit vastgelegd. Zo wordt onderscheidt gemaakt in 3 standaardrekenmethoden en is vastgelegd waar moet worden getoetst.

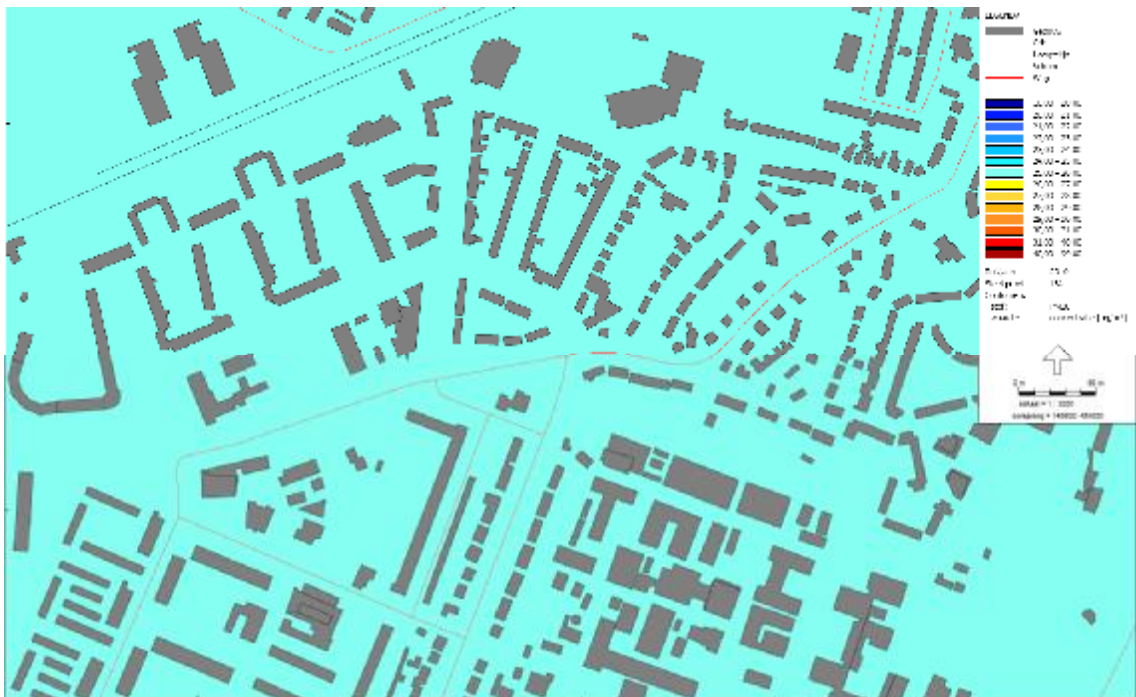
Milieusituatie

De Milieudienst heeft voor De Bilt berekeningen uitgevoerd aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof voor de jaren 2010, 2015 en 2020. De uitkomsten van 2010 zijn weergegeven in de afbeeldingen op de volgende pagina.

Uit deze afbeeldingen is af te leiden dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ruim beneden de wettelijke grenswaarden zijn en dat er in de directe omgeving van het plangebied geen rijkswegen en provinciale wegen zijn gelegen.



Concentraties stikstofdioxide in 2010



Concentraties fijn stof in 2010

Onderzoeksresultaten

Het plan voorziet in de realisatie van circa 230 woningen en een cultureel-educatief centrum. Conform de Regeling niet in betekenende mate is onderzoek naar de circa 230 woningen niet vereist, echter er is sprake van meerdere ontwikkelingen. Ruimtelijke plannen die gebruik maken van dezelfde infrastructuur mogen niet als afzonderlijk ontwikkelingen worden gezien en daarom is een

luchtkwaliteitsonderzoek vereist. Ook vanwege een goede ruimtelijke ordening en het Besluit gevoelige bestemmingen is het aan te raden dat via onderzoek wordt onderbouwd dat er geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden.

Uit het nader onderzoek ('Bestemmingsplan De Melkweg Gemeente De Bilt, Onderzoek naar luchtkwaliteit en geluidsbelasting', maart 2010) blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (40 microgram per m³) niet wordt overschreden. Ook de uurgemiddelde grenswaarde (200 microgram per m³) wordt niet overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof (40 microgram per m³) wordt niet overschreden en de daggemiddelde grenswaarde (50 microgram per m³) wordt niet vaker dan 35 keer overschreden. Conform het landelijke beeld zijn er geen overschrijdingen te verwachten van de overige stoffen. De grenswaarden voor de overige stoffen worden pas overschreden als de grenswaarden van stikstofdioxide en fijn stof zeer ruim zijn overschreden.

Omdat de voorzieningen niet worden gerealiseerd in een gebied met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden, wordt aan het Besluit gevoelige bestemmingen en het beginsel van een goede ruimtelijke ordening voldaan. Met dit onderzoek is aangetoond dat de realisatie van de nieuwe voorzieningen voldoet aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

6.3. Bodem

Wetgevend kader

Vanuit de bouwverordening volgt dat de bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwiteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de bouwaanvraag te worden geweigerd.

Bodemverontreinigingsituatie

In 2004 is in opdracht van de provincie Utrecht door ReGister/DHV een inventarisatie gemaakt van gedempte sloten en stortplaatsen/ophogingen. Uit deze inventarisatie blijkt dat in het plangebied een aantal gedempte sloten aanwezig zijn. Onbekend is waarmee de voormalige sloten zijn gedempt. Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

De provincie Utrecht heeft in 2004 eveneens historisch onderzoek uit laten voeren naar verdachte activiteiten zoals (voormalige) bedrijfsactiviteiten en ondergrondse brandstoftanks. Boven een NSX⁵-score van 100 is er sprake van een potentieel geval van ernstige bodemverontreiniging. Er zijn in het plangebied geen locaties met een NSX-score groter dan 100 aanwezig. Op basis van (het ontbreken van) de aanwezigheid van (voormalige) bedrijfsactiviteiten wordt dus geen bodemverontreiniging binnen dit gebied verwacht.

⁵ NSX = de indicatieve prioriteit van een verdachte locatie gebaseerd op de toxiciteit van vermoedelijk aanwezige stoffen, en de kans deze stoffen aan te treffen. Hoe hoger de NSX-score des te hoger de prioriteit.

Een Wet bodembescherming (Wbb)- locatie is een locatie waar (vermoedelijk) sprake is, of was, van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De provincie Utrecht is in dergelijke gevallen bevoegd gezag. In het plangebied komen geen Wbb- locaties voor. In het gehele gebied kunnen wel lichte tot matige verontreinigingen met lood en PAK worden aangetroffen in de toplaag van de bodem. Deze 'diffuse' verontreiniging komt door o.a. het neerslaan van uitlaatgassen van verkeer en industrie en doordat vroeger aslades van kolenkachels veelal in tuinen werden geleegd.

Op de locatie Melkweg 1 (Laurenschool) is recentelijk een ondergrondse brandstoftank gesaneerd en verwijderd. Daarvan is het volgende rapport opgesteld: *Evaluatierapport tanksanering, Melkweg 1 te Bilthoven, Verhoeven Milieutechniek, 18-9-2009*. Uit het rapport blijkt dat de tank is gesaneerd, ontgraven en afgevoerd. Daarbij is een kiwa-certificaat afgegeven. Ter plaatse van de verwijderde tank zijn geen verontreinigingen als gevolg van de opslag in de tank aangetroffen. In het plangebied Melkweg zijn de overige nog aanwezige ondergrondse tanks reeds in het verleden gesaneerd met een kiwa-certificaat.

Onderzoeksresultaten

Op basis van het bovenstaande, zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie de volgende bodembedreigende activiteiten aanwezig:

- Diverse gedempte sloten;
- Diverse (mogelijke teerhoudende) asfalt- en/of klinkerwegen met mogelijk (asbestverdachte / chemische verontreinigde) puinstabilisatie;
- Mogelijke (asbestverdachte / chemische verontreinigde) puinpaden.

De bodemkwaliteit is op deze punten nader onderzocht. Uit dit uitgevoerde verkennend en aanvullend bodemonderzoek ("*Verkennend en aanvullend bodemonderzoek project 'CEC Melkweg' te Bilthoven*" *Verhoeven Milieutechniek, 17 juli 2009*) blijkt dat op het merendeel van de onderzoekslocatie vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren zijn tegen realisatie van het project. Op enkele locaties was nader onderzoek nodig om de milieuhygiënische kwaliteit van de grond te bepalen.

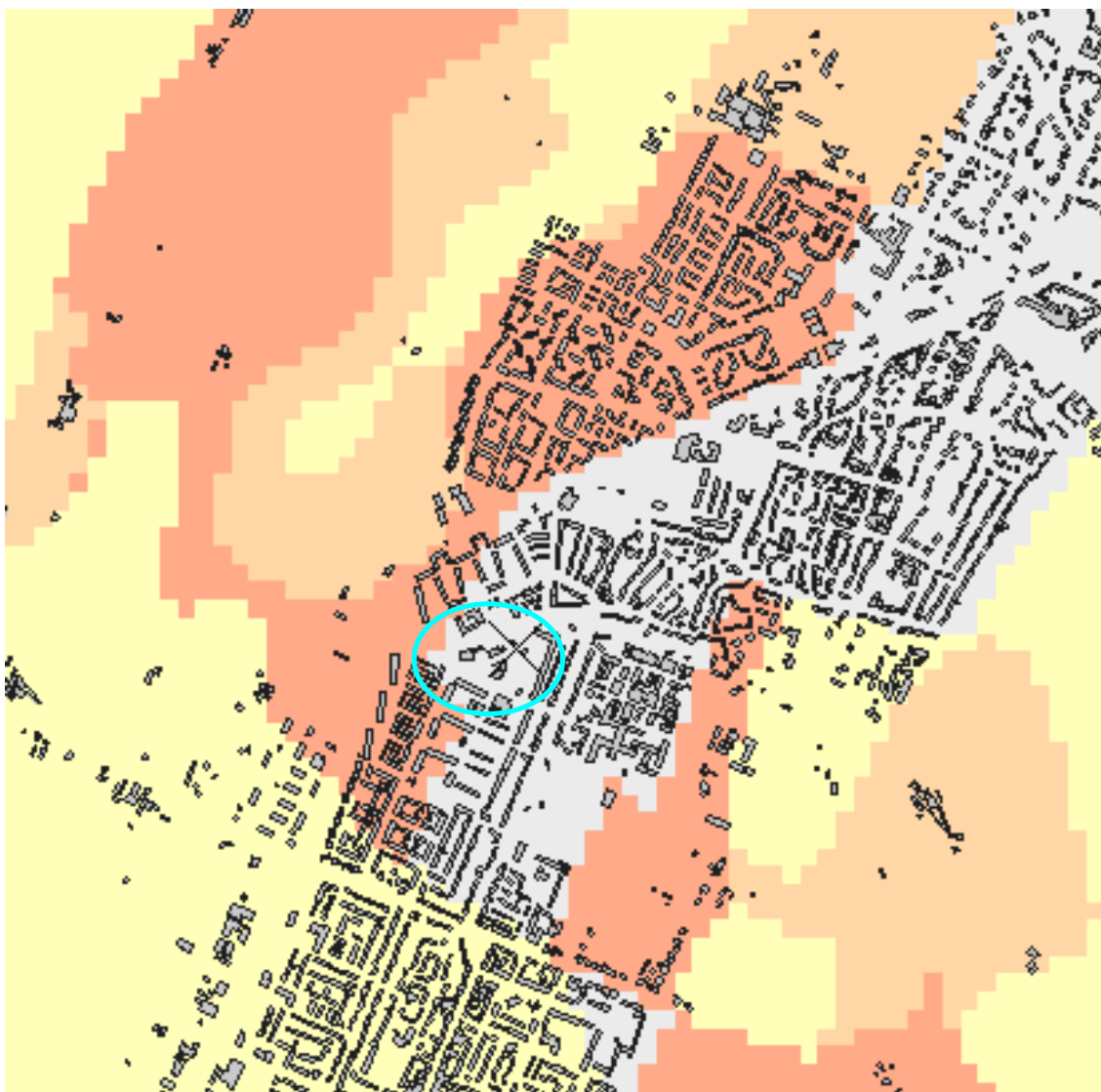
Uit het nader onderzoek ("*Aanvullend en nader bodemonderzoek project 'CEC Melkweg' te Bilthoven*", *Verhoeven Milieutechniek, 9-10-2009*) blijkt dat de bodem in het plangebied in principe geschikt is voor nieuwbouw. Wel is in de bovengrond rond de Jan Ligthartschool een kleine verontreiniging met PAK gevonden. Deze verontreiniging dient na de sloop van de school bij het bouwrijp maken nader onderzocht te worden en afhankelijk van de omvang wordt bepaald of een sanering voor de nieuwbouw noodzakelijk is. De bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie is zodoende geschikt bevonden voor het geplande toekomstige gebruik.

6.4. Archeologie

Wetgevend kader

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. Deze is nader uitgewerkt in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) 2007, en daarmee samenhangend de Ontgrondingenwet, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet ruimtelijke ordening. De wet regelt:

- bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- financiering van onderzoek: de veroorzaker betaalt.



Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden, Grijs: niet gekarteerd; beige: lage verwachting; geel: middelhoge verwachting; oranje: hoge verwachting (blauwe cirkel = locatie plangebied).

Bron: Rijksdienst voor cultureel erfgoed

Huidige situatie

Op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) zijn geen archeologische waarden in het bestemmingsplangebied aangegeven. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) zijn geen verwachtingswaarden aangegeven (zie onderstaande afbeelding). Dit is gelegen in het feit dat het bestemmingsplangebied in de bebouwde kom ligt en de ondergrond daardoor niet in kaart is gebracht.

Aan de noordwestzijde en zuidzijde van het bestemmingsplangebied staat op de IKAW echter aangegeven dat de trefkans op archeologische vondsten hoog en middelhoog is. Binnen de begrenzingen van het bestemmingsplangebied zijn geen archeologische waarnemingen gedaan, maar in

de directe omgeving wel (ARCHIS⁶-waarnemingsnummers: 46891 en 43389). Tevens zijn in de directe omgeving verschillende archeologische onderzoeken gedaan, zowel bureauonderzoek als Inventariserend Veldonderzoek door middel van boringen en het graven van proefsleuven (ARCHIS-onderzoeksmeldingsnummers: 4499, 8734, 32192, 32193 en 32026). Uit de gehele periode vanaf de Steentijd zijn vondsten te verwachten. Vooral nog zijn bij de diverse onderzoeken archeologische resten uit de Midden Steentijd (Mesolithicum) en een bouwlanddek uit de Late Middeleeuwen aangetroffen. Het bestemmingsplangebied heeft op basis hiervan een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met mogelijk aanwezige archeologische waarden. Hiertoe dient de archeologische waarde van het plangebied zo vroeg mogelijk vast te worden gesteld.

Onderzoeksresultaten

ADC ArcheoProjecten heeft in opdracht van gemeente De Bilt een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor het plangebied Melkweg in De Bilt ("Bilthoven, Plangebied Melkweg, gemeente De Bilt, rapport 1971, ADC ArcheoProjecten, augustus 2009"). Op basis van het bureauonderzoek werden archeologische resten uit alle archeologische perioden verwacht. Voor resten uit de periode t/m de Middeleeuwen gold op de hogere delen van het onderliggende dekzandrelief een hoge archeologische verwachting, voor de lagere delen een middelhoge archeologische verwachting. Voor resten uit de Nieuwe tijd geldt voor het grootste deel van het plangebied een lage verwachting. In het zuidoosten van het plangebied is op oude kaarten bebouwing aanwezig. Van deze bebouwing kunnen funderingsresten aanwezig zijn. Voor het zuidoostelijk deel van het plangebied geldt een middelhoge verwachting voor resten uit de Nieuwe tijd.

Om deze verwachting te toetsen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de ondergrond van het plangebied is opgebouwd uit dekzand, met plaatselijk in de top resten van een podzolbodem, dat afgedekt is door een op de meeste plaatsen meer dan 50 cm dik plaggendek. Op basis van de resultaten is, in samenspraak met het bevoegd gezag, in delen van het plangebied met een grotendeels intact bodemprofiel een karterend booronderzoek uitgevoerd. Doel van een karterend booronderzoek is het systematisch onderzoeken van het plangebied op het voorkomen van de mogelijk in het plangebied voorkomende archeologische resten.

Tijdens het karterend booronderzoek zijn vuursteenfragmenten aangetroffen. Het is onduidelijk of de vuursteen als gevolg van het opbrengen van pluggen ter plaatse van het plangebied in de bodem terecht is gekomen of dat er sprake is van een archeologische vindplaats. De vondsten in de overige boringen hebben geen directe archeologische relevantie aangezien zij zich voornamelijk in het plaggendek bevonden en van recente (Nieuwe Tijd) oorsprong zijn. Hierbij dient te worden opgemerkt dat aangezien er sprake is van een plaggendek waarbij de top van de oorspronkelijke bodem is verploegd (waar zich een mogelijke vondstenlaag zal bevinden) een karterend booronderzoek minder geschikt is voor het opsporen van archeologische vindplaatsen.

In de gebieden waar overwegend sprake is van een ABC profiel en waar mogelijk sprake is van funderingsresten uit de Nieuwe tijd, wordt daarom een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door middel van het aanleggen van proefsleuven. Hiermee kan de aan of afwezigheid van archeologische vindplaatsen vastgesteld worden. Dit geldt alleen voor de gebieden waar in de toekomst de bodem verstoord gaat worden en vindt plaats voor start met de bouw. Het Programma van Eisen Archeologisch

⁶ ARCHIS = ARChEologisch InformatieSysteem. Dit betreft een archeologisch GIS-systeem van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM). Per 11 mei 2009: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

Veldonderzoek (RAAP-PvE 746, PvE Archeologisch veldonderzoek, plangebied Melkweg te Bilthoven, 19 januari 2010) is inmiddels goedgekeurd door het bevoegd gezag, het college van burgemeester en wethouders, zodat met de uitvoering van het veldonderzoek begonnen kan worden.

6.5. Externe veiligheid

Inleiding

Ruimtelijke plannen moeten worden getoetst aan het externe veiligheidsbeleid. Deze verplichting is voor wat betreft de risico's van bedrijven vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI)⁷ en in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)⁸ voor wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen. De toetsing aan het externe veiligheidsbeleid moet worden uitgevoerd wanneer het plangebied gelegen is binnen het invloedsgebied van een risicobron. In dat geval moet worden beoordeeld of het plan voldoet aan de grens- c.q. richtwaarde van het plaatsgebonden risico van de betreffende risicobron. Daarnaast moet een verantwoording voor het groepsrisico worden geformuleerd.

Ten behoeve van het plan heeft de Milieudienst Zuidoost-Utrecht een inventarisatie gemaakt van alle risicovolle inrichtingen en transportroutes die invloed kunnen hebben op het plangebied. Aan de hand van deze inventarisatie is een toetsing uitgevoerd aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico en is de omvang van het groepsrisico bepaald.

Toetsing aan het externe veiligheidsbeleid

Binnen het plangebied zelf zijn geen risicobronnen aanwezig. Alleen een ten oosten van het plangebied gelegen LPG-tankstation op het adres Kleine Beer 1 is van invloed op de externe veiligheid van het plangebied.

Bij de beoordeling van de veiligheidssituatie is uitgegaan van de normen zoals die zijn vastgelegd in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI). In juli 2007 is de REVI geactualiseerd, waarbij de normen voor LPG-tankstations in die zin zijn gewijzigd, dat is geanticipeerd op de invoering van de risicoverminderende maatregelen zoals beschreven in het Convenant LPG-Autogas van oktober 2005. Deze maatregelen omvatten onder meer een hittewerende coating op LPG-tankauto's. Conform de richtlijnen van VROM is bij de beoordeling aan deze normen getoetst.

Plaatsgebonden risico

Bij een LPG-doorzet van 500 resp. 1.000 m³ per jaar is de veiligheidsafstand voor het plaatsgebonden risico van 10-6 per jaar 25 resp. 35 meter, gerekend vanaf het LPG-vulpunt.

De afstand van het plangebied tot dit vulpunt is groter dan 100 meter. Daardoor er is geen sprake van beïnvloeding van het plangebied vanwege het plaatsgebonden risico en wordt er dus formeel voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation liggen in de bestaande situatie een groot aantal woningen, een schoolgebouw en enkele kleine kantoorpanden. Een deel van het plangebied ligt binnen het invloedsgebied. Hier worden 20 nieuwe woningen gebouwd. Een nu nog op de locatie van deze nieuwe woningen staand schoolgebouw wordt verplaatst naar een andere locatie buiten het

⁷ Het BEVI is op 26 oktober 2004 van kracht geworden.

⁸ Staatscourant 4 augustus 2004, nr. 147

invloedsgebied. Door de aanwezigheid van personen binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation is er sprake van een groepsrisico. Op grond van artikel 13, eerste lid, van het BEVI heeft de gemeente De Bilt de verplichting om het groepsrisico als gevolg van de realisatie van (een deel van) het plan binnen het invloedsgebied van het risicovolle bedrijf te verantwoorden. Deze verantwoording is in de volgende paragraaf onderbouwd.

Op grond van het tweede lid van artikel 13 van het BEVI moet overleg worden gevoerd met het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 8.1, eerste lid, van de Wet milieubeheer voor een inrichting die mede bepalend is voor de hoogte van het groepsrisico in het gebied waarop dat besluit betrekking heeft. Omdat de gemeente De Bilt zelf het bevoegd gezag is voor het LPG-tankstation zijn er geen andere bestuursorganen waarmee in dit kader overleg gevoerd moet worden.

In overeenstemming met het derde lid van artikel 13 van het BEVI heeft de gemeente het bestuur van de regionale brandweer (in casu de Veiligheidsregio Utrecht, verder "de VRU") in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen over de verantwoording van het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid met betrekking tot het plangebied Melkweg. Op 13 juli 2009 heeft de VRU de gemeente hierover geadviseerd.

Gezien de overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico concludeert de VRU dat sanering van de LPG-activiteit de beste oplossing is om de externe veiligheidsrisico's te beperken, in casu geheel te elimineren. Als wordt besloten om de LPG-activiteit niet te saneren (in casu beëindigen), adviseert de VRU de volgende risicoverlagende maatregelen om de zelfredzaamheid en de mogelijkheid voor hulpverlening te vergroten:

1. Het realiseren van een automatische blusinstallatie boven de losplaats van de LPG-tankauto;
2. Het optimaliseren van de inzetmogelijkheden door de brandweer;
3. Het opstellen van een rampenbestrijdingsplan;
4. Het verbeteren van de zelfredzaamheid door middel van risicocommunicatie.

Ad 1.

Deze maatregel kan aan de vergunninghouder van het tankstation als verplichting worden opgelegd in het kader van de milieuvergunning, tenzij het bevoegd gezag zal besluiten om de voortzetting van de LPG-activiteit niet meer toe te staan.

Ad 2.

Het tankstation is zodanig vrij gelegen, dat de bereikbaarheid voor de brandweer optimaal is. Omdat een brand in de directe nabijheid van een lossende tankauto al een beginscenario kan zijn voor een grotere calamiteit, adviseert de VRU de aanwezigheid van een tweetal strategische opstelplaatsen voor de brandweer met elk een bluswatervoorziening met een capaciteit van 90 m³ water per uur.

Ad 3.

Een rampenbestrijdingsplan omvat het gehele gemeentelijke grondgebied. De gemeente beschikt over een rampenbestrijdingsplan.

Ad 4.

Voorlichting en instructie van aanwezige personen binnen het invloedsgebied vormt onderdeel van het gemeentelijke rampenbestrijdingsplan.

Verantwoording groepsrisico

In artikel 13, eerste lid bepaalt het BEVI dat, wanneer het bevoegd gezag een besluit overeenkomstig de Wet op de ruimtelijke ordening neemt met betrekking tot de bouw van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, het groepsrisico wordt verantwoord. Deze verantwoording moet in elk geval de volgende wettelijke onderdelen bevatten:

- a. De aanwezige en de op grond van het besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de risicovolle inrichting;
- b. De omvang van het groepsrisico voor en na het van kracht worden van het besluit, de verandering van het groepsrisico ten gevolge van het besluit en de grootte van het groepsrisico ten opzichte van de oriëntatiewaarde;
- c. De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico bij de betrokken risicovolle inrichting(en);
- d. De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in het ruimtelijke besluit;
- e. De mogelijkheden tot voorbereiding op en bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
- f. De mogelijkheid van personen die zich in het invloedsgebied van de risicovolle inrichting bevinden om zichzelf in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid);
- g. De voor- en nadelen van andere mogelijkheden tot ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;
- h. Nut en noodzaak van de ontwikkelingen waarop het ruimtelijke besluit van toepassing is;
- i. De mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst.

Ad a. (personendichtheid)

De Milieudienst heeft de bestaande en de op grond van het ruimtelijke besluit te verwachten personendichtheid in het invloedsgebied van het LPG-tankstation geïnventariseerd. In de bestaande situatie is in het invloedsgebied nagenoeg alleen sprake van woonbebouwing. Daarnaast is een schoolgebouw aanwezig en is er incidenteel sprake van kleinschalige bedrijfsactiviteit (m.n. kantoor aan huis). Binnen het invloedsgebied zijn in totaal circa 460 personen aanwezig. Door het ruimtelijke besluit zal de personendichtheid toenemen tot circa 490 personen. Op de locatie van het schoolgebouw worden woningen en appartementen gebouwd. Het schoolgebouw wordt naar elders, buiten het invloedsgebied verplaatst. Deze personendichtheden zijn gebruikt bij de berekening van de omvang van het groepsrisico.

Ad b. (groepsrisico)

Met de LPG-rekentool (versie 2009; bron: www.groepsrisico.nl) is de omvang van het groepsrisico berekend voor zowel de bestaande situatie als voor de situatie nadat het ruimtelijke besluit van kracht is geworden. Onderstaand is voor beide situaties de grootte van het groepsrisico weergegeven waarbij het groepsrisico is weergegeven als fractie van de oriëntatiewaarde.

maximale LPG-doorzet *)	500 m3/jaar	1.000 m3/jaar
ruimtelijke situatie	groepsrisico (als factor oriëntatiewaarde)	
bestaande situatie	1,29	1,42
toekomstige situatie	1,31	1,46

*) de berekeningen zijn uitgevoerd voor 2 limieten van de jaarlijkse LPG-doorzet van het tankstation, omdat die limiet op dit moment nog niet in de milieuvergunning is vastgelegd.

De berekening is gebaseerd op de in de wijziging van de REVI van 1 juli 2007 vastgelegd veiligheidsnormen voor LPG-tankstations. In deze normen is al rekening gehouden met de effecten van de in het convenant LPG Autogas (juli 2005) overeengekomen risicoverminderende maatregelen voor de LPG-bevoorrading, die per 1 januari 2010 geëffectueerd moeten zijn.

Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico zowel in de bestaande als in de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde overschrijdt. De toename als gevolg van het ruimtelijke besluit kan echter als beperkt worden beschouwd.

Bij de berekende waarden voor het groepsrisico moet een kanttekening worden gemaakt. Hoewel de uitkomsten van de LPG-rekentool de uitkomsten van een QRA met de geünificeerde rekenmethode Safeti-NL zeer sterk benaderen, komen de fN-curven soms niet over de gehele lengte overeen. Om te borgen dat de uitkomsten van de LPG-tool in geen enkel geval gunstiger zijn dan die van een volwaardige QRA, bevat de LPG-rekentool een 'conservativiteitscorrectie' (toeslagfactor), waardoor de uitkomsten per definitie hoger uitvallen dan die van een QRA. Het werkelijke groepsrisico zal dus naar verwachting kleiner zijn dan de hiervoor genoemde waarden. Om een nauwkeurige waarde van het groepsrisico te verkrijgen is het uitvoeren van een QRA met het rekenprogramma Safeti-NL vereist. Deze is inmiddels in uitvoering. De resultaten hiervan worden in het bestemmingsplan verwerkt.

Ad c. (Risicobeperkende mogelijkheden en maatregelen bij het tankstation)

In de vigerende milieuvergunning van het tankstation is nog niet vastgelegd wat de maximaal toegestane jaarlijkse LPG-doorzet is. Het ligt echter wel in het voornemen van het bevoegd gezag om deze beperking op korte termijn in de vergunning op te nemen. Volgens de beschikbare gegevens is de doorzet van het tankstation circa 300 m³ LPG per jaar. Hoewel, tot het moment waarop de maximale LPG-doorzet in de milieuvergunning is vastgelegd, in theoretische zin rekening gehouden zou moeten worden met een maximaal ongevalsscenario op basis van een doorzet die aanzienlijk groter kan zijn, mag in redelijkheid worden aangenomen dat de LPG-doorzet van het tankstation in de nabije toekomst niet significant zal toenemen. Daarom is bij de beoordeling van de risicosituatie en de verantwoording van het groepsrisico wel een gelimiteerde LPG-doorzet als reëel en aanvaardbaar uitgangspunt gekozen. Om het externe veiligheidsrisico van het tankstation te beperken kunnen dan een aantal opties worden beschouwd:

- *Limitering van de LPG-doorzet:*
LPG-tankstations worden in de REVI als categoriale inrichtingen beschouwd als de doorzet minder dan 1.500 m³ LPG/jaar is. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een maximale doorzet van 500, 1.000 of 1.500 m³ LPG/jaar. Door het in de milieuvergunning vastleggen van een maximaal aanvaardbare hoeveelheid LPG die per jaar mag worden omgezet, wordt een bovengrens gesteld aan zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico. Gezien de actuele gemiddelde doorzet van 300 m³ LPG per jaar is een limiet van 500 m³ LPG per jaar een redelijke maatregel. Deze limiet biedt het tankstation voldoende groei ruimte voor een omzetgroei. Deze maatregel kan worden geëffectueerd door een ambtshalve wijziging van de milieuvergunning op grond van artikel 8.22/8/23 van de Wet milieubeheer. Deze procedure is inmiddels in gang gezet.
- *Verdere limitering van de LPG-doorzet tot minder dan 500 m³/jaar:*
Uit een QRA met Safeti-NL kan mogelijk blijken dat verdergaande limitering van de LPG-doorzet tot bijvoorbeeld 300 m³ per jaar het groepsrisico nog verder kan verlagen. Onzeker is of dat voor het groepsrisico zal leiden tot een onderschrijding van de oriëntatiewaarde. Een zodanige verdere beperking van de LPG-doorzet kan echter conflicteren met de autonome bedrijfsvoering van het tankstation.
- *Verplaatsing van het LPG-vulpunt:*

Verplaatsing van het LPG-vulpunt kan mogelijk resulteren in een invloedsgebied met een geringere personendichtheid en daardoor tot een kleiner groepsrisico. De mogelijkheid is onderzocht om het LPG-vulpunt circa 50 meter in oostelijke richting te verplaatsen. Daardoor zou het plangebied van het ruimtelijke besluit niet meer binnen het invloedsgebied rond het vulpunt liggen. Daar staat tegenover dat ten oosten van het tankstation andere woningen juist binnen het invloedsgebied komen te liggen, waardoor per saldo het groepsrisico zelfs zou toenemen. Bovendien moet dan vanwege de grote afstand tussen vulpunt en het LPG-reservoir naast het invloedsgebied rond het vulpunt ook een invloedsgebied van 150 meter rondom het LPG-reservoir in de risicoberekening worden betrokken. Daardoor blijven de geprojecteerde woningen nog steeds binnen het totale invloedsgebied blijven liggen. Afgezien van de verplaatsingskosten is levert deze optie dus geen positief effect voor het groepsrisico op.

- *Sprinklerinstallatie:*
Een sprinklerinstallatie bij de opstelplaats van de LPG-tankauto kan in geval van een incident voor koeling van de LPG-tank zorgen. Daardoor kan drukopbouw in de tank die tot een BLEVE kan leiden, worden voorkomen c.q. vertraagd. De besluitvorming over de invoering van hittewerende coating (conform het LPG Convenant) is echter inmiddels afgerond en naar verwachting zullen medio 2010 alle LPG-tankauto's hiermee zijn uitgerust. Deze coating maakt dat een sprinklerinstallatie minder effectief zal zijn. Hoewel op de investering de aanwijzingsregeling voor investeringsaftrek milieu-investeringen (Staatscourant 28 december 2006, nr. 252, pag.71) van toepassing is, kan deze maatregel alleen worden overwogen als zeker is dat de LPG-verkoop blijft bestaan.
- *Venstertijden LPG-bevoorrading:*
Het beperken van de tijden waarop de LPG-bevoorrading van het tankstation mag plaatsvinden kan effectief zijn, als sprake is van etmaalperioden waarin de personendichtheid in het invloedsgebied significant lager is. Dat is bijvoorbeeld het geval als er in het invloedsgebied veel bedrijven/kantoren zijn waar alleen overdag personen aanwezig zijn. In de omgeving van het tankstation is echter uitsluitend sprake van woonbebouwing. Een marginaal effect zou kunnen volgen uit beperking van de bevoorrading tot de dagperiode, omdat dan in het algemeen minder personen aanwezig zullen zijn dan in avond en nacht. Zo'n beperking kan in de milieuvergunning worden vastgelegd.
- *Beëindigen van de LPG-verkoop:*
Het groepsrisico van het tankstation overschrijdt al in de bestaande situatie de oriëntatiewaarde. In het LPG convenant heeft de LPG-sector zich verplicht om knelpunten van het plaatsgebonden risico of het groepsrisico, die resteren na het treffen van de in het Convenant beschreven risicoverminderende maatregelen, uiterlijk 1 januari 2010 op te lossen. Volgens een brief van VROM van 16 oktober 2009 is deze termijn in een nieuwe werkafpraak tussen VROM en de LPG-sector verlengd tot 1 juli 2010. Waar de hiervoor beschouwde opties er niet toe zullen leiden dat het groepsrisico tot onder de oriëntatiewaarde zal dalen, blijven als enige opties over dat het gehele tankstation wordt verplaatst of dat de LPG-verkoop wordt beëindigd. Het bevoegd gezag dient hierover met het tankstation te overleggen.

Ad d. (risicobeperkende maatregelen in het kader van het ruimtelijk besluit)

Maatregelen om het groepsrisico te beperken door het opheffen of wijzigen van een deel van de woonfuncties binnen het invloedsgebied liggen niet voor de hand binnen het kader van het ruimtelijke besluit. Ook in de bestaande situatie wordt het groepsrisico al overschreden en het geheel of gedeeltelijk opheffen van de bestaande woonfuncties is niet aan de orde.

Ad e. (mogelijkheden tot voorbereiding op en bestrijding/beperking van de omvang van een ramp)

- *Bereikbaarheid van het tankstation in geval van en calamiteit:*

Het tankstation is van twee zijden aanrijdbaar. Dit is voldoende waarborg voor de bereikbaarheid..

- *Opstelplaatsen:*
De regionale brandweer heeft geadviseerd dat er twee opstelplaatsen met elk een eigen bluswatervoorziening beschikbaar moet zijn. Er zijn voldoende mogelijkheden voor opstelplaatsen voor de brandweer aan meerdere zijden van het tankstation.
- *Bluswatervoorziening:*
De regionale brandweer heeft geadviseerd dat bij elk van de twee opstelplaatsen voor de brandweer een bluswatervoorziening met een debiet van 90 m³ water per uur aanwezig is. Aanvalsplan: De brandweer beschikt over een adequaat aanvalsplan.
- *Opkomsttijd en slagkracht van de brandweer:*
Nadat een alarmmelding over een incident is ontvangen, kan de brandweer tijdig met voldoende voertuigen ter plaatse aanwezig zijn.

Vanaf het moment waarop de LPG-bevoorrading geschiedt met tankauto's die zijn voorzien van een hittewerende coating, wordt de beschikbare tijd tussen het optreden van een incident en een daadwerkelijke BLEVE verlengd. De brandweer heeft daardoor meer tijd beschikbaar om door adequaat optreden het ontstaan van een BLEVE te voorkomen of de kans daarop verder te beperken.

Ad f. (zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied)

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Dit kan primair door vluchten uit het bedreigde gebied en secundair door, bij voorkeur buiten het bedreigde gebied, schuilen. In het geval van een BLEVE is schuilen binnen het invloedsgebied niet geschikt, maar is alleen vluchten effectief. De infrastructuur van het gebied rondom het tankstation is voldoende overzichtelijk ingericht. Voor het gehele invloedsgebied geldt dat er voldoende vluchtwegen aanwezig zijn om het gevaarsgebied te ontvluchten.

Het grootste deel van de bebouwing binnen het invloedsgebied bestaat uit normale woningen. In dit geval is sprake van zelfredzame personen met een normale mobiliteitsfactor. Over de zelfredzaamheid van de personen die in het kader van dit ruimtelijke besluit binnen het invloedsgebied aanwezig zullen zijn kan worden gesteld dat deze een normale zelfredzaamheid zullen hebben. In dit deel van het plangebied is bovendien sprake van een positief effect in die zin dat het huidige schoolgebouw (en daarmee een aantal verminderd zelfredzame personen) uit het invloedsgebied verdwijnt. Door de toepassing van hittewerende coating op de LPG-tankauto's zal de tijdsduur tussen het ontstaan van een incident en het daadwerkelijk optreden van een BLEVE in belangrijke mate worden verlengd. Daarmee neemt ook de beschikbare tijd toe voor het evacueren van de binnen het invloedsgebied aanwezige bewoners tot buiten het gevaarsgebied. De zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied kan versterkt worden door in het kader van het gemeentelijke rampenbestrijdingsplan via risicocommunicatie informatie te geven over de mogelijke scenario's en het daarbij passende handelingsperspectief. Daarbij is het informeren over zelfredzaamheidsverhogende maatregelen belangrijk.

Ad g. (voor- en nadelen van alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen)

In het bestemmingsplan is de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling afgewogen tegen mogelijke alternatieve ontwikkelingen.

Ad h. (nut en noodzaak van de ontwikkeling)

In het bestemmingsplan is informatie opgenomen over het nut en de noodzaak van de geprojecteerde ontwikkeling. Hiernaar wordt korthedshalve verwezen.

Ad i. (mogelijkheden en maatregelen voor beperking groepsrisico in nabije toekomst)

Het LPG-tankstation is de enige risicobron in of nabij het plangebied. Eerder is al geconcludeerd dat er geen mogelijkheden zijn voor het treffen van zodanige ruimtelijke maatregelen dat daardoor het groepsrisico tot onder de oriëntatiewaarde zal afnemen. De enige zekere mogelijkheid voor zo'n verlaging van het groepsrisico is beëindiging van de LPG-activiteit op het tankstation.

Conclusie

Op grond van de hiervoor genoemde argumenten en afwegingen wordt geconcludeerd, dat voor de ruimtelijke ontwikkeling waarop dit besluit betrekking heeft sprake is van een aanvaardbaar groepsrisico. Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico zowel in de bestaande als in de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde overschrijdt. De toename als gevolg van het ruimtelijke besluit kan echter als beperkt worden beschouwd. Bovendien wordt de LPG-doorzet door een wijziging van de milieuvergunning beperkt tot 300 m³ per jaar.

6.6. Ecologie

De gemeente De Bilt heeft de Milieudienst gevraagd de ecologische onderzoeken voor het project Melkweg te begeleiden en te beoordelen. In dit advies zijn de resultaten van de volgende onderzoeken verwerkt:

- Ecologiescan gemeente De Bilt, Bureau Veridis / Natuurbalans – Limes Divergens BV, oktober 2005;
- Herinrichting Melkweg, Bilthoven; toelichting bij floristische verspreidingsgegevens, Stichting Floron, september 2009;
- Onderzoek gierzwaluwen, Milieudienst Zuidoost- Utrecht, 16 juni 2009;
- Onderzoek en vleermuizen Melkweg De Bilt, bureau LandLeven, augustus 2009.

Wetgevend kader

Met betrekking tot ecologie moet er bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van plant- en diersoorten (soortbescherming) en de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming).

- De Flora- en faunawet is gericht op soortbescherming. Naast de wet zijn ook de zogenaamde landelijke rode lijst en provinciale oranje lijst van zeldzame soorten van belang.
- De Natuurbeschermingswet is gericht op de bescherming van aangewezen natuurgebieden. Naast de volgens deze wet aangewezen gebieden kent Nederland nog de Ecologische hoofdstructuur.

Flora- en faunawet

Het doel van deze wet is het beschermen van alle soorten planten- en dieren die in het wild in Nederland voorkomen. De wet gebiedt dat alle in het wild levende dieren en planten in principe met rust worden gelaten, wat is vastgelegd in de algemene zorgplicht. Aangezien niet alle soorten even zeldzaam zijn, zijn er drie lijsten opgesteld met soorten met een oplopend beschermingsniveau.

De wet beschermt alle soorten als deze verjaagd of verstoord kunnen worden. Bij flora is daar alleen sprake van bij het rechtstreeks betreden of beïnvloeden van de groeiplek. Bij fauna ligt het complexer. Als het simpel opjagen van een soort al wettelijk verboden zou zijn dan kunnen we ons niet meer verplaatsen. Bij dieren geldt dan ook dat de bescherming slechts geldt voor vaste verblijfplaatsen. Hieronder vallen nesten of holen maar ook slaapplekken. Voor verlaten nesten of holen geldt dat er gekeken moet worden naar de kans op hergebruik. Zoogdieren zoals dassen en verschillende roofvogels en reigers gebruiken regelmatig (bijvoorbeeld jaarlijks) weer dezelfde verblijfplaats. Deze verblijfplaatsen zijn permanent beschermd. Het grootste deel van de vogels maakt echter voor elk nieuw broedsel een nieuw nest. Dergelijke nesten zijn, nadat de jongen zijn uitgevlogen, niet meer beschermd.

Onder de Flora- en faunawet geldt een stelsel van vrijstellingen. Per situatie dient te worden nagegaan of er een vrijstelling geldt. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, geldt voor veel soorten een vrijstelling. Aan een vrijstelling kunnen voorwaarden worden gesteld. In de regel wordt er dan vereist dat volgens een zogenaamde gedragscode moet worden gewerkt. In een gedragscode staat omschreven hoe in bepaalde situaties met flora en fauna omgegaan moet worden.

Als er geen vrijstelling geldt dan kan er een ontheffing worden aangevraagd. Meestal is een ontheffing alleen noodzakelijk als er sprake is van een vaste groei- of verblijfplaats van echt zeldzame soort. Een ontheffing wordt slechts verleend, indien:

- Er sprake is van een wettelijk geregeld belang (groot maatschappelijk belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- Er geen alternatief is;
- Er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Rode lijsten

Soorten die op de zogenaamde rode lijst staan zijn soorten die in hun voortbestaan binnen Nederland worden bedreigd. De rode lijst heeft geen wettelijke status en soorten die op de lijst staan behoeven niet op de lijsten uit de Flora- en faunawet of de Habitatrichtlijn te staan. In de meeste gevallen is dit echter wel het geval. Voor soorten die wel op de rode lijst staan maar niet op lijsten volgens de Flora- en faunawet en de Habitatrichtlijn geldt de zorgplicht. Het behoeft geen betoog dat er met deze soorten zeer zorgvuldig moet worden omgesprongen.

Oranje lijsten

De provincie heeft voor lokaal (maar niet landelijk) zeldzame soorten lijsten opgesteld. Voor deze lijsten geldt hetzelfde als voor de rode lijsten met dien verstande dat de kans groter is dat soorten niet op de lijsten van de Flora- en faunawet en de Habitatrichtlijn voorkomen.

Natuurbeschermingswet

De natuurbeschermingswet (1998) is van toepassing op natuurgebieden die door de overheid zijn aangewezen in het kader van de vogelrichtlijn en/of de habitatrichtlijn. De Habitatrichtlijn richt zich op de bescherming van natuurlijke habitat en leefgebieden van aangewezen planten- en diersoorten. De Vogelrichtlijn richt zich op de bescherming van leefgebied van beschermde vogelsoorten.

Belangrijk is dat ruimtelijke projecten niet zonder meer mogen worden gerealiseerd *in* beschermde natuurgebieden. Projecten die *in de nabijheid* van beschermde natuurgebieden (inclusief de Habitatrichtlijngebieden) worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben (externe werking). Indien een negatief effect vermoed wordt dan moet bij de Provincie een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet aangevraagd worden. De Provincie zal naar aanleiding van de aanvraag een beschikking opstellen. De beschikking kan een verbod van het project betekenen of voorwaarden verbinden aan de uitvoer. Voor bestemmingsplannen en wijzigingen hiervan, kan vergunning ex artikel 19d Natuurbeschermingswet noodzakelijk zijn.

Ecologische hoofdstructuur

Naast de Habitat- Vogelrichtlijn kent Nederland de Ecologische hoofdstructuur (EHS). De ecologische hoofdstructuur is bedoeld voor het ontwikkelen van ecologische zones tussen verschillende natuurgebieden zodat populaties met elkaar in verbinding blijven en versnippering van natuur wordt tegen gegaan. Het is uiteraard niet wenselijk dat een ontwikkeling een versturende werking heeft op de

functie van deze verbindingzones. Deze zones zijn niet beschermd volgens de Natuurbeschermingswet maar projecten en bestemmingsplannen worden wel getoetst aan het streekplan.

Situatie Melkweg

Het plangebied de Melkweg ligt midden in de bebouwde kom van de Bilt. De Bilt en Bilthoven vormen samen een geheel en zijn bijna geheel omsloten door natuurgebieden. In het noorden en oosten vooral door bossen van de drogere zandgronden en aan de west en zuidzijde meer een landschap van landgoederen met weiden afgewisseld met loofhoutopstanden.

Het gebied zelf is geheel gecultiveerd en bestaat uit gemeentelijk groen met veel bomen en hoge struiken afgewisseld met grasvelden waarin verschillende grotere gebouwen staan. Het betreft een aantal scholen, een gymzaal, een kerkgebouw en een kinderboerderij.

Hieronder wordt voor het plan Melkweg achtereenvolgens beschreven in hoeverre er rekening moet worden gehouden met soortbescherming en met gebiedsbescherming.

Soortbescherming

Flora

Aangezien het gebied geheel is gecultiveerd is de verwachting met betrekking tot beschermde flora erg laag. Gegevens uit de ecologiescan en uit de bestanden van de provincie Utrecht bevestigen deze verwachting. Er zijn geen gegevens gerapporteerd uit het plangebied over soorten die voorkomen op de lijsten uit de Flora- en faunawet, bijlage IV van de habitatrichtlijn of op de rode of oranje lijsten.

Vanwege de zorgvuldigheid zijn er ook gegevens bij het Natuurloket opgevraagd van de 2 km- hokken waarbinnen het plangebied zich bevindt. Uit deze gegevens blijkt het volgende:

- Er zijn 14 soorten planten aangetroffen die speciale aandacht verdienen;
- geen van deze soorten geniet internationale bescherming;
- zijn nationaal beschermd volgens de Flora- en faunawet;
- soorten komen voor op de rode lijst.

Van deze 14 aandachtsoorten:

- Staat 1 soort wel op de rode lijst van 1990 maar niet meer op de rode lijst van 2000;
- Blijkt dat het van 3 soorten zeker en van 2 soorten vrijwel zeker is dat ze niet van wilde herkomst zijn;
- Staan drie soorten genoemd in bijlage 1 van de Flora- en faunawet waaronder de twee waarvan het vrijwel zeker is dat ze niet van wilde herkomst zijn. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt voor deze soorten een algemene vrijstelling;
- Geeft het rapport van 4 soorten aan dat er geen recente waarnemingen meer zijn waardoor er van uit kan worden gegaan dat deze soorten niet meer voorkomen binnen de km-hokken.

Er blijven dan nog 3 aandachtsoorten over waarvan het van allemaal onwaarschijnlijk is dat ze binnen het plangebied voorkomen. Voor alle soorten zijn er sterke aanwijzingen dat ze zijn aangetroffen langs de eveneens in de km-hokken liggende spoorlijn (zie kader). De kans dat er planten binnen het plangebied voorkomen die bescherming behoeven, is dan ook vrijwel uitgesloten. Er hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

Dwergviltkruid (*Filago minima*)

Komt van nature voor in de duinen en op stuifzanden. Wordt in het binnenland soms ook aangetroffen op aangevoerd zand. Bijvoorbeeld regelmatig op spoorwegemplacements.

Bosaardbei (*Fragaria vesca*)

Van nature komt de bosaardbei voor in loofbossen en in de duinen op kalkrijke of lemige grond. In het binnenland met name in eiken-haagbeukenbos en essen-iepenbos. In het cultuurlandschap is de plant soms te vinden op plekken met een lage ijle grasmatt. De plant meestal aangetroffen op plekken die weinig worden verstoord. Aangezien de groenstroken in het plangebied vrij intensief worden onderhouden als (cultuur)groenstrook is het niet waarschijnlijk dat de soort in het plangebied voorkomt.

Hondsviooltje (*Viola canina*)

Van nature komt het hondsviooltje voor op schrale grond. In het binnenland vooral te vinden in schrale bermen waarbij regelmatig planten worden aangetroffen langs spoorwegen met name langs het schouwpad.

Gegevens afkomstig uit Nederlandse Oecologische Flora Herdruk 1999

Fauna

Voor zo ver bekend bestaat de fauna in het gebied de Melkweg uit verschillende soorten stadsvogels en enkele kleinere zoogdieren zoals muizen en egels en vleermuizen. Verder is het goed mogelijk dat er amfibieën voorkomen in de vijver die is gelegen binnen de omheining van de kinderboerderij. Naar verwachting gaat het hooguit om enkele soorten zonder specifieke bescherming. Aangezien het gehele plan er op is gericht het groen van de wijk zoveel mogelijk te sparen zal de uitvoering uiteindelijk weinig tot geen invloed hebben op de huidige fauna van het gebied.

Stadsvogels

Aangezien het betreffende gebied veel openbaar groen heeft komen er veel verschillende soorten stadsvogels voor. Met deze vogels zal in het broedseizoen rekening gehouden moeten worden. Met name bij het verwijderen van bomen en struiken maar in mindere mate ook bij alle overige werkzaamheden. Het grootste deel van deze vogels maakt voor elk nieuw broedsel een nieuw nest. Zolang er wordt gewerkt buiten het broedseizoen hoeft er met deze nesten dan ook geen rekening gehouden te worden. De enige soorten die in het gebied te verwachten zijn, en een vaste broedplek op na houden, zijn huiszwaluw (*Delichon Urbica*) en gierzwaluw (*Apus Apus*). Bij onderzoek op locatie (16 juni 2009), uitgevoerd door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht, zijn deze soorten niet aangetroffen. Buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) hoeft er met vogels dus geen rekening te worden gehouden.

Zoogdieren

Uit het gebied is niet veel bekend over het voorkomen van zoogdieren. Uiteraard zullen er verschillende soorten muizen, egels en vleermuizen in het gebied voorkomen. Deze soorten zijn immers algemeen en komen normaliter in een dergelijke habitat voor.

Net als vogels genieten alle soorten vleermuizen een volledige bescherming door de Flora- en faunawet. Omdat het aannemelijk is dat er in het gebied vleermuizen voorkomen is er voor gekozen om een ecologisch bureau onderzoek te laten uitvoeren naar verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen

gebouwen en de te kappen bomen. Het vleermuizen onderzoek is uitgevoerd in augustus en september van 2009. Uit het onderzoek is gebleken dat:

- Er geen zomerverblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen;
- Er geen aanwijzingen zijn gevonden voor het verblijven van vleermuizen in de kraamperiode of in de winter. Zekerheid is hierover echter niet te geven;
- Er geen bomen zijn aangetroffen die geschikt zijn voor het herbergen van vleermuizen.

Het dient aanbeveling om bij de panden waar geen vleermuizen zijn aangetroffen zo ver mogelijk voor de uitvoer van de sloopwerkzaamheden de te slopen panden ongeschikt te maken als verblijfplaats voor vleermuizen. Tevens verdient het de aanbeveling de panden vlak voor de sloop (liefst één, hooguit enkele dagen) door een deskundige te laten controleren op vleermuizen om er zeker van te zijn de wet niet te overtreden. Een ontheffing hoeft niet te worden aangevraagd. Aangezien de groenstructuur van het plangebied niet ingrijpend wordt gewijzigd worden de foerageer mogelijkheden van de vleermuizen nauwelijks beïnvloed. Op dit vlak zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Amfibieën

Bij de planning van het project was het niet de verwachting dat er zich amfibieën in het gebied zouden bevinden uit de tabellen 2 of 3 van de Flora- en faunawet of bijlage IV van de habitatrichtlijn. Omdat er in het plangebied een vijver aanwezig is die door de uitvoer van het project zal verdwijnen en er op enkele kilometers afstand (2 á 3 km) Kamsalamanders (*Triturus cristatus*) zijn aangetroffen is er toch voor gekozen onderzoek te laten verrichten naar de amfibieën in die vijver.

Er zijn geen soorten aangetroffen die in het kader van deze ruimtelijke ontwikkeling om speciale aandacht vragen. Met betrekking tot amfibieën hoeven geen speciale maatregelen te worden getroffen voor de uitvoer van het project.

Gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet)

De bebouwde kom van Bilthoven en De Bilt is bijna geheel omsloten door natuurterreinen die onderdeel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur. De plannen in het gebied de Melkweg hebben om twee redenen geen invloed op deze functie. Ten eerste maakt de bebouwde kom geen onderdeel uit van de hoofdstructuur, de “natuursnelwegen” liggen om de kom heen. Ten tweede zal de groenstructuur in het plangebied nauwelijks worden aangetast.

De dichtstbijzijnde gebieden die zijn aangewezen via de natuurbeschermingswet liggen op ongeveer 6 kilometer afstand. Het slopen en vervolgens nieuw bouwen van enkele gebouwen binnen de bebouwde kom zal geen negatieve invloed hebben op deze gebieden.

Eindconclusie

Uit onderzoek is niet gebleken dat in het plangebied verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Het is niet aannemelijk dat er naast vleermuizen soorten voorkomen die genoemd zijn in de tabellen 2 en 3 of in de bijlage IV van de habitatrichtlijn. Het is wel aannemelijk dat er soorten uit tabel 1, zoals egel en mol, voorkomen in het plangebied. Aangezien er voor ruimtelijke ontwikkelingen een algemene vrijstelling bestaat voor soorten uit tabel 1, hoeft voor deze dieren bij de ontwikkeling van de Melkweg alleen de zorgplicht in acht te worden genomen. Met betrekking tot soortbescherming zijn er een 14-tal soorten planten aangetroffen in de 2 km-hokken waarbinnen het plangebied de Melkweg zich bevindt. Van deze 14 soorten geldt voor 3 soorten dat er mogelijk rekening mee moet worden gehouden. De kans is echter erg klein dat deze soorten ook daadwerkelijk binnen het plangebied de Melkweg groeien. Er zijn geen amfibieën of vaste verblijfplaatsen voor vogels of zoogdieren aangetroffen. Hiermee hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden. Uit bovenstaande blijkt dat de ontwikkeling van het plan

Melkweg in De Bilt zowel op het gebied van flora als op het gebied van fauna geen overtredingen van de Flora- en faunawet met zich mee zullen brengen. Er hoeft dus geen ontheffingen voor flora- en fauna aangevraagd te worden. De uitvoering van het plan Melkweg zal geen invloed hebben op natuurgebieden die zijn aangewezen volgens de Natuurbeschermingswet. Ook maakt de bebouwde kom van De Bilt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur. Ook met betrekking tot de gebiedsbescherming zijn er voor dit project geen belemmeringen een vergunning voor de Natuurbeschermingswet is ook niet noodzakelijk.

Uitgangspunt is dat het rooien van beplanting en het slopen van gebouwen plaats vindt buiten het vogelbroedseizoen (15 maart tot 15 juli). Als toch werkzaamheden worden uitgevoerd in het broedseizoen geldt dat er geen verstoring op mag treden van broedende vogels. Verder worden de te slopen panden zo ver mogelijk van te voren ongeschikt gemaakt voor vleermuizen en de panden vlak voor de sloop (lieft 1 hooguit enkele dagen) door een deskundige gecontroleerd op vleermuizen.

6.7. Bedrijven en milieuzonering

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen is een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand tot bedrijven gesitueerd worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet ook aandacht worden geschonken aan het aspect functiemenging. In het Cultureel Educatief Centrum worden naast geluidsgevoelige ruimten ook geluidsproducerende functies mogelijk gemaakt. Het betreft hier scholen, een peuterspeelzaal en kinderopvang, een muziekschool en een kunstencentrum (met onder andere dans en theater en beelden vorming). Ook de bibliotheek zal zich op deze locatie vestigen. Mogelijk dat ook hier soms geluidsproducerende activiteiten worden georganiseerd.

Wetgevend kader

Een aantal functies valt onder het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), zodat op basis hiervan eisen worden gesteld aan de maximale geluidsniveaus op de gevels van de omliggende woningen en in de geluidsgevoelige ruimten van aanpandige woningen. Om hieraan te kunnen voldoen zijn vaak ingrijpende bouwkundige maatregelen noodzakelijk. Daarom is het raadzaam bij de invulling van het plan hier al rekening mee te houden.

De publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de VNG bevat richtlijnen om te kunnen beoordelen of er overlast kan ontstaan. Omdat een aantal functies in hetzelfde bouwvlak komen als de woningen, kan niet in alle situaties aan deze afstanden worden voldaan. De VNG-publicatie geeft daarom drie categorieën om te kunnen beoordelen of de functiemenging tot hinder kan leiden:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd.
- Categorie B: Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en ander gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: Activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Ook de gemeentelijke (concept)geluidsnota behandelt het aspect functiemenging:

- In een planontwikkeling waarin gemengde functies worden voorzien, besteedt de gemeente aandacht aan het voorkómen van lokale knelpunten, zoals bij het bevoorraden van (winkel)bedrijven en de plaatsing en dimensionering van koel- en luchtbehandelinginstallaties.
- In een planontwikkeling waarin gemengde functies met scholen en kinderdagverblijven worden voorzien, dient een initiatiefnemer aandacht te besteden aan de situering van tuinen van woningen en balkons bij appartementen ten opzichte van het schoolplein of een buitenplaats.

Bouwkundige gevolgen voor inrichting plangebied

De functies school, kinderopvang, muziekschool, en dansactiviteiten vallen onder categorie B, theaters onder C. Om de interne geluidsoverdracht voldoende te beperken geldt voor deze functies dat deze niet direct aan woonfuncties mogen grenzen, maar dat er een voldoende grote bufferruimte wordt gerealiseerd, bijvoorbeeld door bergingen of een entreegebied. Bovendien moet het deel waar deze functies worden gerealiseerd bouwkundig gedilateerd zijn van het deel waar woonfuncties komen.

Voor de school, muziekschool, het theater en het kunstencentrum geldt dat mogelijk aanvullende voorzieningen getroffen moeten worden om de geluidsoverdracht te beperken. Het betreft dan het aanbrengen van zwevende vloeren om de overdracht van contactgeluiden tegen te gaan, en het aanbrengen van voorzetwanden en geïsoleerde plafonds om de overdracht van luchtgeluid tegen te gaan. Bij het ontwerpen van de gebouwen moet hier voldoende ruimte voor zijn.

Buitenspelende kinderen

Ten aanzien van kinderopvang en schoolpleinen bestaat er de laatste jaren er veel aandacht voor de geluidsoverlast van buitenspelende kinderen. Alhoewel hiervoor geen wettelijke regelingen gelden, moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening hier wel aandacht aan geschonken worden. Vooral het geluid van buitenspelende kinderen wordt als hinderlijk ervaren. Daarom zijn indicatieve berekeningen uitgevoerd aan de geluidsuitstraling van buitenspelende kinderen. De optredende geluidsniveaus zijn beoordeeld op basis van de geluidsvoorschriften uit het Besluit algemene regels voor inrichtingen Milieubeheer (Activiteitenbesluit). Dit besluit stelt algemene (milieu)regels aan bedrijven. Zoals al vermeld geldt voor de kinderopvang en schoolpleinen dat zij niet vallen onder dit besluit, maar wordt de geluidssituatie slechts beoordeeld op basis van dit besluit.

Geluidsvoorschriften Activiteitenbesluit

Het Activiteitenbesluit stelt grenswaarden aan twee geluidsniveaus, het gemiddelde geluidsniveau ($L_{Ar,LT}$), en optredende piekniveaus (L_{Amax}).

- Tussen 07.00 uur en 19.00 uur mag het gemiddelde niveau niet meer bedragen dan 50 dB(A) en de piekniveaus niet meer dan 70 dB(A).
- Tussen 19.00 uur en 23.00 uur mag het gemiddelde niveau niet meer bedragen dan 45 dB(A) en de piekniveaus niet meer dan 65 dB(A).
- Tussen 23.00 uur en 07.00 uur mag het gemiddelde niveau niet meer bedragen dan 40 dB(A) en de piekniveaus niet meer dan 60 dB(A).

Uitgangspunten berekeningen

Ten behoeve van het realiseren van een naschoolse opvang in de gemeente Wijk bij Duurstede is door AV-consulting een akoestisch onderzoek uitgevoerd (kenmerk AV.0130-4, 24 april 2008). De akoestische gegevens van de spelende kinderen zijn overgenomen. In onderstaande tabel zijn de brongegevens weergegeven.

Tabel 1: gehanteerde bronvermogens spelende kinderen

	63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz	8 kHz	Totaal
per groep van 5 spelende kinderen, gemiddeld niveau	74,1	80,1	85,1	89,1	83,1	79,1	74,1	62,1	92,0
per groep van 5 spelende kinderen, piekniveau	40,0	45,1	61,6	82,3	79,6	113,1	110,2	92,1	114,9

Verder is gesteld dat alleen in de dagperiode kinderen buitenspelen, gedurende twee uur. Dit betekent dat een schoolplein alleen tijdens de schooltijden gebruikt mag worden. Indien dit langer toegestaan wordt, moet dit in het bestemmingsplan worden geregeld. Hierover heeft de Raad van State onlangs een uitspraak gedaan (200902923/1/H1). Gemiddeld spelen er 20 kinderen buiten. Er is niet gerekend met enige afscherming.

Conclusie

Uit de indicatieve berekeningen blijkt dat tot circa 35 meter de grenswaarde van 50 dB(A) voor het gemiddelde geluidsniveau wordt overschreden. De grenswaarde voor de piekniveaus van 70 dB(A) wordt tot een afstand van circa 50 meter overschreden.

De schoolpleinen worden in de directe omgeving van het CEC gerealiseerd. In dit bouwvlak worden de diverse functies voor kinderen worden gecombineerd met woningen. De afstand tussen de schoolpleinen en de woningen in dit bouwvlak zal kleiner zijn dan de bovengenoemde afstand van 50 meter. Bij de invulling van dit bouwvlak is daarom aandacht geschonken aan de ligging van de woningen ten opzichte van de schoolpleinen. De schoolpleinen liggen aan de noordzijde en de woningen aan de zuidzijde van het gebouw. Voor de bestaande bebouwing geldt als uitgangspunt dat de speelruimte grotendeels op meer dan 35 meter gerealiseerd wordt. In de ontwerpfase van het CEC wordt hiermee al rekening gehouden door een groene wal te realiseren tussen de speelruimte en het openbaar groen dat grens aan de bebouwing van de Grote Beer. De overige bouwvlakken liggen op een grotere afstand dan 50 meter, zodat hiervoor geen nadere aandacht noodzakelijk is. Dit betekent echter niet dat ook bij deze bouwvlakken geen overlast zou kunnen ontstaan van de spelende kinderen. Hier zullen de optredende geluidsniveaus (op basis van de gestelde uitgangspunten) voldoen aan de algemeen geldende grenswaarden. Daarmee wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

6.8. Duurzaamheid

Wetgevend kader

Voor de meeste aspecten van duurzaam bouwen is niets vastgelegd in wetgeving. Het aspect "energie in de gebruiksfase" is wel in wetgeving verankerd. In het bouwbesluit zijn eisen opgenomen ten aanzien van de te behalen energieprestatiecoëfficiënt (EPC). In hoeverre duurzaam bouwen een rol speelt bij de herinrichting van een gebied is dan ook afhankelijk van gemeentelijk beleid en keuzes.

Huidige situatie

De gemeente De Bilt werkt voor duurzaam bouwen met het instrument GPR Gebouw[®]. In dit instrument wordt onderscheid gemaakt in de thema's materialen, energie, water, afval, gezondheid en woonkwaliteit. Gebouwontwerpen kunnen getoetst worden aan een van te voren bepaald ambitieniveau door de maatregelen in te voeren in het digitale instrument GPR Gebouw[®]. De te nemen

maatregelen kunnen door de gemeente of ontwikkelaar zelf worden gekozen om een bepaald niveau te bereiken. Dit instrument is toepasbaar voor utiliteitsgebouwen, scholen en woningen.

GPR Gebouw geeft per thema een 'rapportcijfer' uiteenlopend van 5 (matig, bouwbesluit of anderszins minimaal) tot 10 (zeer goed). Voordat de definitieve afspraken over de bouw van het complex worden gemaakt, wordt een gewenste prestatie op de thema's energie, water, afval, materialen, woonkwaliteit en gezondheid bepaald, mede op basis van het milieubeleidsplan.

Het convenant Duurzaam Bouwen is op 10 februari 2010 ondertekend door onder andere gemeente De Bilt en de SSW. Hierin is opgenomen dat De Bilt streeft naar een GPR Gebouw Score van 6,5 als minimum voor alle thema's voor alle locaties. Voor kansrijke locaties wordt gestreefd naar een 8 op alle thema's. Het plan Melkweg is tot op heden niet als Kansrijk aangemerkt. Bij de uitwerking van het bouwplan wordt bekeken op welke thema's het duurzaam bouwen een rol moet spelen.

6.9. Waterparagraaf

Wetgevend kader

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het instandhouden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en -buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water)problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening 2008 en is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Handreiking watertoets

In oktober 2001 is de "Handreiking Watertoets 1" uitgekomen. Hierin werd de basis gelegd voor een duidelijke waterparagraaf in ruimtelijke plannen. Eind 2003 is de "Handreiking Watertoets 2; samenwerken aan water in ruimtelijke plannen" verschenen, die de eerste handreiking volledig vervangt. In deze tweede handreiking is per type plan een concrete uitwerking van de watertoets vermeld. Voor bestemmingsplannen geldt het volgende.

Vanuit het oogpunt van toelatingsplanologie (de benadering die inmiddels in het nieuwe nationale ruimtelijke beleid is losgelaten maar nog wel als uitgangspunt voor de handreiking geldt) bepaalt het

bestemmingsplan welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn en welke niet. Het plan geeft de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en mogelijkheden. Om de gewenste ontwikkelingen ook daadwerkelijk te realiseren is vroegtijdig overleg tussen de initiatiefnemer en de betrokken waterbeheerder(s) noodzakelijk. Het doel hiervan is tijdig inzicht te krijgen in de mogelijke negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding, maatregelen op te zetten om deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. Het bestaande nationale, provinciale en gemeentelijke beleid met betrekking tot de waterhuishouding dient altijd als uitgangspunt. Het bestemmingsplan mag geen slechtere waterhuishoudkundige situatie creëren dan in dat beleid is vastgelegd.

Lokaal Waterplan Gemeente De Bilt

Het Lokaal Waterplan De Bilt is een gemeenschappelijk plan van de gemeente De Bilt en het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en is door de besturen van deze instanties vastgesteld in oktober 2002. De provincie Utrecht en de N.V. Hydron Midden-Nederland hebben beide actief geparticipeerd in de planvorming door deel te nemen in de projectgroep, hetgeen heeft geresulteerd in een breed gevormd en gedragen lokaal waterplan.

Het waterplan geeft het toekomstig gemeentelijk beleid voor de inrichting en gebruik van water. Het plan kan in die zin worden gebruikt als toetsingskader voor en schakel tussen bestemmingsplannen, stedelijke uitbreidingen, Gemeentelijk Rioleringsplan, milieubeleidsplan, natuurontwikkeling en andere gebiedsgerichte projecten. Tevens vormt het plan een basis voor communicatie naar de burger. Het Lokaal Waterplan is een tactisch/operationeel plan dat beoogt het functioneren van het lokale watersysteem in beeld te brengen, kansen te benutten en bedreigingen te stoppen. Binnen de gemeentegrenzen wil de gemeente komen tot een duurzaam watersysteem. Hierbij is afstemming tussen verschillende partijen nodig met betrekking tot de onderwerpen oppervlaktewater, afvalwater en grondwater.

Binnen het stedelijk gebied van dit deelgebied staat vooral de afkoppeling van verhard oppervlak centraal. Dit betekent dat al het "schone" regenwater nuttig wordt gebruikt en niet direct op het riool uitkomt. Voorgesteld wordt om het regenwater via wadi's of andere infiltratiesystemen te filteren in de bodem. Wanneer dit minder goed gaat, wordt het water afgevoerd naar het oppervlaktewater. De neergelegde ambitie ten aanzien van het afkoppelen is 60% bij nieuwbouw en 20% in bestaande wijken.

Convenant afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug

Op 25 maart 2010 hebben de provincie, een drinkwaterbedrijf, twee waterschappen en negen gemeenten – waaronder De Bilt - hun handtekening gezet onder het Convenant afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug. Daarmee staan er duidelijke richtlijnen op papier over het afkoppelen van regenwater op de Utrechtse Heuvelrug. De partijen hebben met het convenant gezamenlijk afspraken gemaakt over het infiltreren van regenwater in een kwetsbaar gebied als de Utrechtse Heuvelrug. Het rapport 'Leidraad afkoppelen en infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug' betreft een samenvattende technische achtergrondrapportage voor het afkoppelbeleid en is als bijlage bij het convenant opgenomen.

Waterbeheerders

Waterstaatkundig gezien ligt het bestemmingsplangebied binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). In het gebied is het HDSR verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer en de waterkeringen. De gemeente is als initiatiefnemer en verantwoordelijke voor de inzameling van afvalwater en afstromend hemelwater bij de inrichting van de waterhuishouding betrokken. De provincie is verantwoordelijk voor

het grondwaterbeheer en beoordeelt het bestemmingsplan. Op waterhuishoudkundig vlak vraagt zij tevens advies van de andere waterbeheerders.

Beschrijving huidig systeem

De huidige riolering is gelegen onder de Melkweg. Het verhard oppervlak is nu circa 55.800 m² (zie de afbeelding op de volgende pagina). Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied valt in het Lokaal Waterplan in het deelgebied "Verborgene Water". In dit deelgebied is sprake van een hoge infiltratie-intensiteit. Dit betekent dat er zich weinig water aan de oppervlakte bevindt. Alleen in het hertenkamp is enig oppervlaktewater aanwezig, maar het gaat hierbij niet om water met een waterbergingsfunctie. In het gebied is samenvattend geen water met recreatieve, cultuurhistorische, landschappelijke of ecologische waarde aanwezig.

Bij het bepalen van de infiltratiemogelijkheden en de inrichting van deze voorziening in een later stadium van de planvorming, wordt uitgegaan van het convenant Afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug en de bijhorende leidraad.

Voor het gebruik van uitlogbare materialen geldt een beperking die voortkomt uit het streven naar Duurzaam Bouwen. Op basis van het convenant Duurzaam Bouwen dat door onder andere gemeente De Bilt, het Hoogheemraadschap en SSW is ondertekend, is het streven geen uitloegende materialen toe te passen bij nieuwbouw.



Bestaand verhard oppervlak



Verhard oppervlak nieuwe situatie

Toekomstige situatie

Het verhard oppervlak neemt na de uitvoering van het plan toe met circa 6.000m², hoofdzakelijk door toename in dakoppervlak. De afbeelding hierboven geeft de nieuwe situatie weer.

Structureel oppervlaktewater in beheer bij het Hoogheemraadschap is niet aanwezig. Het hemelwater afkomstig van de verharding van de wegen en de bebouwing binnen dit plangebied wordt direct in de bodem geïnfiltreerd.

Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat van de appartementen het balkon en/of de loggia's, als die er zijn, op het vuilwaterriool moeten worden aangesloten, vanwege het gebruik van schoonmaakmiddelen om deze te reinigen. Het hemelwater afkomstig van parkeerterreinen zou eventueel via een bodem-passagie in de bodem kunnen infiltreren. Hierdoor worden vervuilende stoffen, PAK's e.d., in de bovenlaag reeds tegengehouden. Voor ondergrondse constructies, kelders e.d.,

geeft de provincie aan dat deze waterdicht moeten worden uitgevoerd, ook wanneer de huidige grondwaterstand nog beneden het vloerpeil ervan ligt. Door klimaatverandering zou in de toekomst het grondwater wel eens hoger kunnen komen te staan. Ook is er met het infiltreren van hemelwater een grotere kans op overlast in de kelders. Deze aspecten zijn echter niet in het bestemmingsplan te regelen, omdat dit bouwkundige eisen zijn. Ze gelden dan ook als uitgangspunt bij de uitwerking van het bouwplan en het inrichtingsplan. In het inrichtingsplan wordt ook aangegeven hoe en waar de infiltratie plaatsvindt.

7. Inspraak en vooroverleg

7.1. Overleg met de bevolking

Omwonenden en belangstellenden hebben de mogelijkheid gehad om in te spreken op het voorontwerp van het bestemmingsplan. Het voorontwerp heeft in dat kader ter inzage gelegen met ingang van 21 januari 2010 gedurende zes weken. Op 8 februari 2010 is een inloopavond gehouden, waar gelegenheid was voor het stellen van vragen en het geven van reacties. Een samenvatting van de in het kader van de inspraak ontvangen schriftelijke reacties is in dit hoofdstuk opgenomen en per onderdeel voorzien van gemeentelijk commentaar (in cursief).

Reacties inspraak

Naar aanleiding van de informele tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Melkweg e.o.' conform de inspraakverordening van de gemeente De Bilt zijn diverse reacties ontvangen. Vanwege het grote aantal reacties dat op dezelfde onderwerpen betrekking heeft, is eerst een aantal reacties gebundeld per onderwerp. Daarna volgt een samenvatting van de overige binnengekomen reacties. Een genummerde lijst met de (samengevatte) inspraakreacties is opgenomen in bijlage 4.

Parkeren

Reacties

2, 3, 18, 20, 24, 27, 28, 36 en 38

Beoordeling

Om te bepalen of de ruimtelijke ontwikkelingen qua parkeren inpasbaar zijn in de omgeving, is op diverse momenten een parkeeronderzoek op straat gedaan, meest recentelijk in mei 2010. Dit gaf inzage in het huidige gebruik van de parkeerplaatsen. Hieruit blijkt dat de huidige situatie geen tekort aan parkeerplaatsen kent, met uitzondering van de vrijdag tijdens de markt. Voor alle nieuwe functies is door middel van landelijke parkeercijfers het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend. Deze extra nieuwe parkeerdruk is bij de bestaande parkeerdruk opgeteld, rekening houdend met een combinatiegebruik. Overdag zijn namelijk veel mensen aan het werk, zodat er ook veel parkeerplaatsen vrij zijn die door andere automobilisten gebruikt kunnen worden. Op basis hiervan is het benodigde aantal parkeerplaatsen berekend.

Voor de functies die niet in de eigen behoefte voorzien geldt als uitgangspunt dat in 90% van de piekbehoefte voorzien wordt. Het realiseren van voldoende parkeerplaatsen in het gebied welke gebaseerd zijn op piekbelastingen gedurende bepaalde momenten van de dag of de week, betekent dat de rest van de tijd deze parkeerplaatsen niet worden gebruikt. Dat terwijl deze ruimte ook als groenzones ingevuld hadden kunnen worden. Zo is op vrijdagen, als de markt op de Planetenbaan staat, de parkeerbilans niet sluitend te krijgen. Mensen zullen dan hun auto in het omliggende gebied moeten parkeren. Dat is nu ook het geval.

Voor de woonblokken ten noorden van de Melkweg en het blok ten noorden van de Olberslaan geldt dat de woningen zoveel mogelijk zelfvoorzienend zijn. Dit betekent dat er op basis van de parkeernorm van 1,6 tot 1,8 parkeerplaatsen per woning voldoende parkeerplaatsen in kelders of op maaiveld worden gemaakt, tenzij in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Verlies uitzicht en zonlichtReacties

10, 13, 14, 16, 18, 19, 21 en 33

Beoordeling

Bij een verdichting in binnenstedelijk gebied is enig verlies van uitzicht onvermijdelijk. Dat is in dit geval acceptabel omdat er voldoende afstand tot de belendende bebouwing van omwonenden in acht wordt genomen. Voor de locatie Olberslaan en CEC zijn in het verleden bezonningsstudies uitgevoerd op basis van de planopzet zoals die door de gemeenteraad is vastgesteld. Aanvullend onderzoek bezonningsstudie (Orionlaan) is inmiddels ook uitgevoerd. Uit deze studies blijkt dat het verlies van zonlicht door de nieuwbouw beperkt is.

GeluidsoverlastReacties

1, 2, 14, 33 en 38

Beoordeling

De geluidsbelasting op de gevel van de woningen zal als gevolg van de plannen inderdaad toenemen. De concentratie hiervan zal zich met name bevinden aan de Melkweg als hoofdontsluiting en aan de Planetenbaan rondom het CEC. Uit het nader uitgevoerd onderzoek blijkt dat de toename niet leidt tot een overschrijding van de maximale norm van 58 dB. Wel vindt op meerdere locaties een overschrijding plaats van de voorkeurswaarde van 48 dB bij de nieuwbouw. Nadere bouwkundige eisen moeten ervoor zorgen dat een acceptabel binnenklimaat ontstaat. Voor de bestaande bebouwing geldt dat deze overschrijding al aanwezig was voor de nieuwbouw en de nieuwbouw niet leidt tot overschrijding van de maximale waarde.

Verslechtering luchtkwaliteitReacties

14, 19 en 24

Beoordeling

Om te beoordelen of het plan leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, is nader onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit de landelijke norm voor stikstofdioxide en fijn stof niet overschrijdt. Ten opzichte van de situatie in 2010 wordt de luchtkwaliteit zelfs beter. Conform het landelijke beeld zijn er geen overschrijdingen te verwachten van de overige stoffen. De grenswaarden voor de overige stoffen worden pas overschreden als de grenswaarden van stikstofdioxide en fijn stof zeer ruim zijn overschreden. Het plan leidt daarmee niet tot een onacceptabele verslechtering van de luchtkwaliteit.

Verkeersdruk leidt tot onveiligheid en overbelasting wegenstructuurReacties

12, 14, 15, 21, 23 en 32

Beoordeling

De ontwikkelingen in het gebied zorgen voor een hogere verkeersbelasting. Deze belasting is goed op te vangen door de bestaande en nieuwe infrastructuur. Door extra ontsluiting van nieuwe woonblokken op de Melkweg worden omliggende secundaire wegen nauwelijks drukker. Het kruispunt Planetenbaan - Olberslaan vergt wel nadere aandacht qua capaciteitverhoging. Om de kruising te optimaliseren is in het bestemmingsplan aanvullende ruimte gecreëerd.

In het ontwikkelingsplan verdwijnt de Poolsterlaan tussen de Orionlaan en Melkweg omwille van de verhoging van de verkeersveiligheid in de bocht van de Melkweg en de vergroting van de groenzone tussen de nieuwe woonblokken en de Tweelingen. Ook verdwijnt de Weegschaal tussen de Orionlaan en Melkweg. Het verkeer vanaf de bestaande woonblokken Weegschaal, Schorpioen en Noorderkroon heeft diverse mogelijkheden om de wijk te verlaten: via de parkeerterreinen van de twee nieuwe woonblokken en via de Pluvierenlaan. Afhankelijk van de richtingskeuze van het verkeer, zal voor een bepaalde route worden gekozen. Aangezien de woonblokken bij de Schorpioen nu alleen zijn aangesloten op de Pluvierenlaan en in het ontwikkelingsplan ook op de Melkweg (via het parkeerterrein van een noordblok), is de verwachting dat de verkeerstoename op de Pluvierenlaan en Zwanenlaan niet significant zal zijn.

Op de Olberslaan wordt het wel drukker aangezien de Tweelingen gaan aansluiten op de Olberslaan. Het aantal verkeersbewegingen door de planvorming zal toenemen tot ongeveer 1000 motorvoertuigen per dag. Deze aantallen zijn acceptabel voor een dergelijke straat.

Verkeersveiligheid is een belangrijk uitgangspunt bij het uitwerken van het ontwikkelingsplan naar een herinrichtingsplan Openbare Ruimte. Dit is een van de zaken die wordt besproken in de sessies met de klankbordgroep die inmiddels hebben geleid tot een voorontwerp inrichtingsplan.

Problemen rondom halen / brengen

Reacties

6, 9, 20, en 29

Beoordeling

Om de verkeersafwikkeling bij het halen en brengen van kinderen in goede banen te leiden was binnen het plangebied aanvankelijk ruimte gereserveerd voor een 'kiss & ride' - voorziening als onderdeel van het nieuwe stedelijk plein aan de Planetenbaan tussen het CEC en het winkelcentrum. Bij het uitwerken van het ontwikkelingsplan naar een herinrichtingsplan Openbare Ruimte, is in overleg met de klankbordgroep ervoor gekozen geen kiss & ride zone op te nemen. Het autovrij houden van het plein en het bieden van voldoende vaste parkeerplaatsen, heeft de voorkeur. Dit wordt verder uitgewerkt in het inrichtingsplan in overleg met de klankbordgroep.

Benadrukt wordt dat het succes van het halen en brengen voor een groot deel afhangt van de gebruikers. Er ligt zodoende ook verantwoordelijkheid bij scholen en ouders.

Verdwijnen groen en dichtheid bebouwing

Reacties

1, 2, 11, 14, 18, 21, 23, 24, 27, 28, 37 en 38

Beoordeling

Het woningbouwbeleid van de rijksoverheid is gericht op renovatie, herbouw en inbreiding boven uitbreiding. Inbreiding betekent dat open plekken in het binnenstedelijk gebied benut worden voor woningbouw waardoor uitbreiding in het buitengebied kan worden voorkomen. Bij inbreiding wordt vanzelfsprekend rekening gehouden met de in de omgeving aanwezige waarden en belangen. Uiteraard betekent de aanvullende bebouwing dat de dichtheid toeneemt. De bebouwingdichtheid is in de nieuwe situatie 27 woningen per hectare. Hiermee is het plangebied De Melkweg e.o. nog steeds aan te merken als een laag-suburbaan leefmilieu.

Zoals vermeld in de toelichting, neemt de hoeveelheid verharding door de nieuwbouw toe met circa 6.000 m². In het plangebied blijft echter een behoorlijke hoeveelheid groen over. Circa 25.000 m² heeft daarbij daadwerkelijk de groenbestemming. Dit is ongeveer 30 procent van het plangebied. Hierbij wordt opgemerkt dat dit een hoger aantal is dan in het vigerende bestemmingsplan Brandenbrug 2004. Een groot deel van het nu aanwezige groen heeft daarin geen groenbestemming en mag op basis van de planregels dan ook zonder planwijziging verhard worden.

Van belang is dat de kwaliteit van het groen meer betekent voor de leefomgeving dan kwantiteit. Zoals blijkt uit de analyse en de eerste gesprekken met de klankbordgroep openbare ruimte, wordt veel van het huidige groen niet goed gebruikt. Met de planvorming is dan ook vooral ingezet op de verbetering en de toegankelijkheid van de groenstructuur.

Verdwijnen speelgelegenheid, wandelroutes en hertenkamp

Reacties

1, 5, 8, 9, 10, 14, 17, 24, 28, 33 en 37

Beoordeling

Het vormgeven van de speelgelegenheid, wandelroutes en de dierenweide is een belangrijke opdracht bij het uitwerken van het ontwikkelingsplan naar een herinrichtingsplan Openbare Ruimte, dat met de klankbordgroep wordt ontwikkeld. Zoals eerder is aangegeven blijft de hoeveelheid effectief te gebruiken groen feitelijk gelijk. De herontwikkeling biedt juist mogelijkheden het huidige groen beter te gebruiken. Wel is het zo dat het programma van het CEC met bijbehorende functies zoals het trapveld het noodzakelijk maakt dat het hertenkamp verdwijnt. Voor de herten wordt een passende oplossing elders gevonden.

Er is een speelplaats voor de doelgroep van 0-6 jaar bij de Grote Beer, Waterman en Schorpioen. De huidige speelplek aan de Melkweg heeft een populair trapveld en voorziet in de behoefte van de oudere doelgroepen. In het ontwikkelingsplan is rekening gehouden met een nieuw trapveld tussen het CEC en Melkweg. Dit trapveld wordt kleiner dan het huidige trapveld, maar omdat gebruik gemaakt wordt van kunstgras kan dit veld intensiever gebruikt worden. Door het trapveld ten zuiden van de Melkweg te realiseren, hoeven kinderen vanuit de scholen niet meer de relatief drukke Melkweg over te steken wanneer ze gebruik willen maken van het trapveld.

Vanuit Noord komen nieuwe en veilige oversteekplaatsen bij de Melkweg. Hierdoor kan men van het noordelijk plandeel eenvoudig en veilig het trapveld bereiken.

Alternatief plan

Reacties

18, 24, 31, 32, 33, 34 en 35

Beoordeling

SSW heeft met bewoners voorafgaand aan de inspraakprocedure gesproken over mogelijkheden en onmogelijkheden van het plan en er zijn alternatieven gepresenteerd. Dit heeft ertoe geleid dat de organisatie van het CEC zal worden gespiegeld. De scholen komen bij het Mereltje te liggen. Dit heeft ook de steun van de gemeenteraad. Het nu voorgestelde alternatief om het CEC verder naar het noorden te verplaatsen wijkt af van het door de raad vastgesteld stedenbouwkundig plan. Bovendien is dit alternatief minder wenselijk bijvoorbeeld door te verwachten problemen met verkeersveiligheid aan de Melkweg en het ontbreken van een ruimtelijke relatie met het winkelcentrum. De locatie zoals deze nu in de voorliggende plannen is opgenomen, is zorgvuldig afgewogen, goed onderzocht en bestuurlijk vastgesteld. Daarom wordt hieraan vastgehouden.

Voor het bouwvlak aan de Olberslaan geldt dat deze is aangepast op basis van nadere studies en gesprekken met omwonenden. Het bouwblok zal met circa 20 meter naar het noorden verplaatst worden.

Overige reacties

Reactie 2

Betreurd wordt dat de flat aan de Planetenbaan niet in het bestemmingsplan betrokken is. Artikel 3.5 Wro geeft de mogelijkheid bij een bestemmingsplan gebieden aan te wijzen waarbinnen de aanwezige bouwwerken dienen te worden gemoderniseerd of vervangen door gelijksoortige bebouwing van gelijke of nagenoeg gelijke bouwmassa. Deze moderniseringsbepaling zou zeer welkom zijn in de strijd van indiener tegen de eigenaar en zou het aanzicht van de wijk als geheel kunnen verbeteren.

Beoordeling

Het plangebied is gelijk aan het ontwikkelingsplan en voorziet hoofdzakelijk op de realisering van de herontwikkeling. Het opnemen van een moderniseringsbepaling voor de flat aan de Planetenbaan voert in dit geval te ver. Dergelijke bepalingen zijn met name bedoeld voor wijkherstructurering, waarbij het gaat om panden of gebieden waarbij de staat dermate slecht is dat huurbeëindiging en onteigening of sloop de voorkeur heeft. Dat is in dit geval niet aan de orde. Het niet naleven van onderhoud aan huurwoningen door de eigenaar is in eerste instantie een privaatrechtelijke aangelegenheid. Bovendien betreft het wel of niet opnemen van een moderniseringsbepaling een andere afweging en doel dan dat met dit plan behelst wordt, namelijk het realiseren van het Cultureel Educatief Centrum en woningen.

Reactie 3

Aangegeven wordt dat hondenpoep ergernis nummer 1 is, dus een extra poepveldje nabij Larenstein is wenselijk.

Beoordeling

Een bestemmingsplan doet geen uitspraken over voorzieningen als een uitlaatterrein. Binnen zowel de groenbestemming als de verblijfsbestemming is dit mogelijk. De suggestie wordt meegenomen in de plannen van de openbare ruimte.

Reactie 4

Doordat de huidige gevaarlijke parkeersituatie door de plannen verder verslechtert, wordt voorgesteld het korfbaltoernooi op het NOVA terrein te verplaatsen naar de sportvelden op Weltevreden.

Beoordeling

Het is niet mogelijk in een bestemmingsplan te regelen wie wanneer gebruik maakt van de sportterreinen. De suggestie wordt wel meegenomen in de verdere planontwikkeling.

Reactie 7

Het kunstwerk moet voor de wijk op zijn plaats blijven.

Beoordeling

In het plangebied staan drie kunstobjecten. Alle objecten worden weer teruggeplaatst in het gebied, rekening houdend met de relatie ten opzichte van gebouwen en zichtlijnen. Dit maakt onderdeel uit van de inrichtingsplannen van de openbare ruimte.

Reactie 9

Het is beter geen woningen in het schoolcomplex te realiseren omdat dit de flexibiliteit van het gebouw vermindert.

Beoordeling

De bouwconstructie van het gebouw zal zodanig zijn dat deze flexibel kan worden ingezet voor meerdere gebruikers. De woningen kunnen zo nodig als schoollokaal worden gebruikt. De flexibiliteit van het gebouw wordt zodoende door de woningen juist vergroot. De woningen in het schoolgebouw kunnen bovendien een positieve bijdrage leveren aan de sociale veiligheid in de wijk en in de directe omgeving van de school door ook op tijden dat het CEC niet open is voor aanwezigheid van mensen te zorgen.

Reactie 11a

Hoewel men positief aankijkt tegen het project, maakt men bezwaar tegen enkele recente uitwerkingpunten. Op eerdere tekeningen was het CEC naast het pand van indiener geplaatst. Op de bestemmingsplantekening is het bouwvlak echter opgerekt tot ver achter het pand, terwijl de groene parkafscheiding is komen te vervallen. Dit leidt tot verlies aan zicht en daglicht en tot waardevermindering van het pand. Bovendien kan deze invulling hangjongeren aantrekken. Verzocht wordt de bouwvlek achter het pand zo ver mogelijk naar links te verplaatsen, gelijk aan de eerdere invulschets. Verder wordt gevraagd om handhaving van de groenbestemming van het stuk grond dat direct grenst aan de achterkant van het pand.

Beoordeling

Het in het voorontwerp opgenomen bouwvlak van het CEC is gebaseerd op de nadrukkelijke wens van bewoners voor een gedraaid gebouw ten opzichte van het stedenbouwkundig plan. Door bij de inrichting van het plein voor het CEC aansluiting te zoeken bij het pand van inspreker, komt dat pand juist beter tot zijn recht en ontstaat een win-win situatie. De vrees voor waardevermindering is daarmee ongegrond.

Overigens kan van handhaving van de groenbestemming geen sprake zijn, aangezien in het huidige bestemmingsplan Brandenburg 2004 de gronden achter de winkel bestemd zijn als maatschappelijk in plaats van groen. Dat deze gronden al hoofdzakelijk een groene inrichting kennen, doet daar juridisch niets aan af.

Reactie 11b

Gevraagd wordt de bestemming op het perceel Planetenbaan 2a te verruimen met mogelijkheid voor kantoren, woningen en maatschappelijke functies. Hiermee kan eigenaar beschermd worden voor onbedoelde negatieve effecten van de herinrichting. In lijn met de stedenbouwkundige invulling aan de overzijde, wordt gevraagd de maximale bouwhoogte van het eigen perceel te wijzigen van 7,5 meter naar 11 meter.

Beoordeling

Het betreft hier geen concrete plannen, maar een algemeen geformuleerde wens zonder onderbouwing of onderzoek. Het is zodoende niet te verwachten dat deze functies en verruiming van de bebouwingmogelijkheden ook gerealiseerd gaan worden binnen de termijn waarop het bestemmingsplan geldig is. Overigens is het op basis van het voorgaande te verwachten dat de bedoelde negatieve effecten beperkt blijven. De noodzaak voor het verruimen van de bestemming is daarmee ook verdwenen.

Reactie 13

Gevraagd wordt met wat voor steen er gewerkt gaat worden.

Beoordeling

Het bestemmingsplan legt geen zaken als materiaalgebruik vast. In de welstandscriteria is opgenomen dat het moet gaan om baksteen- en dakpannenarchitectuur in tinten en textuur van nu (gedekt bruin).

Variatie in gevelmateriaal is daarbij mogelijk, mits dit niet ten koste gaat van de samenhang en de identiteit van de gebouwen. De welstandscommissie toetst hiervoor het bouwplan - op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving - aan redelijke eisen van welstand.

Reactie 14

Het veranderen van de Orionlaan in een doorgaande straat is in strijd met de eerdere afspraken om dit enkel een fietspad zou blijven. Het extra autoverkeer leidt tot lichtvervuiling. De plannen houden geen rekening met de belangen van de huidige bewoners.

Beoordeling

Anders dan gesuggereerd zijn geen concrete afspraken gemaakt over het gebruik van de Orionlaan. Van het schenden hiervan bij gewijzigd gebruik kan dan ook geen sprake zijn. Uiteraard wordt bij een herontwikkeling als deze ook gekeken naar belangen van de huidige bewoners. Zo is in de planvorming de bebouwingshoogte van de woonblokken aan de Orionlaan naar aanleiding van opmerkingen van bewoners verlaagd van maximaal 3 met kap naar maximaal 2 lagen met kap. Deze belangen worden echter afgezet tegen andere gemeentelijke belangen zoals woningbouw en het bieden van goede huisvesting van scholen en culturele voorzieningen. Dit plan is daar het resultaat van.

De te verwachten lichtvervuiling is beperkt en acceptabel, aangezien het meeste verkeer rechtstreeks van en naar de Melkweg rijdt (en niet door de Orionlaan). Bovendien hebben niet alle woningen aan de Orionlaan leefruimte op de begane grond. Daar waar dat wel het geval is, zal zoveel mogelijk een passende inrichting gezocht worden. De indeling van de bouwblokken en de vormgeving van de woningen staat immers nog niet vast.

Reactie 18

Niet duidelijk is of de juiste Europese aanbestedingsregels zijn gevolgd. Verzocht wordt meer duidelijkheid te verschaffen over de financiën van dit traject.

Beoordeling

In het project Melkweg worden alle geldende regels van aanbesteden gevolgd. Alle openbare werken worden conform de richtlijnen aanbesteed. De aanbestedingsplicht voor de bouw van het Cultureel en Educatieve Centrum is doorgelegd aan woonstichting SSW. Voor woningbouw geldt geen aanbestedingsplicht.

De gemeenteraad heeft bij haar besluit van 17 december 2009 geheimhouding opgelegd aan de financiële onderbouwing van het project Melkweg. Openbaar is het feit dat het project Melkweg voor de gemeente financieel sluitend is.

Reactie 19

Gevraagd wordt waarom er zoveel koopwoningen in de gemeente gebouwd worden terwijl huurwoningen ook heel hard nodig zijn. Gevraagd wordt of de huidige bewoners voorrang krijgen met een andere woning van dezelfde prijsklasse.

Beoordeling

In lijn met de gemeentelijke woonvisie en de afspraken die in regioverband zijn gemaakt voorziet het plan ook in huurwoningen. Circa 30% van de nieuwbouw bestaat uit sociale woningbouw. De gemeente hanteert bij de toewijzing van woningen geen voorrangregeling omdat er geen sprake is van vervangende nieuwbouw maar aanvullende nieuwbouw. Dit aspect speelt overigens geen rol bij de afweging van belangen in het kader van dit bestemmingsplan.

Reactie 20

Uitgangspunt is dat alle voorzieningen waarvan mensen geacht worden gebruik te maken, ook bruikbaar moeten zijn voor mensen met beperkingen. Om de toegankelijkheid te vergroten wordt geadviseerd levensloopbestendig te bouwen. Dat geldt niet alleen voor de woningen, maar voor de totale woonomgeving. De gemeente moet hiervoor strengere eisen stellen dan in het bouwbesluit is opgenomen. Toegankelijkheid kan vrijwel zonder meerkosten gerealiseerd worden als vanaf het begin van het bouwproces de NEN 1814 wordt gehanteerd. Verzocht wordt de plannen in de diverse stadia van ontwikkeling door de deskundige van Cliëntenbelang Utrecht te laten bekijken en de adviezen over te nemen. Niet duidelijk is of een aantal criteria door de gemeente aan SSW zijn meegegeven. In het bestemmingsplan wordt duidelijkheid over de eisen die er aan toegankelijkheid worden gesteld gemist.

Beoordeling

Uiteraard spant de gemeente zich in voor de toegankelijkheid van gebouwen. Het Bouwbesluit heeft al vergaande eisen over de toegankelijkheid voor mindervaliden (zoals de draaicirkel van deuren en de breedte van verkeersruimtes). Levensloopbestendig bouwen is een vergaande mate van toegankelijkheid van de woning die de gemeente in deze fase van de ontwikkeling niet middels het bouwbesluit of via het bestemmingsplan kan regelen. Dit is uiteindelijk aan de ontwikkelaar SSW.

Reactie 21

De gemeenschappelijke tuin van Lugtensteyn wordt helemaal opgeslokt door een strook openbaar groen. Zelfs een stuk van het terras zal zo verdwijnen.

Beoordeling

De gemeenschappelijke tuin is aangelegd op gemeentegrond zonder dat hierover nadere afspraken zijn gemaakt. Het is niet de intentie van de gemeente om de tuin te verwijderen. In het inrichtingsplan wordt dan ook gezocht naar een geschikte oplossing hiervoor waarbij de tuin onderdeel zal uitmaken van de groenbestemming.

Reactie 22a

De nu opgenomen wijzigingsbevoegdheid leidt tot onzekerheid voor de parochie, onduidelijkheid voor de burger in het algemeen en zeker voor de toekomstige omwonenden en zorgt voor onnodige vertraging.

Beoordeling

De wijzigingsbevoegdheid was het resultaat van de stand van zaken van dat moment. Ten tijde van de afronding van het voorontwerpplan voeren gemeente en vertegenwoordigers van de Laurenskerk nog gesprekken over de voorwaarden van de herontwikkeling van die locatie. Omdat deze overeenstemming er nu nog niet is, is de wijzigingsbevoegdheid voor die locatie gecontinueerd. De onderhandelingen met de naastgelegen kantoorlocatie hebben niet tot resultaat geleid. Vandaar dat hier de wijzigingsbevoegdheid is komen te vervallen en het perceel op basis van het huidige gebruik is bestemd. Hiermee is van eventuele onzekerheid en onnodige vertraging geen sprake.

Reactie 22b

In gesprekken met de gemeente is de voorkeur uitgesproken voor 2 modellen. Beide modellen voldoen wat betreft de bebouwingshoogte betreft niet aan de tekst van de 'aanvullende welstandscriteria'. Hoewel het bestemmingsplan maatgevend is, zou de tekst van de aanvullende welstandscriteria en de tekst in de toelichting op blz. 17 moeten worden aangepast. Om de nodige flexibiliteit te hebben bij de definitieve planontwikkeling dient als maximale bouwhoogte 27 m (7 bouwlagen en 1 terugliggende laag op een souterrain) te worden aangehouden.

Beoordeling

Het voorgestelde past niet in het ontwikkelingsplan dat uitgaat van maximaal 6 bouwlagen plus eventueel een terugliggende laag. Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn zorgvuldig tot stand gekomen en bestuurlijk vastgesteld. Vastgehouden wordt aan deze uitgangspunten. Voor een goede vertaling van de uitgangspunten van het ontwikkelingsplan is, rekening houdend met de terugliggende laag, de maximale bouwhoogte nu gesteld op 22,5 meter.

Reactie 22c

Getwijfeld wordt aan de in de toelichting opgenomen verkeersanalyse. Niet duidelijk is in hoeverre rekening gehouden is met de parkeerfaciliteiten voor het winkelcentrum Planetenbaan maar vooral ook voor de Lidvestiging. Als voor deze beide vestigingen meer openbare parkeerruimte nodig is, kan in verband met het dubbelgebruik de parkeernorm voor parkeren op eigen terrein, met name voor het parkeersouterrain voor de nieuwbouw op de Laurenslocatie, omlaag.

Beoordeling

Hoewel de verkeersanalyse zorgvuldig is uitgevoerd, is voor een completer beeld in mei 2010 door een externe partij een aanvullende analyse uitgevoerd. Uit de resultaten van beide analyses blijkt dat bij de gehanteerde verkeersnormen al wordt rekening gehouden met dubbelgebruik. Bovendien is de parkeerruimte nodig voor het winkelcentrum en het CEC. Voor alle nieuwe woningbouw in het plangebied geldt dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte moet worden voorzien. Het is dan ook niet wenselijk de parkeernorm aan te passen.

Reactie 22d

De Wet geluidhinder geeft aan dat de daarin genoemde geluidzones niet van toepassing zijn op wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Dat is in het plangebied ook het geval. Op basis van een in ontwikkeling zijnde geluidsnota stelt de gemeente onnodige nadere eisen, die leiden tot aanzienlijk hogere bouwkosten. Het toepassen van uitsluitend het wettelijk kader van de Wgh geeft voldoende waarborgen voor een juist geluidsniveau op de gevels van woongebouwen.

Beoordeling

Zoals aangegeven in de toelichting, maakt onderzoek naar de geluidsbelasting bij nieuwe plannen onderdeel uit van een zorgvuldige voorbereiding van ruimtelijke plannen. Ook situaties die niet onder de Wet geluidhinder vallen, waaronder woningen langs een weg met een lagere maximumsnelheid dan 50 km/u, dient de gemeente in het kader van de Wro bij de milieuhygiënische afweging te betrekken.

Hoewel de Melkweg een 30 km/u weg is, heeft de gemeente op basis van het voorgaande, de geluidsbelasting langs de Melkweg onderzocht. Uit de indicatieve geluidscontourenkaart blijkt dat binnen een deel van het plangebied de voorkeurswaarde geluidsbelasting uit de Wet geluidshinder wordt overschreden. Omdat de Melkweg een 30 km/u weg betreft, hoeft de gemeente hiervoor geen ontheffing te verkrijgen. Wel stelt de gemeente extra eisen of voorschriften aan nieuwe bebouwing langs deze weg in het kader van de beoordeling van de aanvraag om een bouwvergunning. Op deze manier garandeert de gemeente een goed woonmilieu.

Reactie 22e

Een extra bijdrage in de kosten om zo te voorzien in de economische uitvoerbaarheid, is overbodig en kan ongelijkheid met andere particuliere plannen scheppen. Er is immers al een acceptabele infrastructuur in de plannen opgenomen die economisch sluitend is zonder de particuliere ontwikkeling.

Beoordeling

Het verhalen van kosten voor infrastructuur en aanpassingen aan de openbare ruimte op particuliere initiatieven is een landelijke tendens. Vanuit de Wro is het zelfs verplicht, tenzij hierover onderling andere

afspraken zijn gemaakt. Met SSW zijn deze afspraken inmiddels gemaakt, met andere eigenaren nog niet.

Reactie 22f

De wijzigingsbevoegdheid is dermate ingewikkeld omschreven dat deze voor meer interpretaties vatbaar is. Bovendien kan er geen enkele relatie zijn tussen de ontwikkelingen op de kerklocatie en de eventuele ontwikkelingen op het Kosterterrein.

Beoordeling

De wijzigingsbevoegdheid is op basis van de laatste ontwikkelingen in de onderhandelingen aangepast. Zie hiervoor de beantwoording onder 22a. Van verwarring door de wijzigingsbevoegdheid is daarmee niet langer sprake.

Reactie 24a

Er huizen vleermuizen en andere beschermde vogels in het park. Niet duidelijk is wanneer onderzoek hiernaar plaatsvindt.

Beoordeling

Zoals in de toelichting in paragraaf 6.6 is te lezen, heeft onderzoek naar vleermuizen en vogels reeds plaatsgevonden. Er zijn geen amfibieën of vaste verblijfplaatsen voor vogels of zoogdieren aangetroffen. Als uitgangspunt geldt dat het rooien van beplanting en slopen van gebouwen plaatsvindt buiten het broedseizoen. Verder hoeft bij de bouw geen rekening gehouden te worden met vleermuizen en vogels.

Reactie 24b

Ook is niet duidelijk of de psychische invloed van het verdwijnen van het park is onderzocht.

Beoordeling

Onderzoek naar de psychische gevolgen is naar de mening van de gemeente niet nodig. Zoals eerder aangegeven is geen sprake van het verdwijnen van het park, hoogstens een beperking en verplaatsing.

Reactie 24c

De informatieverstrekking van de gemeente naar de bewoners schiet tekort.

Beoordeling

Onduidelijk is waarom de informatievoorziening tekort schiet. Gedurende het proces zijn vele kanalen benut om omwonenden te informeren. Het gaat daarbij zowel om internet, als nieuwsbrieven, krantenberichten en huis-aan-huis verzonden brieven. Bovendien zijn meerdere informatieavonden gehouden.

Reactie 25

Het wordt vreemd en ondoelmatig bevonden om de locatie van de Laurenskerk af te zonderen van de herziening van het bestemmingsplan. Onduidelijk is of er sprake is van een plan binnen het plan en waar het dan om gaat. Ook is onduidelijk wie voor dit plangedeelte verantwoordelijk is.

Beoordeling

Voortschrijdende onderhandelingen hebben er inmiddels toe geleid dat de wijzigingsbevoegdheden niet langer in het plan zijn opgenomen. De ontwikkeling op de kerklocatie is rechtstreeks in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Van onduidelijkheid is daarmee naar verwachting niet langer sprake.

Reactie 26

Verzocht wordt in het bestemmingsplan een extra bouwvolume op te nemen voor het perceel aan de Planetenbaan 2, waarbij gedacht wordt aan maximaal 5 tot 6 bouwlagen hoog. Op deze manier is men voornemens een gecombineerde ontwikkeling mogelijk te maken met de bestemming kinderdagverblijf en woningen of met luxe zorgappartementen.

Beoordeling

Het verzoek om extra bouwvolume toe te staan tot 6 bouwlagen betekent dat de bouwhoogte met 50% wordt verhoogd. Dit betekent een aanmerkelijke afwijking van het stedenbouwkundig plan. De ruimtelijke en stedenbouwkundige implicaties hiervan zijn door de verzoeker niet in beeld gebracht. Daarmee is ook de economische, milieutechnische en verkeerskundige haalbaarheid niet aangetoond. Het is op basis van het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk dergelijke algemene wensen op te nemen. Daarom is nu uitgegaan van de huidige situatie.

Reactie 27a

Verschillende voorstellen voor nader onderzoek worden gedaan. Het gaat daarbij om onderzoek naar binnenstedelijke agressie en geweld, de invloed van bouwplannen op het milieu en de gezondheid en het belang van groene ruimte in steden voor met name ouderen. Gevraagd wordt naar de bevindingen van het raadplegen van verschillende onderzoekers en onderzoeksinstituten.

Beoordeling

Los van de vraag of genoemde onderzoeken wel relevant zijn voor deze ontwikkeling – zo is een aangehaald onderzoek in Tokyo naar het belang van stedelijk groen aldaar niet te vergelijken met de situatie in een plaats als Bilthoven – spreken genoemde onderzoeken de voorliggende plannen niet tegen. Juist om natuur te behouden bestaat in Nederland de noodzaak hoger en met hogere dichtheden te bouwen. Bovendien moeten dergelijke onderzoeken via landelijke wetgeving en beleid doorwerking vinden. Voorliggend plan is in lijn met de landelijke en regionale beleidsuitgangspunten. Bestudering van de aangehaalde onderzoeken zal dan ook niets aan de planvorming veranderen.

Reactie 27b

Verder wordt gevraagd of het correct is dat in het bestemmingsplan de mogelijkheid is opgenomen om vrijwel alle regels of afspraken te breken en wat de wettelijke grondslag hiervan is.

Beoordeling

Er is geen sprake van het breken van afspraken maar flexibiliteit binnen het plan door in het plan mogelijkheden te bieden voor het verlenen van ontheffingen op de planregels. Artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening biedt hiervoor de juridische grondslag.

Reactie 30

Het gebouw van het CEC moet een kenmerkende uitstraling krijgen. Indiener wijst daarbij op het gedachtengoed van de architect Hundertwasser, vanwege de vrolijke uitstraling daarvan en de positieve uitwerking ervan op de mensen in de buurt. In een wijk is een goed herkenbaar gebouw dat afsteekt bij zijn omgeving een publiekstrekker.

Beoordeling

De gemeente is het met de indiener eens dat het CEC een bijzondere uitstraling moet hebben dat zijn bijzondere functie in de wijk benadrukt. De gemeenteraad legt de kaders voor de welstandsbeoordeling

vast in de welstandscriteria. In de concept 'welstandscriteria Melkweg' is reeds opgenomen dat het gebouw een bijzondere en voor kinderen herkenbare uitstraling moet krijgen.

Reactie 38

De waarde van de huizen zal door de plannen alleen maar slechter worden.

Beoordeling

De waarde van woningen wordt bepaald door verschillende factoren. Het gaat uiteraard om de fysieke toestand van de woning, maar ook om de locatie. De verwachting is dat de waarde van de woningen in de omgeving van de Melkweg juist zal stijgen door de impuls van nieuwe voorzieningen (bibliotheek, muziekschool, theaterzaal), de aanpak van het groen en de wegen en de bouw van nieuwe woningen. Deze woningen trekken een nieuw, jong publiek aan waardoor het imago van de wijk zal verbeteren.

7.2. Overleg met instanties

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening op 1 februari toegezonden aan een aantal instanties, waaronder de provincie Utrecht. Hieronder zijn de in dat kader ontvangen reacties samengevat en per (onderdeel van de) reactie cursief van beantwoording voorzien. Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan:

1. Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen, Postbus 80300, 3508 TH UTRECHT
2. Ministerie van VROM, VROM-Inspectie regio Noordwest, Postbus 1006, 2001 BA HAARLEM
3. Bestuur Regio Utrecht (BRU), Postbus 14107, 3508 SE UTRECHT
4. Welstand en Monumenten Midden Nederland, Postbus 115, 3980 CC BUNNIK
5. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Postbus 550, 3990 GJ HOUTEN
6. Kamer van Koophandel Midden-Nederland, Postbus 48, 3500 AA UTRECHT
7. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, Postbus 1600, 3800 BP AMERSFOORT
8. Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Utrecht, Postbus 650, 3430 AR NIEUWEGEIN
9. N.V. Nederlandse Gasunie, District West, Postbus 444, 2740 AK WADDINXVEEN
10. KPN, OVN OAS Rayon Midden, Postbus 16300, 3500 CH UTRECHT
11. Vitens, Postbus 40205, 3504 AA UTRECHT
12. TenneT Holding B.V., Postbus 718 6800 AS ARNHEM
13. IVN – De Bilt e.o., Bosuillaan 303 3722 XM BILTHOVEN

1. Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen

Het plan is niet strijdig met de provinciale belangen. Wel zijn verschillende opmerkingen gegeven ter verhoging van de kwaliteit van het plan. Gevraagd wordt deze opmerkingen te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie

In de toelichting wordt vermeld dat in de toekomstige situatie boven het CEC woningen zijn geprojecteerd. Het CEC bevat scholen die volgens de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (16 april 2007) zijn aangemerkt als categorie 2. Hierbij geldt een afstandsnorm van 30 meter tussen een woning en een inrichting/bedrijf. Door middel van onderzoek dient bepaald te worden welke maatregelen genomen moeten worden om de overlast te beperken.

Beoordeling

De opmerking is terecht. Onderzoek hiernaar is inmiddels uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de afstand tussen de schoolpleinen en de woningen in het bouwvlak van het CEC kleiner zal zijn dan de afstand waarop de grenswaarde van 50 dB(A) voor het gemiddelde geluidsniveau wordt overschreden (circa 35 meter). Bij de invulling van dit bouwvlak moet aandacht geschonken worden aan de ligging van de woningen ten opzichte van de schoolpleinen. In de eerste schetsontwerpen is hiermee al rekening gehouden door de woningen aan de zuidzijde van het gebouw te realiseren en de buitenspeelruimte aan de noordzijde. Verdere bouwtechnische maatregelen komen bij de verdere invulling van het bouwplan aan bod. De overige bouwvlakken liggen op een grotere afstand dan 50 meter, zodat hiervoor geen nadere aandacht noodzakelijk is.

Reactie

In de toelichting wordt niets vermeld over het infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug en de grondwatervisie die daarvoor is opgesteld. Daarnaast heeft er geen integrale afweging plaatsgevonden bij de keuze om te gaan afkoppelen, dit terwijl de gemeente De Bilt het convenant 'Afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug' heeft getekend.

Beoordeling

De planvorming en het convenant en bijhorend beleid hebben elkaar gekruist, waardoor dit is weggevallen. In de toelichting is het regionale beleid omtrent infiltratie alsnog opgenomen. Het plan is overigens niet in strijd met dit beleid. Het streven naar infiltratie past binnen het afwegingskader als verwoord in de 'Leidraad afkoppelen en infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug'. De integrale afweging voor de lange termijn voor infiltratie volgt uit het Lokaal Waterplan gemeente De Bilt, zoals ook opgenomen in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Bij het bepalen van de infiltratiemogelijkheden en de inrichting van deze voorziening in het inrichtingsplan openbare ruimte is uiteraard uitgegaan van het convenant en de leidraad afkoppelen en integreren. Dit zijn zaken die niet met het bestemmingsplan geregeld kunnen worden.

Reactie

In de toelichting ontbreekt een mobiliteitsscan die inzicht geeft in de hoeveelheid (extra) verplaatsingen en in de vraag of de aanwezige verkeersstructuren de extra verplaatsingen goed kunnen verwerken.

Beoordeling

De verkeerstoename van de diverse nieuwbouwlocaties is bepaald op basis van kengetallen. Op basis hiervan is te concluderen dat de toename goed op te vangen is door de nieuwe infrastructuur. De mogelijke knelpunten, zoals de kruising Planetenbaan/Olberslaan zijn in het gemeentelijk verkeersmodel gesimuleerd. Op basis hiervan worden voorstellen ontwikkeld om de capaciteit te vergroten. Aan de toelichting is een mobiliteitsparagraaf toegevoegd.

Reactie

In de regels wordt in art. 4.3 onder 'sub e' vermeld dat binnen de 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' woningen opgericht mogen worden indien de bestemming 'kantoor' vervalt. Er wordt vanuit gegaan dat hier sprake is van een redactionele fout en dat met 'kantoor' de bestemming 'groen' bedoeld wordt.

Beoordeling

De wijzigingsbevoegdheid was het resultaat van de stand van zaken van dat moment. Ten tijde van de afronding van het voorontwerpplan voeren gemeente en vertegenwoordigers van de Laurenskerk nog gesprekken over de voorwaarden van de herontwikkeling van die locatie. Omdat deze overeenstemming er nu nog niet is, is de wijzigingsbevoegdheid voor die locatie gecontinueerd. De onderhandelingen met de naastgelegen kantoorlocatie hebben niet tot resultaat geleid. Vandaar dat hier de wijzigingsbevoegdheid is komen te vervallen en het perceel op basis van het huidige gebruik is bestemd. Van een eventuele redactionele fout is daarmee ook geen sprake.

Reactie

In de regels wordt in art. 6.4, voor ontheffing van een hoger bebouwingspercentage, verwezen naar lid 6.2 sub a. In lid 6.2 sub a wordt echter niet gesproken over een bebouwingspercentage. Vermoed wordt dat hier art. 6.2 sub b bedoeld wordt.

Beoordeling

Het vermoeden is correct. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Reactie

In art. 7.5 spreken 'sub e' en 'sub f' elkaar tegen. Verondersteld wordt dat 'sub e' dan wel 'sub f' verwijderd dient te worden.

Beoordeling

Zoals eerder aangegeven is artikel 7.5 aangepast aan de hand van recente ontwikkelingen. Sub f is daarmee komen te vervallen.

Reactie

In art. 10.2 sub a onder 'onderkeldering' wordt geen beperking opgelegd met betrekking tot de toegestane diepte. Dit terwijl er sprake is van archeologische verwachtingswaarden. Tevens wordt opgemerkt dat dit sub niet 'a', maar 'i' behoort te zijn.

Beoordeling

Vanwege de verwachtingswaarde is een dubbelbestemming Archeologische Waarde opgenomen. Deze dubbelbestemming geeft voldoende waarborg voor het beschermen van de archeologische verwachtingswaarden. Het opnemen van een dieptemaat is daarmee overbodig.

Reactie

Artikel 13 dient opnieuw genummerd te worden. Zodoende wordt de, nu foutieve, verwijzing in art. 13 lid h (naar lid b) weggenomen.

Beoordeling

De reactie is correct. De nummering is aangepast.

2. Ministerie van VROM, VROM-Inspectie regio Noordwest

Reactie

Het plan waarborgt de nationale belangen in voldoende mate. De VROM-inspectie heeft dan ook geen nadere opmerkingen.

Beoordeling

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Bestuur Regio Utrecht (BRU)

Reactie

Het plan is passend binnen het Regionaal Structuurplan (RSP), derhalve bestaat geen bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Het is goed te merken dat er circa 230 woningen gebouwd worden waarvan een substantieel gedeelte sociale woningbouw betreft.

Beoordeling

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. Welstand en Monumenten Midden Nederland

Voorliggend voorontwerpbestemmingsplan geeft bij de commissie op hoofdlijnen geen aanleiding tot bezwaren en/of bemerkingen. Samen met de welstandsnota lijkt het plan een goede basis te bieden om te komen tot een welstandshalve aanvaardbaar bebouwingsbeeld in deze omgeving. Op onderdelen vraagt de commissie echter nog aandacht voor een aantal aspecten.

Reactie

Met betrekking tot het woongebied WG met 54 wooneenheden aan de Olberslaan is er in informeel vooroverleg door de stedenbouwkundige een inrichtingsvariant getoond die afwijkt van het in Bijlage 3 opgenomen stedenbouwkundig plan. Daarmee werd op een goede wijze ingespeeld op de in ons schrijven van 16 januari 2009 gemaakte bemerkingen. De commissie gaat er vanuit dat deze variant past in het bestemmingsplan zoals dat nu voorligt (al dan niet met gebruikmaking van de vrijstellingen).

Beoordeling

De vermelde variant past in het bestemmingsplan zoals dat nu voorligt waarbij wel gebruik gemaakt moet worden van de wijzigingsbevoegdheid.

Reactie

Groenzones tussen de woongebieden zijn sterk bepalend voor de hier te realiseren beeldkwaliteit. In het gepresenteerde stedenbouwkundig plan (weergegeven in Bijlage 3) werd het brede profiel en de 'informele vorm' van de groenstroken door Welstand zeer gewaardeerd. De plankaart toont thans veel smallere en rechte groenstroken, waarbij de indruk ontstaat dat tussen de bouwblokken en de groenstrook ruimte is voor 'voortuinen' (in het verlengde van de woonbestemming). Dit zou een ongewenste aantasting zijn van de hier oorspronkelijk beoogde ruimtelijke kwaliteit, waarbij de ruimte tussen de bouwblokken is ingericht als één samenhangend vormgegeven (openbaar) groengebied.

Beoordeling

Het is de bedoeling om geen voortuinen toe te laten zoals blijkt uit de verkavelingssuggestie uit het ontwikkelingsplan. Voortuinen kunnen echter ook geen deel uitmaken van de bestemming 'Groen'. De vrees voor smallere groenstroken is daarmee onterecht.

Reactie

Op bladzijde 17 onder 4.5 Bebouwing wordt aangegeven dat er onder de bouwblokken aan de Olberslaan en op de kerklocatie halfverdiept wordt geparkeerd. Hierdoor komt de eerste woonlaag ruim, circa 1,5 meter, boven maaiveld te liggen, Aan de Olberslaan is dit, ten opzichte van de tegenover gelegen grondgebonden woningen, relatief hoog en draagt het niet bij aan een aangenaam straatprofiel. Geadviseerd wordt hier de afstand van maaiveld tot eerste woonlaag te beperken tot maximaal 0,9 á 1 meter.

Beoordeling

De vormgeving van de woningen staat nog niet vast. De gedane suggestie is aan te bevelen, maar het is een kostenaspect dat nader afgewogen dient te worden. Bij de nadere uitwerking van de bouwplannen zal deze afweging plaatsvinden. Overigens is het bouwblok in nauw overleg met de omwonenden aangepast om de visuele en ruimtelijke impact zoveel mogelijk te beperken.

Reactie

Bij alle bestemmingen wordt aangegeven dat er door burgemeester en wethouders nadere eisen gesteld kunnen worden met betrekking tot de situering van de gebouwen. Het is niet duidelijk waarom deze 'nadere eisen' in artikel 3 Detailhandel niet zijn opgenomen.

Beoordeling

Uit een oogpunt van uniformiteit bestaan er geen beletselen om deze nadere eisen ook bij deze bestemming op te nemen. Deze zijn dan ook alsnog opgenomen.

Reactie

In artikel 5 Kantoor en artikel 7 maatschappelijk-3 zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen naar een maximum aantal wooneenheden. Voor het te realiseren bebouwingsbeeld heeft echter de grootte van de woningen gevolgen voor de grootte van het volume. Niet duidelijk is of, en zo ja hoe, hieraan sturing gegeven wordt.

Beoordeling

In één van de criteria van de wijzigingsbevoegdheid wordt vermeld dat rekening gehouden moet worden met de uitgangspunten van de Ontwikkelingsvisie. Het gewenste stedenbouwkundig beeld is hierin vastgelegd. Ook de maximaal toegestane hoogte is zodoende bepaald.

Daarnaast moet bij de bouw van woningen ook worden voldaan aan de welstandscriteria en de vereisten van het Bouwbesluit met het oog op o.a. de bruikbaarheid en gezondheid. Het betreft hier minimale vereisten waaraan voldaan moet worden. Met bovenvermelde uitgangspunten en wettelijke vereisten kan voldoende sturing gegeven worden om het gewenste eindbeeld te kunnen realiseren. Volledigheidshalve wordt ook nog opgemerkt dat de omvang van het bouwvlak en de toegestane hoogtematen in eerste instantie bepalend zijn voor de vereiste sturing.

Reactie

Bij alle bestemmingen gelegen tussen Planetenbaan en Melkweg zijn er erfafscheidingen mogelijk tot 2 meter hoog; ook vóór de voorgevelrooilijn. Dit draagt niet bij aan een aangenaam straatbeeld. Ook indien de wijzigingsbevoegdheid naar wooneenheden wordt benut bij Kantoor en Maatschappelijk-3 roepen hoge afscheidingen vóór de voorgevelrooilijn hier vragen op.

Beoordeling

In het geldende bestemmingsplan Brandenburg 2004 zijn erfafscheidingen (overige bouwwerken) toegestaan binnen de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' en 'kantoren' tot maximaal 3 meter. Uitgaande van de nu geldende gemeentelijke bestemmingsstandaard is deze hoogtemaat voor

erfafscheidingen beperkt tot 2 meter. Gelet op de aard van functies en de bebouwing is het handhaven van deze hoogtemaat wenselijk. Hoewel het uitgangspunt van het inrichtingsplan openbare ruimte is dat er zo min mogelijk hekken komen, moet het plaatsen van een hekwerk van 2 meter hoogte indien noodzakelijk mogelijk zijn.

5. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Reactie

Het bestemmingsplan voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: 'het standstill-beginsel'. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. Het Hoogheemraadschap adviseert positief over het plan, mits onderstaande wijzigingen worden verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan.

- Uit de tekst in de toelichting wordt niet duidelijk of bodempassages worden toegepast voor het filteren van verontreinigd hemelwater. Geadviseerd wordt deze voorzieningen wel toe te passen en dit helder in de waterparagraaf te formuleren.
- In de toelichting wordt geen uitspraak gedaan over het toepassen van uitloegende materialen. Verzocht wordt hierover tekst op te nemen in de waterparagraaf.

Beoordeling

Voor beide opmerkingen geldt dat dit onderdeel uitmaakt van de verdere planvorming. Het bestemmingsplan regelt immers niet hoe de openbare ruimte wordt ingericht of welke materialen voor de bouwwerken gebruikt moeten worden. Vanzelfsprekend zal rekening gehouden worden met de afspraken die inmiddels met het convenant 'Afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug' zijn gemaakt. De toelichting is daarvoor aangevuld met een beschrijving van het convenant en de leidraad 'Afkoppelen en infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug'. Voor wat betreft het gebruik van uitloegbare materialen geldt een beperking die voortkomt uit het streven naar Duurzaam Bouwen. Inmiddels heeft De Bilt net als het Hoogheemraadschap en SSW het convenant Duurzaam Bouwen ondertekend waarin het gezamenlijk streven is verwoord geen uitloegende materialen toe te passen bij nieuwbouw. Ook dit is verwerkt in de toelichting.

6. Kamer van Koophandel Midden-Nederland

Reactie

De realisering van het Cultuurcentrum ziet de kamer van koophandel als een positieve ontwikkeling. Na overleg met de voorzitter van de winkeliersvereniging Planetenbaan, is de kamer echter van mening dat dit voorontwerp bestemmingsplan niet tot de meest wenselijke invulling van de op zich positieve en ook noodzakelijke ontwikkelingen leidt. Zo voorziet men met de winkeliersvereniging problemen met betrekking tot de inrichting van de 'kiss & ride' zone, die in de praktijk tot opstopping zal gaan leiden. Verder wordt geconstateerd dat de voorgestelde inrichting leidt tot een ongunstige herlocatie van de weekmarkt, die in de praktijk, door opoffering van 2 á 3 standplaatsen in verband met brandweervoorschriften, niet nodig lijkt te zijn. Daarmee kan de weekmarkt in lijn op de huidige locatie blijven. Hetgeen een grote kostenbesparing oplevert en verreweg de voorkeur heeft van de standhouders en de winkeliers. De winkeliersvereniging ziet betere oplossingen voor het parkeren. Zij ziet ook mogelijkheden om de Lidl door aanpassingen in het bestemmingsplan meer bij het winkelcentrum te betrekken.

Beoordeling

Anders dan in de toelichting was opgenomen, blijft de weekmarkt in aangepaste vorm op de huidige locatie. Het verschil is dat de standplaatsen op de Planetenbaan ter hoogte van het winkelcentrum

verhuizen naar de Neptuneslaan. De benodigde aanvullende parkeerplaatsen worden op andere plaatsen gerealiseerd (zie hiervoor ook de reactie onder Parkeren). De inrichting van de kiss & ride zone is onderdeel van het herinrichtingsplan Openbare Ruimte. Ook de winkeliersvereniging neemt hierin zitting. Na de eerste sessies met de klankbordgroep is inmiddels besloten geen kiss & ride zone in te richten. Gekozen wordt voor vaste parkeerplaatsen en een autovrij plein. De Lidl en het winkelcentrum maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan en van de opgave die daaraan ten grondslag ligt.

Reactie

De locatie pal achter de vestiging van Wijn en whiskyhandel Verhaar in de laatst voorgestelde vorm wordt minder geschikt geacht.

Beoordeling

De gemeente deelt deze mening niet (zie verder inspraakreactie 11).

7. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten

Geen reactie ontvangen

8. Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Utrecht

Geen reactie ontvangen.

9. N.V. Nederlandse Gasunie

Geen reactie ontvangen.

10. KPN

Reactie

KPN bespreekt graag de nadere uitwerking van het plan, waarbij onder andere het volgende aan de orde kan komen:

- het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- het handhaven van de bestaande tracés;
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN.

Beoordeling

De gevraagde aspecten zijn mogelijk binnen het voorgelegde bestemmingsplan. Naar ons oordeel zijn daarin geen belemmeringen. Voor sommige aspecten geldt dat deze niet geregeld moeten worden in een bestemmingsplan. Wel worden deze aspecten meegenomen bij de inrichting van het plangebied.

11. Vitens Midden-Nederland

Geen reactie ontvangen.

12. TenneT Holding B.V.

Geen reactie ontvangen.

13. IVN – De Bilt e.o., Bosuillaan 303 3722 XM BILTHOVEN

Reactie

Wanneer de totale ontwikkeling voor het gebied wordt bekeken, valt op dat er door de voorgenomen ontwikkeling uiteindelijk heel wat groen zal verdwijnen.

Zoals ook uit de diverse in het kader van het Ontwikkelingsplan/Bestemmingsplan uitgevoerde inventarisaties kan worden afgeleid, heeft het groen zoals dat binnen het plangebied voorkomt nu vooral een functie als belevingsgroen en/of gebruiksgroen. Juist ook omdat het hier, althans binnenstedelijk gezien, toch om een relatief grotere groenoppervlakte gaat én het groen in en om de Melkweg via het groen dat thans tussen de Olberslaan en het flatgebouw van de Tweelingen voorkomt ook met het buitengebied in verbinding staat, dient daaraan tevens een bepaalde ecologische functie/betekenis te worden toegekend. In ieder geval zou op basis van het (her)inrichtingsplan, zoals dat in het vooruitzicht wordt gesteld, nog eens goed moeten worden gekeken hoe met name ook de ecologische waarden en groenstructuur in het gebied alsnog door gerichte maatregelen zouden kunnen worden versterkt.

Hoewel het Ontwikkelingsplan al door de Raad is vastgesteld, zou het wenselijk zijn om aansluitend aan de Kinderboerderij de huidige dierenweide als groengebied te behouden. Door dit gebied dan te herinrichten tot een openbaar toegankelijke parkgebied, zou daaraan niet alleen voor de natuur maar ook voor de mensen een belangrijke toegevoegde waarde kunnen worden gegeven. Een grotere/robuustere aangesloten oppervlakte groen kan ook een functie als leefgebied of stapsteen binnen de gemeentelijke groenstructuur vervullen. Bovendien kan het groen door de grotere oppervlakte zo beter als 'tegenwicht' tegen de stedelijke bebouwing functioneren. Teneinde het groen te behouden zal wel moeten worden gekeken of er een alternatief plan mogelijk is.

Beoordeling

Het belang van het groen voor de stedelijke omgeving wordt zeker onderkend. Kwalitatief groen is ook altijd het uitgangspunt geweest bij de planontwikkeling (en zal dat ook zijn bij het inrichtingsplan). Veel van het nu aanwezige groen wordt nauwelijks gebruikt. De herinrichting geeft dan ook mogelijkheden het bestaande groen te optimaliseren. Voor de realisatie van het CEC is echter aanvullende woningbouw nodig. Door de daarvoor benodigde verdichting is behoud van de volledige dierenweide niet mogelijk.

Zoals in de toelichting is opgenomen, is uit ecologisch onderzoek gebleken dat geen sprake is van een hoge ecologische waarde. Dat blijkt ook wel uit het gegeven dat in het vigerende bestemmingsplan Brandenbrug 2004 een groot deel van het nu aanwezige groen geen groenbestemming heeft. Op basis van de planregels mogen deze gronden dan ook zonder planwijziging verhard worden. Met de nu voorliggende planvorming is vooral ingezet op de verbetering van de groenstructuur, zodat de hoeveelheid effectief te gebruiken groen nauwelijks afneemt.

Reactie

Opvallend is dat wel uitgebreid wordt ingegaan op zowel de rijks-, provinciale, regionale, als gemeentelijke kaders en dat wordt aangegeven dat de plannen daarbinnen uitstekend zou passen, maar dat anderzijds wordt aangegeven dat voor een aantal aspecten nog nader aanvullend onderzoek nodig is (archeologisch onderzoek, maar ook een nader onderzoek naar de effecten op luchtkwaliteit).

Beoordeling

Voor luchtkwaliteit en geluid is dit onderzoek inmiddels uitgevoerd. Hieruit blijkt het plan binnen de normen blijft waarmee sprake blijft van een acceptabele milieuhygiënische situatie. Voor archeologie geldt dat een nader proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd. Het Plan van Aanpak is inmiddels door het college vastgesteld, zodat met de uitwerking begonnen kan worden.

Reactie

In het bestemmingsplan wordt aandacht voor zowel het gemeentelijke Groenstructuurplan (1992), als het gemeentelijke Milieubeleidsplan (2006) gemist. Zo wordt in het Groenstructuurplan de Melkweg als een belangrijke (binnenstedelijke) groenstructuur aangegeven, als ook het gebied rondom de Kinderboerderij als 'Park'. Verder wordt in het Milieubeleidsplan per gebiedscategorie zogenaamde Milieukwaliteitsprofielen aangegeven en het zou goed zijn als deze als kader aan de planontwikkeling worden meegenomen.

Beoordeling

Het Groenstructuurplan uit 1992 biedt geen actueel beleidskader meer waarop plannen getoetst kunnen worden. De opmerking is terecht voor wat betreft het Milieubeleidsplan. De toelichting wordt aangevuld met een beschrijving van het Milieubeleidsplan. Hieruit blijkt dat het plan volledig in lijn is met het milieubeleidsplan, aangezien het voldoet aan de uitgangspunten voor de gebiedscategorie wonen.

Reactie

In het bestemmingsplan ontbreekt een inventarisatie van de (waardevolle) bomen. Bij eventuele ontwikkelingen kan daarbij dan zo mogelijk rekening worden gehouden.

Beoordeling

Inmiddels zijn alle bomen in het plangebied geïnventariseerd. Hieruit blijkt dat het overgrote deel van het bomenbestand een goede kwaliteit hebben. Echter, ook een deel van de bomen passen niet in het beeld dat de gemeente voor ogen heeft bij de herinrichting. Als uitgangspunt bij de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte geldt dat de waardevolle bomen zo veel mogelijk worden gespaard, waaronder de bomen aan de Melkweg.

Reactie

Met betrekking tot eventuele Ontheffingen in het kader van de FFW is het van belang te weten, dat het gezien recente uitspraken van de Raad van State voor zogenaamde Habitatrichtlijn Bijl. IV-soorten en ook vogelsoorten niet langer mogelijk is een ontheffing te verlenen t.b.v. ruimtelijke ontwikkelingen. Nu zouden deze ontheffingen overeenkomstig de uitgevoerde natuuronderzoeken (o.a. vleermuizen) niet noodzakelijk zijn, maar aangezien het daarbij toch voornamelijk om zogenaamde 'quickscans' gaat, wellicht m.u.v. het voorkomen van vleermuizen en ook van de kamsalamander in de vijver van de Kinderboerderij, is het IVN-De Bilt e.o. daar nog niet zo zeker van.

Beoordeling

Anders dan verondersteld, betreft het geen quickscans maar volwaardige onderzoeken, uitgevoerd door een gespecialiseerd bureau onder toezicht van de regionale milieudienst. Hieruit blijkt dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn. Juist vanwege de aanwezigheid van kamsalamanders op enkele kilometers afstand, is ervoor gekozen onderzoek te laten verrichten naar de aanwezigheid van amfibieën in de vijver van de Kinderboerderij. Zoals op pagina 40 van de toelichting is aangegeven, zijn er geen soorten aangetroffen die om speciale aandacht vragen. Het treffen van speciale maatregelen is dan ook niet nodig.

8. Uitvoerbaarheid

8.1. Economische uitvoerbaarheid

Het merendeel van de gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. De gemeente verkoopt de percelen grond als bouwrijpe grond ten behoeve van woningbouw en het CEC. Na aftrek van gemaakte kosten resteert een budgettair neutraal saldo. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. Voor de gronden waarbij dat niet het geval is, betreffen particuliere ontwikkelingen waarvoor een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen en waarvoor een anterieure overeenkomst zal worden afgesloten.

Doordat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd hoeft op grond van de Wro geen exploitatieplan bij dit inpassingsplan ter vaststelling te worden aangeboden. De gemeenteraad besluit bij de vaststelling van het bestemmingsplan Melkweg dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

8.2. Conclusie uitvoerbaarheid

Het plan is economisch, maatschappelijk en ecologisch haalbaar gebleken en het is beleidsmatig gewenst. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

9. Juridische planbeschrijving

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. Het belang van de toelichting is met name gelegen in een weergave van de beleidsuitgangspunten van het vigerend nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, de beweegredenen van de initiatiefnemer en de onderzoeksresultaten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Daarnaast is de toelichting van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van de regels en verbeelding.

9.1. Toelichting op de verbeelding

Bij dit plan hoort een verbeelding. De bestemmingen van de gronden en de aanduidingen zijn verbeeld op een digitale ondergrond. Veel informatie, waaronder de hoogtematen en het toelaatbare woningtype, is direct digitaal afleesbaar. Dit bevordert de inzichtelijkheid, handhaafbaarheid en de rechtszekerheid bij de beoordeling van bouwplannen.

De onderscheiden bestemmingen zijn:

Enkelbestemming	artikel
Detailhandel	3
Groen	4
Kantoor	5
Maatschappelijk - 1	6
Verkeer	7
Verkeer - Verblijfsgebied	8
Woongebied	9
Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)	10

De onderscheiden bestemmingen zijn voorzien van een aparte kleur en aangeduid met een hoofdletter.

9.2. Toelichting op de regels

De regels bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- hoofdstuk 1: inleidende regels;
- hoofdstuk 2: bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3: algemene regels;
- hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de gebruikte begripsomschrijvingen en afkortingen (art. 1) en de wijze van meten (art. 2).

Bestemmingsregels

In de bestemmingsartikelen zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elke bestemmingsregel is overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008), in

beginsel opgebouwd uit (niet elk onderstaand punt is opgenomen per bestemmingsregel, dit is naar gelang de noodzakelijkheid ervan bepaald):

- een bestemmingsomschrijving; een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
- bouwregels; deze regels bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- wijzigingsregels.

Bestemming "Detailhandel"

Binnen de bestemming "Detailhandel" zijn detailhandel, opslag en parkeervoorzieningen toegelaten. Op de plankaart staat hiervoor de maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%) weergegeven.

Bestemming "Groen"

De bestemming "Groen" omvat de belangrijkste groenvoorzieningen binnen het plangebied. Verder vallen binnen deze bestemming speelvoorzieningen, een kinderboerderij ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij', waterpartijen en voet- en fietspaden. Voorts zijn gronden aangeduid waar een ondergrondse parkeergarage mag worden gebouwd en waar een kinderboerderij is toegestaan.

Tevens is binnen deze bestemming mogelijk gemaakt een ingang voor een parkeergarage te bouwen ten behoeve van de gronden gelegen in het westelijk "woongebied".

Bestemming "Kantoor"

Binnen de bestemming "Kantoor" zijn alleen kantoren, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en verblijfsdoeleinden toegelaten. Voor de situering van gebouwen binnen deze bestemming kunnen Burgemeester en wethouders nadere eisen stellen.

Bestemming "Maatschappelijk - 1"

Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening en zorg, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en ter plaatse van de aanduiding 'wonen' voor gestapelde woningen. Voor de situering van gebouwen binnen deze bestemming kunnen Burgemeester en wethouders nadere eisen stellen. Burgemeester en wethouders kunnen tevens afwijken van de bouwregels voor een hoger bebouwingspercentage, indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Bestemming "Verkeer"

Binnen de bestemming "Verkeer" zijn wegen en straten met een verkeers-/stroomfunctie opgenomen en verkeersgebieden die ook een verblijfsfunctie hebben. Verder is deze bestemming ook gegeven aan parkeervoorzieningen en kunnen in deze bestemming waterlopen, bermen en groenvoorzieningen voorkomen. In de regels van deze bestemming is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor gebouwen en bouwwerken, niet-zijnde gebouwen.

Bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied"

Binnen de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" mogen erftoegangswegen, voet- en fietspaden, parkeerterreinen, groen- en speelvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding gerealiseerd worden.

Bestemming "Woongebied"

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor:

- aaneengesloten en gestapelde woningen;
- aan-huis-verbonden beroepen;
- erven en tuinen;
- wegen en paden;
- parkeer- en groenvoorzieningen;
- met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De hoofdgebouwen dienen binnen in het bouwvlak te worden gebouwd. Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, dakterrassen en onderkeldering is een regeling opgenomen. De maximale goothoogte en bouwhoogte van de hoofdgebouwen is aangeduid. Voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is in de regels een bebouwingregeling opgenomen.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

Om het bodemarchief te beschermen is een dubbelbestemming opgenomen. In de regels is voor de uitvoering van bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vereist met het oog op de bescherming van de archeologische waarden.

Nadere eisen, afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden

De regels van verschillende bestemmingen bieden het College van Burgemeester en wethouders de mogelijkheid om, met inachtneming van de bouwregels, nadere eisen te stellen aan zaken als de hoogte, de afmeting en de situering van een bouwwerk. Verder kan het college bij een aantal bestemmingen een omgevingsvergunning om af te wijken van de in het plan opgenomen bouw- en gebruiksregels. Ten slotte biedt het bestemmingsplan het college de mogelijkheid om een aantal bestemmingen te wijzigen.

Als het college gebruik wil maken van deze bevoegdheden moet zij rekening houden met een aantal criteria. Een deel van die criteria heeft een objectief karakter en bestaat uit maximale maten die in acht moeten worden genomen. Een ander deel is meer kwalitatief van aard, zoals:

Voorkomen moet worden dat een aantasting of verslechtering plaatsvindt van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De bovenstaande kwalitatieve criteria worden ingevuld op basis van de regels, de normen en de wetten welke gelden op het moment dat een ruimtelijk initiatief wordt beoordeeld. Bij de eerste criterium zal de beoordeling plaatsvinden op basis van de Welstandsnota. Bij de overige criteria speelt de milieuregelgeving uit de Wet milieubeheer, de Wet Geluidhinder, de parkeernormen van de plaatselijke verordening of CROW een grote rol. Het College van Burgemeester en Wethouders dient zich daarbij laten adviseren door deskundigen van de ambtelijke diensten of externe adviseurs zoals stedenbouwkundigen, architecten, planologen en milieukundigen.

Algemene regels

De algemene regels tenslotte bestaan onder andere uit regels die voor alle onderdelen van het plan van toepassing zijn. Deze bestaan uit een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels.

De algemene regel uit de gebruiksregel luidt dat het verboden is om opstallen en gronden te gebruiken in strijd met de bestemming. Gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken wordt toegelaten.

De afwijkingsregel voorziet in de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid laat meer ingrijpende afwijkingen toe en wordt daarom gekoppeld aan een zwaardere procedure dan bij het verlenen van een omgevingsvergunning om af te wijken. Bij een wijzigingsbevoegdheid wordt de procedure gevolgd, zoals beschreven in artikel 3.4 van de Awb.

Daar waar maten van bestaande legale bouwwerken op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp meer bedragen dan is voorgeschreven in het nieuwe bestemmingsplan gelden deze maten als maximum.

De wijzigingsregel voorziet in de mogelijkheid om in voorkomende gevallen de bestemmingsgrens met maximaal 5 meter en de bouwgrens met maximaal 10 meter te verschuiven. Verder kan het plan gewijzigd worden om kleine gebouwen van openbaar nut op te richten en om bouwvlakken anders te situeren of uit te breiden. Voorwaarde daarbij is dat de oppervlakte van het gewijzigde bouwvlak met maximaal 20% van de oorspronkelijke oppervlakte toeneemt.

Overgangs- en slotregels

In de loop van de tijd kan het gebruik van grond of een gebouw gaan afwijken van datgene wat mogelijk is op basis van het bestemmingsplan. In de overgangsregels wordt geregeld tot hoeverre deze afwijkingen zijn toegestaan. De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.





Bijlagen

Bijlage 1 Ligging plangebied in de wijk Brandenburg

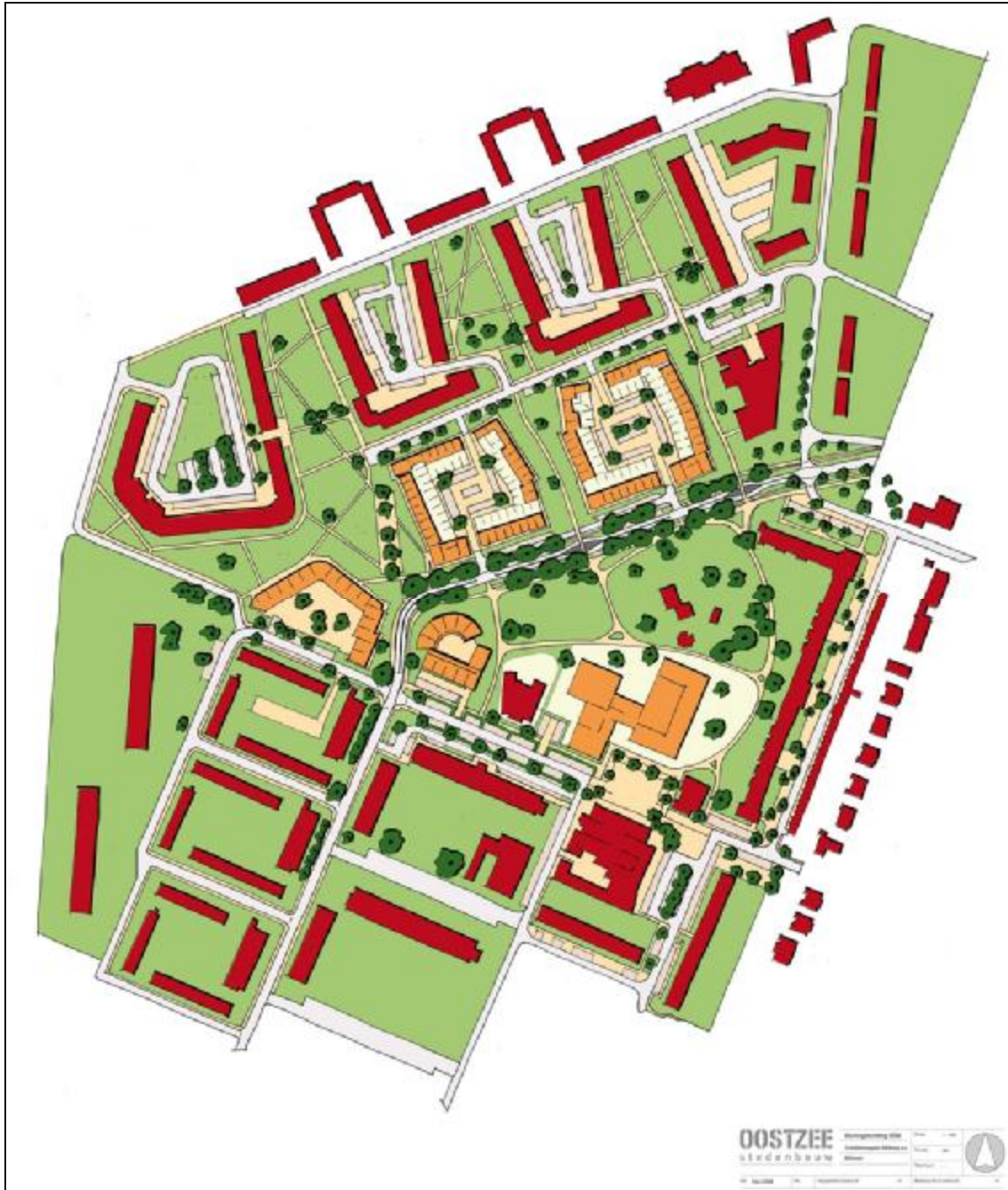


Bijlage 2 Deelgebieden Brandenburg



- | | | | |
|---|-----------------------|---|-------------------|
|  | = Deelgebied noord |  | = Deelgebied west |
|  | = Deelgebied centraal |  | = Deelgebied oost |

Bijlage 3 Stedenbouwkundig plan



Bijlage 4 Overzicht inspraakreacties Melkweg

1. Fietspad en flat direct voor de Grote Beer leidt tot geluidsoverlast en verlies van loopruimte van mensen met een rollator. De 230 woningen leiden tot verlies aan speel- en leefruimte, toename van vandalisme en criminaliteit en geluidsoverlast van het dichtslaan van de deuren. Als er een uitvoering is in het cultureel centrum met zaal komen daar veel mensen op af en zitten de burens met de geluidsoverlast van het dichtslaan van de autodeuren. De gebouwen staan te dicht op elkaar waardoor er geen leef-, woon- en kijkruimte meer is.
2. Verwacht wordt dat door de nieuwbouwplannen het verkeer in het algemeen zal toenemen en daarmee ook de geluidsoverlast. Momenteel heeft indiener in de woning al aanzienlijke geluidshinder van de Planetenbaan aangezien de huurwoning slechts zeer dun enkelglas heeft en de eigenaar niet bereid is in dubbel glas te investeren.

Door het doortrekken van de Planetenbaan naar de Olberslaan komt de weg dicht op de woningen te liggen en vanwege de samenvoeging met een andere weg zal deze ook drukker worden. Ook dat zal meer geluidsoverlast geven. Gevraagd wordt reeds vooraf geluidsmetingen uit te voeren op de Planetenbaan om te zien of aan de wettelijke richtlijnen omtrent geluid voldaan kan worden.

Betreurd wordt dat de Planetenbaan niet in het bestemmingsplan betrokken is. Artikel 3.5 Wro geeft de mogelijkheid bij een bestemmingsplan gebieden aan te wijzen waarbinnen de aanwezige bouwwerken dienen te worden gemoderniseerd of vervangen door gelijksoortige bebouwing van gelijke of nagenoeg gelijke bouwmassa. Deze moderniseringsbepaling zou zeer welkom zijn in de strijd van indiener tegen de eigenaar en zou het aanzicht van de wijk als geheel kunnen verbeteren.

Het bouwen van een nieuwe flat aan de Olberslaan wordt niet acceptabel bevonden, zeker niet als de flat mogelijk meer dan 3 verdiepingen hoog kan worden. Dit bedreigt het open karakter van het gebied en zal voor een aanzienlijk aantal bestaande huizen aan de Olberslaan veel licht en uitzicht wegnemen en de waarde van deze woningen aanzienlijk verminderen. Ook wordt gevreesd voor parkeerproblematiek in de wijk.

3. In het plan voor het project Melkweg is voorzien in de nieuwbouw van woningen (blok west) waarbij de toegang naar de Tweelingen wordt verlegd naar de Olberslaan. De parkeermogelijkheden voor de automobilisten voor het korfbaltoernooi op het NOVA terrein zal daarmee ook worden verlegd naar de Olberslaan, Kometenlaan en de Tweelingen. Dit verslechtert de huidige gevaarlijke situatie. Voorgesteld wordt dan ook dit toernooi te verplaatsen naar de sportvelden op Weltevreden.
4. Indiener oppert enkele ideeën om het plan beter te maken. Zo wordt aangegeven dat een ondergrondse parkeergarage noodzakelijk is, ook voor fietsen. Verder wordt geadviseerd een extra poepveldje nabij Larenstein aan te leggen en wordt benadrukt te denken aan het ingeleverde trapveldje.
5. Het hertekamp met kinderboerderij moet blijven en men wil geen flat direct voor de deur.
6. Geadviseerd wordt een verbod in te stellen voor het brengen van kinderen met de auto binnen een nader te bepalen straal.
7. Het kunstwerk moet voor de wijk op zijn plaats blijven.

8. Het is van belang dat de toekomstige bewoners in en om het dierentuintje kunnen wandelen en niet gedwongen zijn tussen stenen en op asfalt te lopen.
9. Aangeraden wordt nog een kritisch te kijken naar kiss & ride zone bij scholen om te voorkomen dat er verkeerschaos ontstaat. Ook de buitenspeelruimte bij de scholen dient nader bekeken te worden omdat daar volgens indiener fors op wordt ingeleverd. Het is beter geen woningen in het schoolcomplex te realiseren omdat dit de flexibiliteit van het gebouw vermindert.
10. Alternatief plan met de bibliotheek aan de kant van de Grote Beer en een verdieping lager is een prima keus. Het zou goed zijn als er een voetpad langs de wijnhandel komt, maar geen fietspad.
11. Hoewel men positief aankijkt tegen het project, maakt men bezwaar tegen enkele recente uitwerkingspunten. Op eerdere tekeningen was het CEC naast het pand van indiener geplaatst. Op de bestemmingsplantekening is het bouwvlak echter opgerekt tot ver achter het pand, terwijl de groene parkafscheiding is komen te vervallen. Dit leidt tot verlies aan zicht en daglicht en tot waardevermindering van het pand. Bovendien kan deze invulling hangjongeren aantrekken. Verzocht wordt de bouwvlek achter het pand zo ver mogelijk naar links te verplaatsen, gelijk aan de eerdere invulschets. Verder wordt gevraagd om handhaving van de groenbestemming van het stuk grond dat direct grenst aan de achterkant van het pand.

Ten slotte wordt gevraagd de bestemming op het eigen perceel te verruimen. Naast detailhandel wil indiener graag de mogelijkheid voor kantoren, woningen en maatschappelijke functies. Hiermee kan eigenaar beschermd worden voor onbedoelde negatieve effecten van de herinrichting. In lijn met de stedenbouwkundige invulling aan de overzijde, wordt gevraagd de maximale bouwhoogte van het eigen perceel te wijzigen van 7,5 meter naar 11 meter.

12. Met betrekking tot de ontwikkeling van het gebied rond de Planetenbaan worden twee suggesties gegeven om de (verkeers)veiligheid te vergroten. Dit is ten eerste het inrichten van de ruimte tussen het winkelcentrum en het CEC als voetgangersgebied. Ten tweede is het raadzaam de Plutolaan als eenrichtingsverkeer van de Uranuslaan naar de Plantenbaan in te richten. Door deze voorstellen over te nemen zullen automobilisten en fietsers elkaar minder in de weg zitten. Omdat fietsen of lopen veiliger wordt, zullen wellicht meer kinderen lopend en fietsend naar school gaan.
13. Wonend aan de Grote Beer op de 2^e verdieping achter firma Verhaar, is de grootste zorg of er nog wel zon op het balkon zal komen. Verder wordt gevraagd of al bekend is met wat voor stenen gewerkt gaat worden.
14. Als bewoner van de Schorpioen is indiener fel tegen de voorgestelde plannen om de volgende redenen:
 - Bij het vernietigen van het lokale groen is onvoldoende rekening gehouden met andere partijen en gebruikers en met het sociale aspect van het trapveldje in de wijk.
 - Het veranderen van de Orionlaan in een doorgaande straat met autoverkeer is in strijd met eerdere afspraken dat de Orionlaan enkel een fietspad zal blijven. Bovendien leidt het extra autoverkeer tot lichtvervuiling, geluidsoverlast en luchtvervuiling.
 - De geplande woningen met meerdere woonlagen op iets meer dan 25 meter van de Schorpioen ontnemen alle lichtinval en het verloren gaan van het natuurlijk zonlicht in de bestaande woningen.
 - De dichte woningbouw zorgt voor een sluis die de problemen van geluidsoverlast en luchtvervuiling versterkt.
 - De plannen houden geen rekening met de belangen van de huidige bewoners.

15. De bewoners aan de Zwanenlaan vrezen voor een verdubbeling van de verkeersdruk op de Pluvierenlaan en de Zwanenlaan. Deze zijn hier echter niet op berekend met alle risico's van dien. Gepleit wordt voor behoud van het verbindende stuk straat Weegschaal tussen Melkweg en achterliggende flats ofwel voor de aanleg van een andere voor auto's toegankelijk verbindende doorgaande verkeersroute tussen de Melkweg en de achterliggende flats.
16. Niet begrepen wordt waarom de geplande woningen zo dicht op Lugtensteyn gebouwd worden met op beide hoeken torens van 13 meter hoog. Gevraagd wordt de woonblokken 10 meter van Lugtensteyn te plaatsen en de torens op de andere hoek van het eerste blok aan de Melkweg te zetten.
17. De voorkeur gaat uit naar het alternatief plan waarbij de scholen het cultureel centrum gedraaid zijn. Ook gaat de voorkeur uit naar een wandelpad voor de flat aan de Grote Beer.
18. De bezwaren zijn met name gericht op de veranderingen in het genoemde deelgebied West van het plan. Men is tegen de voorgestelde bouw van het flatgebouw aldaar om de volgende redenen:
 - Ruimte en groen bepalen de kwaliteit van wonen aan de Olberslaan. In het voorliggende plan neemt het aandeel groen fors af. Dat past niet in het karakter van de wijk. Bovendien past het weghalen van groen niet in het in het Handboek inrichting openbare ruimte beschreven streven van behoud van bestaande bomen.
 - Bewoners van de Olberslaan zijn hier komen wonen, ervan uitgaande dat het uitzicht en het groen behouden zouden blijven. De voorgestelde bouw van een grote flat neemt alle ruimte en het uitzicht weg. Gevraagd wordt waarom hier geen eengezinswoningen worden gebouwd of uitgegaan wordt van één van de reeds eerder aangedragen alternatieve plannen. De voorgestelde vorm is gebaseerd op het gekromde appartementengebouw ter plaatse van de kerk, maar dit is een uiterst onzekere situatie en daarom niet erg geloofwaardig. Gevraagd wordt waarom bewoners aan de Olberslaan de dupe moeten zijn van financieringsproblemen van het plan.
 - Een flatgebouw van 2 tot 6 bouwlagen plus een souterrain op nog geen 18 meter afstand is onacceptabel. Het verschil met de eerder getoonde afstandsmaat van 36 meter voedt het wantrouwen dat straks in ruime mate gebruik gemaakt kan worden van de in de bouwregels opgenomen overschrijdingsmogelijkheid van 2 meter. Het is teleurstellend dat de belangen van de bestaande bewoners minder zwaar wegen dan die van de toekomstige bewoners. Het gaat dan om financieel gewin. verwacht wordt dat de gemeente een meer evenredige belasting van de pijn met betrekking tot het verlies van uitzicht voorstaat.
 - Gevreesd wordt dat de half verdiepte parkeergarage veel overlast zal zorgen. Omdat de parkeergarage 1 meter boven de grond komt, voorziet men veel problemen met licht. Bovendien is deze verhoging absoluut niet mooi.
 - Door de bouw van een flatgebouw waar met name ouderen komen te wonen, zal de parkeerbehoefte aan de Olberslaan toenemen. Betwijfeld wordt dat de in de parkeergarage geboden parkeergelegenheid voldoende is om te voorkomen dat men name bezoekers in de straat parkeren.

De bewoners aan de Olberslaan willen meedenken over alternatieven voor de locatie van de flat. Een voorstel is om achter de groene driehoek lberslan – Tweelingen – Poolsterlaan te bouwen zodat de nieuwe bebouwing voor een deel uit het zicht is en de bomen behouden blijven.

Niet duidelijk is of de juiste Europese aanbestedingsregels zijn gevolgd. Verzocht wordt meer duidelijkheid te verschaffen over de financiën van dit traject.

19. Met de renovatie van Brandenburg west is het uitzicht al ontnomen. Het nu voorliggende plan zorgt ervoor dat ook aan de voorkant een muur komt. Hierdoor is de kans groot dat men als bewoner van de Weegschaal, helemaal geen zon meer krijgt. Bovendien is door zowel de gemeente als de woningbouwcoöperatie beloofd dat dit deel groen zou blijven. Gevraagd wordt waarom er zoveel koopwoningen in de gemeente gebouwd wordt terwijl huurwoningen ook heel hard nodig zijn. Krijgen de huidige bewoners voorrang met een andere woning van dezelfde prijsklasse?
20. Uitgangspunt is dat alle voorzieningen waarvan mensen geacht worden gebruik te maken, ook bruikbaar moeten zijn voor mensen met beperkingen. Om de toegankelijkheid te vergroten wordt geadviseerd levensloopbestendig te bouwen. Dat geldt niet alleen voor de woningen, maar voor de totale woonomgeving. De gemeente moet hiervoor strengere eisen stellen dan in het bouwbesluit is opgenomen. Toegankelijkheid kan vrijwel zonder meerkosten gerealiseerd worden als vanaf het begin van het bouwproces de NEN 1814 wordt gehanteerd. verzocht wordt de plannen in de diverse stadia van ontwikkeling door de deskundige van Cliëntenbelang Utrecht te laten bekijken en de adviezen over te nemen. Niet duidelijk is of een aantal criteria door de gemeente aan SSW zijn meegegeven.

In het bestemmingsplan wordt duidelijkheid over de eisen die er aan toegankelijkheid worden gesteld gemist. Verder wordt de verkeerssituatie bij het nieuwe cluster zorgwekkend bevonden ten aanzien van het parkeren. Aandacht wordt gevraagd voor voldoende parkeer ruimte voor het brengen van kinderen met de auto en voor het opnemen van voldoende invaliden parkeerplaatsen.

21. Als bewoner van Lugtensteyn zijn er bezwaren tegen de voorgestelde bouwplannen om de volgende redenen:
 - de afstand zal ongeveer 20 meter bedragen. De hoogte is zodanig dat het uitzicht, de lichtinval en de privacy ernstig worden geschaad. De woontoren op de hoek van het bouwplan komt precies voor het huiskamerraam.
 - De gemeenschappelijke tuin van Lugtensteyn wordt helemaal opgeslokt door een strook openbaar groen. Zelfs een stuk van het terras zal zo verdwijnen.

De rooilijn van de nieuwbouw moet opschuiven tot de bestaande gevel van de Jan Ligthartschool. Het geplande fietspad / wandelpad moet worden verlegd of opgeheven. De hoogte van de hoekflats moet verlaagd worden tot 4 lagen inclusief kap ivm lichtinval.

In het algemeen worden teveel huizen op een te klein oppervlak gebouwd. Dit tast het ruimtelijke beeld enorm aan en heeft ingrijpende gevolgen voor het groenbestand en de verkeersdruk.

22. Het is essentieel dat de resultaten van de gesprekken tussen de parochie en de gemeente in het bestemmingsplan worden vastgelegd, ook al zijn deze nog niet afgerond. Uitgangspunt is daarbij het woningaantal van 62 met een gemiddeld oppervlak van 80m² per woning. Bezwaar wordt gemaakt tegen de nu opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Dit leidt tot onzekerheid voor de parochie, onduidelijkheid voor de burger in het algemeen en zeker voor de toekomstige omwonenden en zorgt voor onnodige vertraging.

In gesprekken met de gemeente is de voorkeur uitgesproken voor 2 modellen. beide modellen voldoen wat bebouwingshoogte betreft niet aan de tekst van de 'aanvullende welstandscriteria'. Hoewel het bestemmingsplan maatgevend is, zou de tekst van de aanvullende welstandscriteria en de tekst in de toelichting op blz 17 moeten worden aangepast. Om de nodige flexibiliteit te hebben bij de definitieve planontwikkeling dient als maximale bouwhoogte 27 m (7 bouwlagen en 1 terugliggende lag op een souterrain) te worden aangehouden.

Getwijfeld wordt aan de in de toelichting opgenomen verkeersanalyse. Niet duidelijk is in hoeverre rekening gehouden is met de parkeerfaciliteiten voor het winkelcentrum Planetenbaan maar vooral ook voor de Lidlvestiging. Als voor deze beide vestigingen meer openbare parkeerruimte nodig is, kan in verband met het dubbelgebruik de parkeemorm voor parkeren op eigen terrein, met name voor het parkeersouterrain voor de nieuwbouw op de Laurenslocatie, omlaag.

Voor wat betreft de geluidsbelasting: de Wet geluidhinder geeft aan dat de daarin genoemde geluidzones niet van toepassing zijn op wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Op de wegen in het plangebied zullen overal maximumsnelheden van 30 km/uur gaan gelden. Daardoor vervalt een wettelijke toetsing aan de Wgh. Op basis van een in ontwikkeling zijnde geluidsnota stelt de gemeente nadere eisen. De gevolgen hiervan zijn dat op nagenoeg alle te bouwen woningen (ook die van SSW) beperkingen opgelegd kunnen worden op de plattegrondorganisatie van woongebouwen en woningen, hetgeen aanzienlijk hogere bouwkosten met zich mee kan brengen.

Bovendien is op dit moment van het vragen om een reactie voor de burger niet overzienbaar hoe ver de gemeentelijke regelgeving in de toekomst zal gaan. Het toepassen van uitsluitend het wettelijk kader van de Wgh geeft voldoende waarborgen voor een juist geluidsniveau op de gevels van woongebouwen.

Een extra bijdrage in de kosten om zo te voorzien in de economische uitvoerbaarheid, is overbodig en kan ongelijkheid met andere particuliere plannen scheppen. Er is immers al een acceptabele infrastructuur in de plannen opgenomen die economisch sluitend is zonder de particuliere ontwikkeling.

De wijzigingsbevoegdheid is dermate ingewikkeld omschreven dat deze voor meer interpretaties vatbaar is. Bovendien kan er geen enkele relatie zijn tussen de ontwikkelingen op de kerklocatie en de eventuele ontwikkelingen op het Kosterterrein.

23. Van de gemeentelijke lijfspreuk 'groene gemeente' komt bij dit project niets van naar voren. Van het huidige park wordt veel gebruik gemaakt en is onmisbaar voor het algemene welzijn van de bewoners. Het groen dat resteert na realisatie van het project zijn slechts postzegels die niet aangesloten worden op elkaar. Hierdoor is geen sprake meer van een park.

De bestaande wegen kunnen de intensieve bebouwing niet aan en zijn ook niet uit te breiden.

24. De bewonerscommissie van de Grote en Kleine Beer is het niet eens met het project om de volgende redenen:
- Er zijn breed gesteunde alternatieven, onder andere gesteund door vertegenwoordigers van de meeste politieke partijen.
 - Men voorziet grote problemen ten aanzien van de verkeers- en parkeerdruk. Als er geen goede oplossing gevonden wordt voor al het extra verkeer, ontstaat een enorm parkeerprobleem. Er zijn nu nog maar 8 plaatsen beschikbaar. Voorgesteld wordt een halfondergrondse parkeergarage te bouwen. Voor een plan dat meer dan 50 jaar mee moet, moet de gemeente wel in de buidel willen tasten.
 - Nader onderzoek naar luchtvervuiling is nodig omdat de gegevens verkeerd zijn ingeschat. De toename van het aantal auto's door de nieuwe woningen is niet meegenomen.

Het verlies van het groen en het hertenkamp is ongewenst vanwege:

- Er is grote kans dat de bomen gekapt moeten worden, ondanks dat de kwaliteit hiervan goed is. De groenomgeving fungeert echter als een grote achtertuin voor de bewoners van de Grote en Kleine Beer. Het hertenkamp is voor hen van groot belang.

- Er huizen vleermuizen en andere beschermde vogels in het park. Wanneer vindt onderzoek plaats hiernaar?
- De herten, het park en de rust zijn voor velen een belangrijke reden waarom zij graag aan de Grote en Kleine Beer wonen.
- Het park heeft een sociale functie voor de hele buurt en dat verdwijnt nu.
- De psychische invloed van het verdwijnen van het park. Is dit onderzocht?

De ingreep is te drastisch voor de Grote en Kleine Beer. Vandaar dat een alternatief plan is voorgesteld waarbij het hertenkamp kan blijven zonder dat dit leidt tot minder woningbouw.

Verder wordt gewezen op de informatieverstrekking van de gemeente naar de bewoners. Deze schiet naar de mening van de bewoners te kort.

25. Het wordt vreemd en ondoelmatig bevonden om de locatie van de Laurenskerk af te zonderen van de herziening van het bestemmingsplan. Onduidelijk is of er sprake is van een plan binnen het plan en waar het dan om gaat. Ook is onduidelijk wie voor dit plangedeelte verantwoordelijk is.
26. Verzocht wordt in het bestemmingsplan een extra bouwvolume op te nemen voor het perceel aan de Planetenbaan 2, waarbij gedacht wordt aan maximaal 5 tot 6 bouwlagen hoog. Op deze manier is men voornemens een gecombineerde ontwikkeling mogelijk te maken met de bestemming kinderdagverblijf en woningen of met luxe zorgappartementen. Graag wisselt men van gedachte over de mogelijkheden op de huidige locatie in samenspraak met de ontwikkelaar van de gronden van de kerk.
27. Ten eerste wordt gevraagd hoe het plan voorziet in de parkeerbehoefte. Hoeveel parkeerplaatsen worden gerealiseerd en op welke locatie? Verder vraagt indiener zich af of de bomen van het hertenkamp gekapt worden terwijl deze nog gezond zijn.

Verschillende voorstellen voor nader onderzoek worden gedaan. Het gaat daarbij om onderzoek naar binnenstedelijke agressie en geweld, de invloed van bouwplannen op het milieu en de gezondheid en het belang van groene ruimte in steden voor met name ouderen. Gevraagd wordt naar de bevindingen van het raadplegen van verschillende onderzoekers en onderzoeksinstituten.

Tot slot wordt gewezen op de in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om vrijwel alle regels of afspraken te breken. Klopt dit en is dit wettelijk mogelijk?

28. Indiener wil geen nieuwe bouwvlakken of uitbreiding van bestaande bouwvlakken, geen nieuwe parkeerplaatsen of uitbreiding van bestaande parkeerplaatsen en geen aantasting van het bestaande openbare groen, het hertenkamp en de kinderboerderij. Nieuwbouw op bestaande bouwvlakken mag niet hoger dan 3 verdiepingen. Tussen de Plantenbaan en de Melkweg moeten de bestaande fiets- en wandelpaden behouden blijven.
29. Om het halen en brengen veilig te laten verlopen, is het van belang dat de doorgaande fietsroute vooral bij de scholen autoluw is. Er worden drie voorstellen gedaan om dit te bereiken:
 - laat het doorgaande fietspad vrijliggend van de parkeerplaats lopen.
 - maak een keerlus voor auto's net ten westen van de Neptunuslaan.
 - vanwege het slechte uitzicht zou het ideaal zijn een stukje eenrichtingsverkeer in te stellen bij de aansluiting Planetenbaan - Brandenburgerweg

-
30. Het gebouw van het CEC moet een kenmerkende uitstraling krijgen. Indiener wijst daarbij op het gedachtengoed van de architect Hundertwasser, vanwege de vrolijke uitstraling daarvan en de positieve uitwerking ervan op de mensen in de buurt. In een wijk is een goed herkenbaar gebouw dat afsteekt bij zijn omgeving een publiekstrekker.
 31. Men is voor het alternatieve plan van het bewonerscommissie. Waarom het park laten verdwijnen als dat niet nodig is?
 32. Door te kiezen voor een andere indeling van het bouwoppervlak is het mogelijk het huidige groene oppervlak te handhaven. Dat zorgt voor rust in de omgeving of draagvlak onder de omwonenden. Verder maakt men zich zorgen om de verkeersdrukte op het nieuwe plein.
 33. Het nieuwe plan leidt tot te veel geluidsoverlast, verdwijnen van de rust en verlies van uitzicht. Ook het verlies van het hertenkamp wordt betreurd. Het alternatieve plan is beter.
 34. Men sluit zich van harte aan bij het alternatieve plan van de bewonerscommissie.
 35. Met het plan van de bewonerscommissie blijft de leefbaarheid voor de bestaande woningen in de buurt prettig. Dit plan wordt dan ook gesteund.
 36. Na 4 bijkomsten is nog steeds niet duidelijk hoe de parkeerruimte bij het winkelcentrum en voor de bovenwoningen er precies uit gaan zien. Verzocht wordt om meer duidelijkheid hieromtrent.
 37. Door de plannen is veel te weinig groen over. Het is van belang dat de herten blijven omdat dit het laatste beetje rust is in De Bilt en veel plezier geeft aan jong en oud.
 38. Het stukje groen dat men nog als uitzicht heeft zal met deze plannen voorgoed verdwijnen. De geluidsoverlast zal voor een groot probleem gaan zorgen. Bovendien is het parkeren al moeilijk en dat wordt alleen maar slechter. De waarde van de huizen zal op deze manier alleen maar slechter worden.