

Samengevoegde notities t.b.v. locatieafweging RMcD-huis

17 november 2021



INHOUD

- 1. Locatieafweging RMcD-huis – Planologische check**
- 2. Locatieafweging RMcD-huis – Erfgoed**
- 3. Locatieafweging RMcD-huis – Verkeerstoets**
- 4. Locatieafweging RMcD-huis – Massastudie**
- 5. Locatieafweging RMcD-huis – Kosten en kostenverhogende elementen**
- 6. Locatieafweging RMcD-huis – Notitie langs de meetlat**

ONDERWERP

Definitieve planologische check RMCD-huis

ONZE REFERENTIE

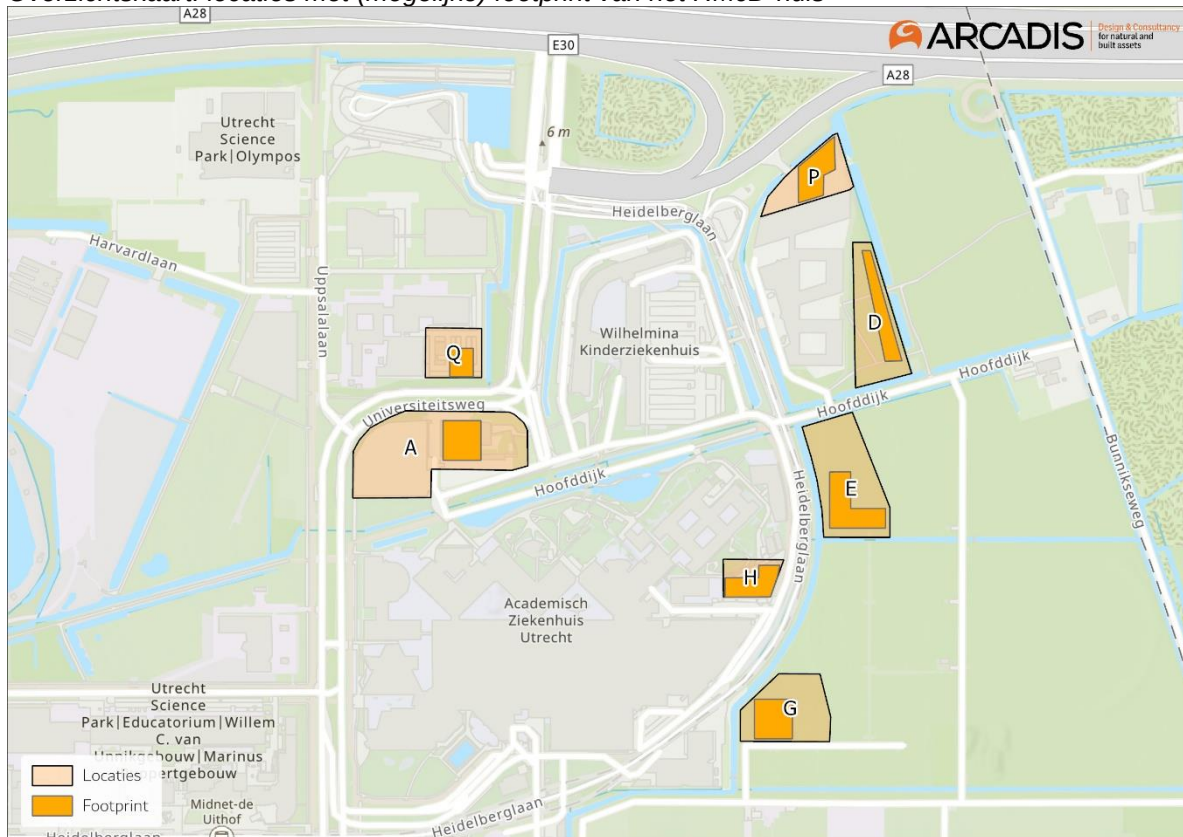
D10037919:114

DATUM

17 november 2021 Definitief

VAN

Robin Wientjes, Ed Wolfs

Overzichtsk kaart: locaties met (mogelijke) footprint van het RMCD-huis

1.1 Conclusies per locatie in één oogopslag

In onderstaande tabel zijn per locatie de relevante conclusies ten aanzien van de bestemming weergegeven

Locatie	Conclusies bestemming
---------	-----------------------

Locatie A	De functie is toegestaan binnen het vigernede bestemmingsplan. De locatie A ligt deels in de gronden aangewezen als Maatschappelijk – Gezondheidszorg (enkelbestemming) en deels binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. Er is nader onderzoek nodig naar milieuaspectenHet is afhankelijk van de exacte plannen voor de totale herontwikkeling van locatie A of er een nieuw
-----------	---

bestemmingsplan nodig is. . NB let op beperkingen in het bestemmingsplan ten aanzien van het maximaal toe te voegen totale bruto vloeroppervlak.

Locatie D	<p>Locatie D is bestemd als Enkelbestemming Groen – Graslanden. Het RMcD-huis is hierbij voorzien op de locatie van de groen- en watercompensatie, die is gerealiseerd voor het prinses Maxima centrum. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om binnenplans de bouw van het RMcD-huis planologisch mogelijk te maken.</p> <p>Om het RMcD-huis op locatie D mogelijk te maken dient er een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld, waarbij de aandachtspunten vanuit het bestemmingsplan zijn: archeologie, cultuurhistorie, watercompensatie en groencompensatie. Tevens dient de situering van een RMcD-huis bij voorkeur buiten de aanduiding 'Beperkingengebied lokale spoorwegen beschermingszone' plaats te vinden¹</p>
Locatie E	<p>Locatie E ligt grotendeels op gronden aangewezen als Groen - Weide (enkelbestemming). Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om binnenplans de bouw van het RMcD-huis planologisch mogelijk te maken.</p> <p>Voor het RMcD-huis zal het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden. In de provinciale Interim omgevingsverordening is locatie E aangeduid als '(Voorlopige) lijst UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies'. Verder ligt de locatie in Landelijk gebied. Hiervoor is bepaald dat er geen verstedelijking wordt toegestaan, tenzij in deze verordening anders is bepaald. Het is dus de vraag in hoeverre een bestemmingswijziging mogelijk is, gelet op de aspecten archeologie en cultuurhistorie. Tevens dient de situering van een RMcD-huis bij voorkeur buiten de aanduiding 'Beperkingengebied lokale spoorwegen beschermingszone' plaats te vinden.</p>
Locatie G	<p>De ontwikkeling van RMcD-huis op locatie G vindt plaats op gronden die bestemd zijn als Groen - Weide. Hier mogen volgens het bestemmingsplan geen gebouwen op worden gebouwd. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om binnenplans de bouw van het RMcD-huis planologisch mogelijk te maken.</p> <p>Om het RMcD-huis op locatie G mogelijk te maken dient er een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld, waarbij de aandachtspunten vanuit archeologie en cultuurhistorie aan de orde zijn. Tevens dient de situering van een RMcD-huis bij voorkeur buiten de aanduiding 'Beperkingengebied lokale spoorwegen beschermingszone' plaats te vinden.</p>
Locatie H	<p>De locatie ligt binnen het vigerende bestemmingsplan De Uithof. De locatie H ligt deels in de gronden aan gewezen als Maatschappelijk – Gezondheidszorg (enkelbestemming) en deels binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. Hierbij moeten gebouwen gebouwd worden binnen het aangeduide bouwvlak. Het gebouw mag niet hoger zijn dan 35 meter.</p> <p>Het is afhankelijk van de exacte plannen of er een nieuw bestemmingsplan nodig is. Om het RMcD-huis op locatie H mogelijk te maken. Als het gebouw binnen de bestaande bouwvlakken, de enkel bestemming Maatschappelijk – Gezondheidszorg wordt gebouwd en als er aan de maximale bouwhoogtes en vloeroppervlakte wordt gehouden is er geen bestemmingsplanherziening nodig. Indien van de bouwhoogtes en vloeroppervlaktes wordt afgeweken in een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan (tot 10 % afwijken) of wijziging van het bestemmingsplan nodig (meer dan 10% afwijken). NB let op beperkingen in het bestemmingsplan ten aanzien van het maximaal toe te voegen totale bruto vloeroppervlak. De aandachtspunten bij een nieuw bestemmingsplan zijn: archeologie en cultuurhistorie. Tevens dient de situering van een RMcD-huis bij voorkeur buiten de aanduiding 'Beperkingengebied lokale spoorwegen beschermingszone' en in ieder geval buiten het 'Beperkingengebied lokale spoorwegen kernzone' plaats te vinden.</p>
Locatie P	<p>De locatie is bestemd als Enkelbestemming Groen – Graslanden. Het RMcD is hierbij voorzien op de locatie van de groen- en watercompensatie die is gerealiseerd voor het prinses Maxima centrum.</p>

¹ Onder voorwaarden die in de provinciale Interim omgevingsverordening zijn genoemd, kan ontheffing worden verleend voor situering binnen de aanduiding 'Beperkingengebied lokale spoorwegen beschermingszone' (artikel 4.37 van de Interim omgevingsverordening).

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om binnenplans de bouw van het RMcD planologisch mogelijk te maken.

Voor het RMcD zal het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden, waarbij de aandachtspunten zijn: archeologie, cultuurhistorie, watercompensatie en groencompensatie. Tevens dient de situering van een RMcD-huis bij voorkeur buiten de aanduiding 'Beperkingengebied lokale spoorwegen beschermingszone' plaats te vinden.

Locatie Q Aan locatie Q is de bestemming Science (enkelbestemming) toegekend. Hierbij moeten gebouwen gebouwd worden binnen het aangeduide bouwvlak. Het gebouw mag niet hoger zijn dan 35 meter. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 80%. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om binnenplans de bouw van het RMcD planologisch mogelijk te maken. Er dient dus een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld, waarbij het aandachtspunten cultuurhistorie is.

1.2 Vooraf: algemene opmerkingen bij deze planologische quickscan

Aspect geluid

Het aspect 'geluid' vraagt bij de planologische check specifieke aandacht. Vanuit planologisch oogpunt vergelijkt Arcadis het RMcD-huis in deze planologische quickscan voor het aspect geluid primair met een logiesvoorziening met een zorggerelateerde functie. Er wordt hierbij verwezen naar de functie logiesvoorziening met een zorggerelateerde functie omdat de invulling van het RMcD-huis volgens Arcadis het meest weg heeft van een logiesvoorziening met een zorggerelateerde functie, het tijdelijk laten verblijven/overnachten van bezoekers met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en drank voor consumptie ter plaatse. Het gaat in dat geval dus om het bieden van logies en niet om permanente bewoning. Aangezien er meer jurisprudentie is te vinden over een logiesvoorziening met een zorggerelateerde functie kan de voorgenomen ontwikkeling in deze quickscan beter hiermee vergeleken worden. Bij het RMcD-huis gaat het echter wel om een logiesvoorziening met een zorggerelateerde functie voor speciale gasten.

Alternatief zou een 'woonfunctie' zijn; dit zou leiden tot een aantal aanvullende vraagstukken / problemen². Indien de functie als 'wonen' wordt beschouwd dan dient te worden voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Dat betekent dat voor een aantal locaties een hogere waardenbesluit moet worden genomen, waarbij voldaan moet worden aan het hogere waardenbesluit van de gemeente Utrecht.³ De maximale ontheffingswaarde voor binnenstedelijke situaties voor wegverkeerslawaaï is 63 dB. Voor vervangende nieuwbouw geldt een maximale ontheffingswaarde van 68 dB, mits de vervangende nieuwbouw niet tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige structuur en functie zal leiden, en dat de toename van het aantal geluidgehinderden maximaal 100 woningen bedraagt. Voor vervangende nieuwbouw in de zone van een autoweg of autosnelweg geldt een maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Daarnaast mag de binnenwaarde niet meer

² Onder "woning" wordt verstaan: een complex van ruimten uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Recreatiewoningen krijgen ook nooit een woonbestemming, deze zijn vaak bestemd als recreatie. Dat het geen woonbestemming krijgt heeft te maken met wetgeving (zowel milieuwetgeving, bouwbesluit) als beleidsaspecten (o.a. woningbouwcontingenten).

³ Conform het beleid van de gemeente Utrecht moet voor de toekenning van een hogere waarde per woning ten minste een geluidluwe gevel per woning aanwezig zijn. De minimale afmetingen van een geluidluwe gevel zijn 1,8 m breed en 2,6 m hoog. Een geluidluwe gevel is een gevel waarop de geluidbelasting niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer en 55 dB voor railverkeer. In een geluidluwe gevel moet een te openen raam of deur opgenomen zijn. Tenminste 30% van de verblijfsruimten of van het oppervlak van het verblijfsgebied grenst aan de geluidluwe gevel. Tevens moet voldaan worden aan de eis dat een bij de woning behorende buitenruimte wordt gesitueerd aan de gevel waarop de geluidbelasting ten hoogste 53 dB voor wegverkeer en 60 dB voor railverkeer bedraagt. Voor woningen met een bruto vloeroppervlak van maximaal 30 m² gelden iets lichtere voorwaarden.

bedragen dan 33 dB. Overigens is het niet zo dat een niet-woonfunctie, zoals een logiesvoorziening met een zorggerelateerde functie of een andere vorm van short stay, vogelvrij is. De Wet geluidhinder is weliswaar niet van toepassing, maar er dient wel te worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Dat betekent dat moet worden aangetoond dat het verblijfsklimaat ter plaatse aanvaardbaar is.

Overigens heeft de gemeente Utrecht recent beleid vastgesteld ten aanzien van logies-short stay. Daarbij dient te worden uitgegaan van een verblijfsduur van maximaal een half jaar met een uitloop tot ten hoogste 1 jaar. Omdat voor het RMcD-huis geen maximum verblijfsduur geldt, wordt het RMcD-huis volgens dat beleid als 'wonen' beschouwd. En dat heeft tot gevolg dat in het kader van het aspect geluid wel aan de Wet geluidhinder en het hogere waardenbeleid van de gemeente Utrecht moet worden getoetst.

Dat er wordt gesproken over een logiesvoorziening met een zorggerelateerde functie betekent niet dat het RMcD-huis niet de bestemming 'Maatschappelijk' krijgt. De voorgenomen ontwikkeling heeft in het huidige bestemmingsplan een enkelbestemming Maatschappelijk-gezondheidszorg. Binnen deze bestemming wordt het volgende toegestaan 'aan de hoofdfunctie ondergeschikte tijdelijke verblijfsvoorzieningen ten behoeve van bezoek aan patiënten'. Hiermee wordt het RMcD-huis planologisch toegestaan op de huidige locatie. Op deze manier zal bij het opstellen van een bestemmingsplan (wanneer dat nodig is) het RMcD-huis weer worden opgenomen in het bestemmingsplan, dus met de enkelbestemming Maatschappelijk (-gezondheidszorg) waarbij wederom 'aan de hoofdfunctie (zijnde het ziekenhuis) ondergeschikte tijdelijke verblijfsvoorzieningen ten behoeve van bezoek aan patiënten' worden toegelaten. Op de plekken waar dit relevant is, zal overigens ook worden aangegeven wat het betekent als we van de functie 'wonen' uitgaan in plaats van een functie die vergelijkbaar is met een logiesvoorziening met een zorggerelateerde functie.

Het standpunt van de gemeente is dat een RMcD-huis een voor geluid te beschermen object is. Een RMcD-huis is volgens de gemeente een niet gedefinieerde mengvorm van een tijdelijk (woon)verblijf en zorginstelling voorzien van een bedgebied (een afgeleide van wonen/gezondheidszorg). Beide functies worden bestempeld door de gemeente als geluidgevoelig. Op grond hiervan dient bij de situering van het RMcD-huis rekening te worden gehouden met het aspect geluid. Als RMcD-huis puur zou worden beschouwd als woning, zouden er strenge geluidsnormen gelden en zou er mogelijk sprake zijn van bijvoorbeeld een geluidsluwe gevel en eisen ten aanzien van de indeling, dit is echter niet op het RMcD-huis van toepassing. Er kan hier gesproken worden van maatwerk. De gemeente beveelt bijvoorbeeld aan om een eventuele (gezamenlijke) buitenruimte in de verdere planvorming zo geluidsluw mogelijk te situeren. In de planvorming voor het nieuwe RMcD-huis moet getoetst worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er sprake is van een voldoende beschermingsniveau met betrekking tot mogelijke geluidhinder.

In het bestek van deze planologische quick scan is nog geen gezamenlijke conclusie getrokken over de vraag welke functie het RMcD-huis nu precies heeft in relatie tot het aspect geluid en de precieze bestemming. Dit is in het kader van de locatieafweging immers niet onderscheidend. We constateren nu gezamenlijk dat dit een belangrijk 'uitzoekpunt' is bij de verdere planuitwerking. Bij een ruimtelijke procedure dient dit aspect te worden onderzocht en afgewogen. Gemeente Utrecht merkt hierbij op dat daarbij niet de voorkeurswaarde, maar slechts de maximale waarde interessant is en dat de Omgevingswet ook van invloed is op de te doorlopen RO-procedure en de hoogte van de maximale waarde.

Standaard lijst van omgevingsaspecten

In deze quickscan is per locatie een overzicht opgenomen van de te onderzoeken omgevingsaspecten. Daarbij is uitgegaan van een 'standaard-lijst':

- **Ecologie** → Een ecologische quickscan is nodig bij het opstellen van een bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan.
- **Bodemonderzoek** → Is altijd nodig bij het opstellen van een bestemmingsplan.
- **Water** → Een watertoets is altijd nodig bij het opstellen van een bestemmingsplan. Daarnaast zal ook een waterhuishoudkundig plan nodig zijn, waarbij ook veel aandacht uitgaat naar de watercompensatie. Tevens aandacht voor het feit dat de locatie gelegen is binnen Overstroombaar gebied. Hiervoor is binnen de provinciale Interim omgevingsverordening bepaald dat een bestemmingsplan, dat betrekking heeft op locaties binnen Overstroombaar gebied, bestemmingen en regels bevat die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijks is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten, woonwijken en

bedrijventerreinen. Buitendijks is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven. De motivering in een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan.

- Archeologie → Archeologisch onderzoek is nodig bij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Wanneer de ontwikkeling op dit deel plaatsvindt dan is archeologisch onderzoek aan de orde.
- Cultuurhistorisch onderzoek → Een cultuurhistorisch onderzoek is nodig vanuit de ligging in de 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur – militair erfgoed' of ligging in de '(voorlopige lijst) UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinie', zoals benoemd in de Interim Omgevingsverordening van de Provincie.
- Geluid → Een akoestisch onderzoek is nodig om te kunnen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Het is geen geluidsgevoelig object (zoals woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven, woonwagendplaatsen en ligplaatsen voor woonschepen) waardoor normen uit de Wet geluidhinder niet gelden. Wel dient te worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening, zodat wel moet worden aangetoond dat de functie vanuit de optiek van geluid aanvaardbaar is op de beoogde locatie. Indien wel van 'wonen' wordt uitgegaan dan dient te worden voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder en het hogere waardenbeleid van de gemeente Utrecht.
- Lucht → Het gaat om een verplaatsing op vrij korte afstand binnen het UMC gebied. Binnen de voorgenomen ontwikkeling wordt het aantal verblijfsplaatsen verdubbeld van 25 naar 50. Het aantal verkeersbewegingen zal hierdoor niet in die mate toenemen dat dit gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is dus niet nodig.
- Verkeer/parkeren → Er is een verkeers- en parkeertoets nodig om de verkeerstromen inzichtelijk te maken en of de wegen dit aan kunnen, bij bestemmingsplan wijziging. Indien aan de orde dient getoetst te worden of er voldoende parkeergelegenheid wordt ontwikkeld op de locatie.
- Externe veiligheid → Externe veiligheidstoets nodig als sprake is van een nabije ligging bij de snelweg, een spoorweg (waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd) of een buisleiding.
M.e.r.-beoordeling → Er dient een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd bij opstellen van een nieuw bestemmingsplan omdat de ontwikkeling valt onder categorie D10 of 11.2.

Categorie D10 heeft betrekking op de aanleg, wijziging of uitbreiding van:

- a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen;
- b. jachthavens.
- c. vakantiedorpen en logiesvoorziening met een zorggerelateerde functiecomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen,
- d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of
- e. themaparken.

Een m.e.r. beoordeling is nodig in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. 250.000 bezoekers of meer per jaar,
- 2°. een oppervlakte van 25 hectare of meer,
- 3°. 100 ligplaatsen of meer of
- 4°. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Anders kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Met betrekking tot categorie 11.2 gaat het om 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Er is een m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig van het bevoegd gezag bij het bestemmingsplan.

1.3 Analyse per locatie

De werkgroep heeft aan Arcadis een aantal vragen gesteld over omgevingskwaliteit en over de planologisch juridische situatie op de zeven locaties. De vragen zijn deels generiek en deels locatiespecifiek en cursief opgenomen in de tekst. Daaronder zijn de analyse, bevindingen en de antwoorden op de vragen weergegeven.

1.3.1 Locatie A

Vragen omgevingskwaliteit

Welke omgevingsaspecten moeten op deze locatie worden onderzocht?

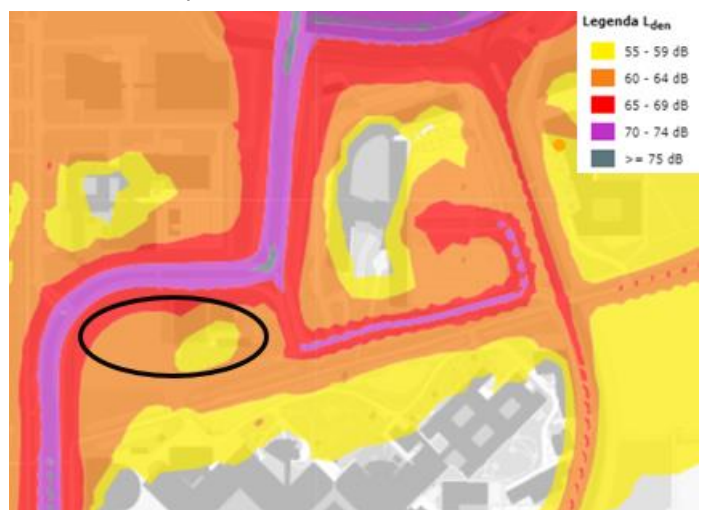
- Ecologie
- Bodemonderzoek
- Water
- Archeologie → De locatie overlapt voor een heel klein deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Wanneer de ontwikkeling op dit deel plaatsvindt dan is archeologisch onderzoek aan de orde.
- Cultuurhistorisch onderzoek
- Geluid
- Verkeer/parkeren
- Externe veiligheid
- M.e.r.-beoordeling

Is ontwikkeling van een RMCD-huis op deze locatie mogelijk binnen de geldende milieuwet- en regelgeving / normen ten aanzien van geluid en luchtkwaliteit?

Het staat nu al op deze locatie en de functie is toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan (voor bepaalde delen van locatie A). Daarmee lijkt het voornemen mogelijk te zijn op deze locatie, afhankelijk van de aard van de ontwikkeling is wel onderzoek nodig en mogelijke maatregelen.

Op de geluidsbelasting kaart (verkeerslawaaai) van de gemeente Utrecht (Bron

<http://www.utrechtmilieu.nl/geluidskaarten/>) is te zien dat de geluidswaarden in 2016 op de locatie tussen de 55 en 69 dB bedragen. Hoewel het RMCD-huis een maatschappelijke bestemming heeft, kan deze functioneel het beste worden vergeleken met een logiesvoorziening met een zorggerelateerde functie in het kader van de Wet geluidhinder, hierdoor is het geen geluidsgevoelig object. Het hoeft hiermee niet te voldoen aan de voorkeursgrenswaarden (voor woningen 48 dB) in de Wet geluidhinder. Maar aangezien het hier gaat om een RMCD-huis, een logiesvoorziening met een zorggerelateerde functie voor speciale gasten, kan in het kader van een goede ruimtelijke ordening gesteld worden dat een goed binnenklimaat geborgd moet worden. Aangezien de geluidswaarden boven de voorkeursgrenswaarden uitkomen is het raadzaam om bij de uitwerking van deze locatie een akoestisch onderzoek te laten uitvoeren om te kijken welke maatregelen genomen kunnen worden om een goed binnenklimaat te borgen. Er gelden hierbij echter geen verplichtingen of normen waaraan voldaan moet worden in het kader van de Wet geluidhinder. Indien de functie als 'wonen' wordt beschouwd dan dient te worden voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Dat betekent dat voor deze locatie een hogere waardenbesluit moet worden genomen waarbij voldaan moet worden aan het hogere waardenbesluit van de gemeente Utrecht. Op deze locatie kan dat gaan knellen, omdat mogelijk de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. Daarnaast mag de binnenwaarde niet meer bedragen dan 33 dB. Dit vraagt in ieder geval extra aandacht voor de bouwfysische aspecten.



Figuur 1 Geluidbelasting vanuit wegverkeerslawaaai 2016

Met betrekking tot luchtkwaliteit kan worden opgemerkt dat het RMCD-huis al aanwezig is binnen het Utrecht Science Park en dat deze alleen naar een andere locatie zal verhuizen en een grotere omvang zal krijgen. Het totaal aantal verkeersbewegingen komt bij 50 kamers uit op gemiddeld 20 per dag. Hiermee blijft de verkeersaantrekkende werking van het RMCD-huis zeer beperkt ten opzichte van omliggende functies. Het verkeer van en naar het RMCD-huis zal opgaan in de bestaande verkeersstromen in de omgeving. Hierdoor zal de mogelijke uitstoot, en verslechtering van de luchtkwaliteit door de functie, nihil zijn. Het RMCD-huis is volgens de Wet milieubeheer geen gevoelige functie. Gevoelige bestemmingen zijn: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het RMCD-huis vervult een tijdelijke verblijfsfunctie (bestemming maatschappelijk).

Indien het RMcD-huis moet worden beschouwd als zijnde een woonfunctie, dan ligt dit iets genuanceerder. Op grond van de huidige wetgeving voor Luchtkwaliteit, die mede tot stand is gekomen naar aanleiding van advisering van de GGD, wordt een woning niet aangemerkt als een voor luchtkwaliteit gevoelige functie. Echter heeft de GGD in de verstreken tijd sinds het vaststellen van de wetgeving een advies uitgebracht om woningen ook als gevoelig aan te merken. In dat geval zou een afstand van 300 meter tot de snelweg moeten worden aangehouden. Naar alle waarschijnlijkheid komt (een deel van) het gebouw binnen deze afstand te liggen.

Zijn er aanvullende maatregelen mogelijk om (met name) het binnenmilieu op deze locatie op een acceptabel niveau te brengen vanwege de kwetsbare gezondheid van de patiënten uit het WKZ-PMC?

Deze vraag dient in een volgende planfase aan de specialisten (bouwfysica) te worden voorgelegd; zij kunnen specifieke maatregelen benoemen.

Vragen planologisch juridisch

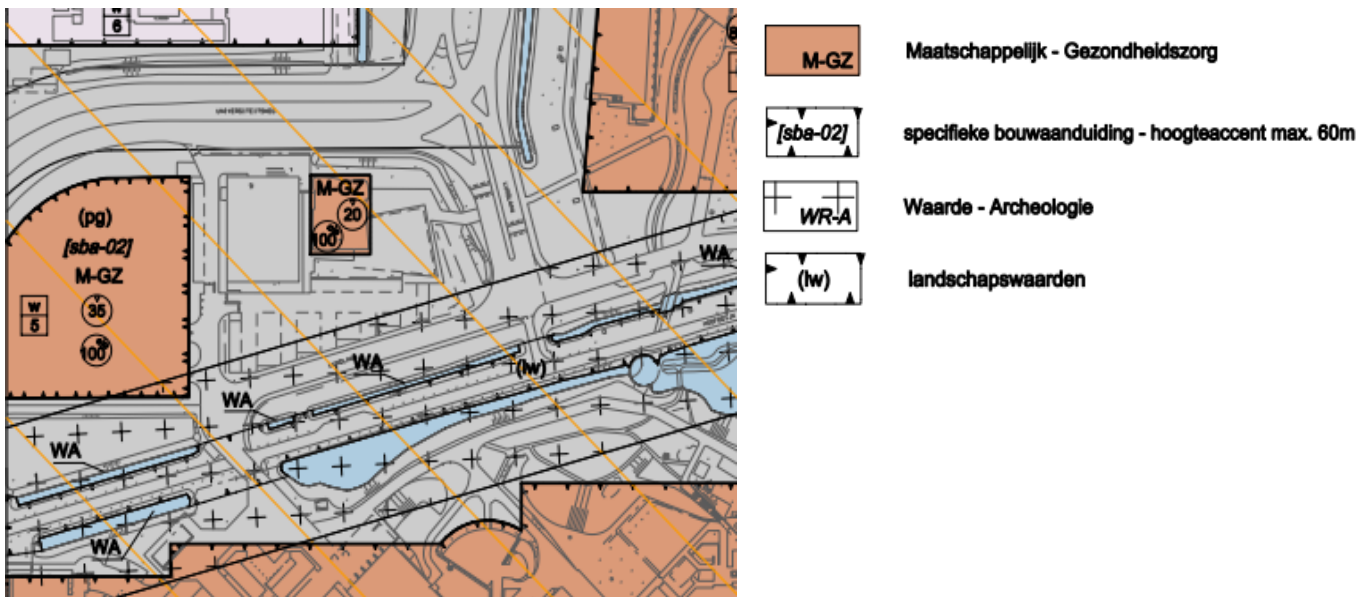
Op welke manier is deze locatie opgenomen in het bestemmingsplan De Uithof (maart 2010)? Is ontwikkeling op deze locatie strijdig met de vigerende bestemming?

De locatie ligt binnen het vigerende bestemmingsplan De Uithof vastgesteld op 4 maart 2010. De locatie A ligt deels in de gronden aangewezen als Maatschappelijk – Gezondheidszorg (enkelbestemming) en deels binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. De voor Maatschappelijk - Gezondheidszorg aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- gezondheidszorg;
- [...]
- aan de hoofdfunctie ondergeschikte tijdelijke verblijfsvoorzieningen ten behoeve van bezoek aan patiënten;
- aan de gezondheidszorg ondergeschikte en zorggerelateerde (commerciële) dienstverlening, zoals een poliklinische apotheek, thuiszorgorganisatie, opticien of een audicien;
- aan de voornoemde functies ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte, met dien verstande dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan;
- uitsluitend parkeervoorzieningen tot een hoogte van 20 meter, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- [...]
- additionele horeca;
- de bij deze bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

Hierbij moeten gebouwen gebouwd worden binnen het aangeduide bouwvlak. Het gebouw mag niet hoger zijn dan 35 meter met een bebouwingsaccent tot 60 meter aan de westzijde en aan de oostzijde geldt een maximale bouwhoogte van 20 meter. Het bruto vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan de bestaande bruto vloeroppervlakte plus de extra bruto vloeroppervlakte zoals in de tabel hierna staat aangegeven:

extra brutovloeroppervlakte:	ter plaatse van de aanduiding 'vloeroppervlakte; bruto (m ²)' met het specifieke getal:
19.000 m ²	5 ¹
1. Indien het getal in meerdere bestemmingsvlakken voorkomt, geldt de extra brutovloeroppervlakte voor al die vlakken gezamenlijk.	



Figuur 2 Het vigerende bestemmingsplan De Uithof met bestemmingen en aanduidingen

Een heel klein deel van de locatie valt samen met de dubbelbestemming Archeologische Waarden en de aanduiding landschapswaarden. Ook is een ander deel van zoeklocatie A bestemd als Verkeer - Verblijf. Op deze enkelbestemming mogen geen gebouwen gebouwd worden. Als het gebouw binnen de bestemming Verkeer - Verblijf wordt geplaatst is een nieuw bestemmingsplan nodig. Als het gebouw binnen de bestaande bouwvlakken, de enkelbestemming Maatschappelijk – Gezondheidszorg wordt gebouwd en als er aan de maximale bouwhoogtes en vloeroppervlakte (totaal 19.000 m²) wordt gehouden, is er geen bestemmingsplanherziening nodig. In de huidige situatie is het bouwvlak binnen maatschappelijk – gezondheidszorg al maximaal bebouwd, namelijk 19.000 m². Om een nieuw gebouw voor RMCD-huis planologisch mogelijk te maken zou eerst de bestaande bebouwing gesloopt moeten worden. Want als van de bouwhoogtes en vloeroppervlaktes wordt afgeweken, is een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan (tot 10 % afwijken) of wijziging van het bestemmingsplan nodig (meer dan 10% afwijken).

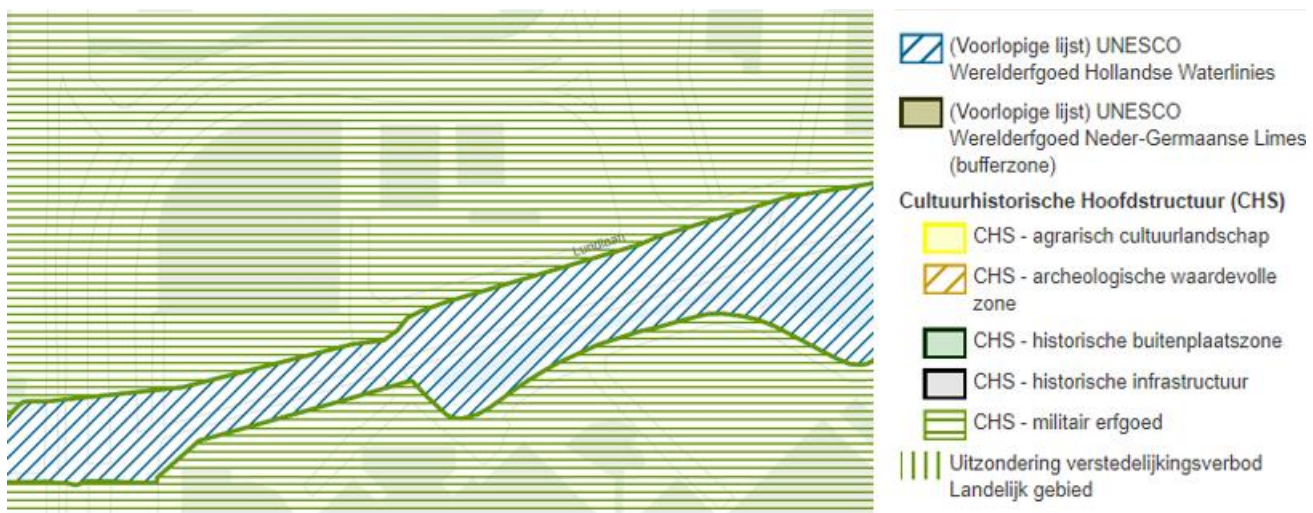
Welke processtappen moeten worden doorlopen om deze locatie mogelijk te maken met het oog op de ligging in de (attentiezone van) NHW?

De provincie Utrecht zet zich in om het bijzondere Nederlandse linie-erfgoed te behouden voor volgende generaties. Dit was een belangrijke reden om de UNESCO-werelderfgoedstatus voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) te verwerven. Deze zorgt er voor dat de NHW behouden blijft, toegankelijk én bekender wordt, zodat meer mensen de linie en haar bijzondere geschiedenis kunnen ontdekken en beleven. Onlangs is de aanmelding voor de Werelderfgoedlijst van UNESCO gehonoreerd. In de Interim omgevingsverordening van de Provincie is de locatie aangewezen als Militair erfgoed. Het Militair erfgoed bestaat uit de deelgebieden Nieuwe Hollandse Waterlinie, Oude Hollandsche Waterlinie, Grebbelinie en Soesterberg en omgeving (artikel 7.7). Bij een nieuw bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties gelegen in de Cultuurhistorische hoofdstructuur moet rekening gehouden met de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur en worden regels gesteld ter bescherming en benutting van deze waarden. De onderhavige locatie is vrijwel geheel gelegen binnen de aanduiding 'CHS – militair erfgoed' en voor een heel klein deel binnen de aanduiding 'lijst UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies'. Voor zover het gaat om de aanduiding 'CHS – militair erfgoed' dient het bestemmingsplan een beschrijving te bevatten van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en een beschrijving en motivering van de wijze waarop rekening is gehouden met deze waarden. Om een nieuw bestemmingsplan op te stellen moet er een goede motivering liggen waarin wordt aangetoond dat de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast met de ontwikkeling.

Voor zover het gaat om de aanduiding 'lijst UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies' dient het bestemmingsplan de universele waarde van de Hollandse Waterlinies in acht te nemen en dienen er

bestemmingen en regels te worden opgenomen ter instandhouding en versterking daarvan. Een bestemmingsplan mag geen bestemmingen en regels bevatten die activiteiten toestaan die de waarde aantasten. Ontheffing van deze eis wordt alleen verleend indien er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, reële alternatieven die de Hollandse Waterlinies niet of minder aantasten ontbreken, de aantasting zoveel mogelijk wordt beperkt en er op of nabij de locatie waarvoor ontheffing wordt gevraagd voldoende compenserende maatregelen worden genomen, in de vorm van versterking van de (resterende) uitzonderlijke universele waarde van de Hollandse Waterlinies.

Wanneer binnen de bestaande bouwvlakken wordt gebouwd, dan lijkt het aannemelijk dat kan worden aangetoond dat de waarden niet onevenredig zullen worden aangetast. Wanneer de huidige, stenige uitstraling wordt vervangen door vergroening en een versterking van de Hoofddijk kan een ingreep op deze locatie zelfs leiden tot een versterking van het Werelderfgoed. Wel is het advies om buiten de aanduiding 'lijst UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies' te blijven omdat aan de eisen voor ontheffing naar alle waarschijnlijkheid niet kan worden voldaan omdat er alternatieve locaties zijn



Figuur 3 De Cultuurhistorische Hoofdstructuur uit de omgevingsverordening van de Provincie Utrecht

Welke planologische procedures zijn nodig op deze locatie? Wat is de doorlooptijd? Leiden deze procedures tot specifieke risico's?

Dit is afhankelijk van de exacte plannen. Indien er een bestemmingsplanherziening nodig is dan is daarmee een termijn van een half jaar tot een jaar gemoeid⁴. Indien er binnenplannen moet worden afgeweken geldt hiervoor vanaf indiening van de omgevingsvergunning voor afwijken voor binnenplannen afwijken een termijn van 8 weken (exclusief éénmalig uitstel van 6 weken). Indien er buitenplannen moet worden afgeweken dan geldt hiervoor vanaf indiening van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan een termijn van 26 weken (exclusief éénmalig uitstel van 6 weken). Voor de bouwvergunning geldt een termijn van 8 weken (exclusief éénmalig uitstel van 6 weken) vanaf het indienen van de omgevingsvergunning bouwen. Tevens zal rekening moeten worden gehouden met afstemming met de provincie over het al dan niet toestaan van bebouwing in de CHS.

1.3.2 Locatie D

Vragen omgevingskwaliteit

⁴ Deze doorlooptijden zijn exclusief de voorbereidingstijd, die nodig is conform het Utrechts planproces, zie ook www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/utrechts-planproces/ voor informatie.

Welke omgevingsaspecten moeten op deze locatie worden onderzocht?

- Ecologie
- Bodemonderzoek
- Water → Voor deze locatie zal ook een waterhuishoudkundig plan nodig zijn, waarbij ook veel aandacht uitgaat naar de watercompensatie.
- Archeologie → Een archeologisch bureauonderzoek is nodig vanwege de ter plekke aanwezige archeologische dubbelbestemming.
- Cultuurhistorisch onderzoek
- Geluid
- Verkeer/parkeren
- Externe veiligheid
- M.e.r.-beoordeling

Is ontwikkeling van een RMcD-huis op deze locatie mogelijk binnen de geldende milieuwet- en regelgeving / normen ten aanzien van geluid en luchtkwaliteit?

Op de geluidsbelasting kaart (verkeerslawaaï) van de gemeente Utrecht (Bron <http://www.utrechtmilieu.nl/geluidskaarten/>) is te zien dat de geluidswaarden in 2016 op de locatie tussen de 55 – 64 dB. Hoewel het RMcD-huis een maatschappelijke bestemming heeft, kan deze functioneel het beste worden vergeleken met een logiesvoorziening met een zorggerelateerde functie in het kader van de Wet geluidhinder, hierdoor is het geen geluidsgevoelig object. Het hoeft hiermee niet te voldoen aan de voorkeursgrenswaarden (voor woningen 48 dB) in de Wet geluidhinder. Maar aangezien het hier gaat om een RMcD-huis, een logiesvoorziening met een zorggerelateerde functie voor speciale gasten, kan in het kader van een goede ruimtelijke ordening gesteld worden dat een goed binnenklimaat geborgd moet worden.

Aangezien de geluidswaarden boven de voorkeursgrenswaarden uitkomen, is het raadzaam om een akoestisch onderzoek te laten uitvoeren om te kijken welke maatregelen genomen kunnen worden om een goed binnenklimaat te borgen. Er gelden hierbij echter geen verplichtingen of normen waaraan voldaan moet worden in het kader van de Wet geluidhinder. Voor locatie D is de verwachting dat een deel van de geluidsbelasting wordt gebroken door het Prinses Máxima Centrum waar de locatie schuin achter ligt. Indien de functie als 'wonen' wordt beschouwd dan dient te worden voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Dat betekent dat voor deze locatie een hogere waardenbesluit moet worden genomen waarbij voldaan moet worden aan het hogere waardenbesluit van de gemeente Utrecht. Op deze locatie kan dat gaan knellen, omdat mogelijk de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. Daarnaast mag de binnenwaarde niet meer bedragen dan 33 dB. Dit vraagt in ieder geval extra aandacht voor de bouwfysische aspecten.



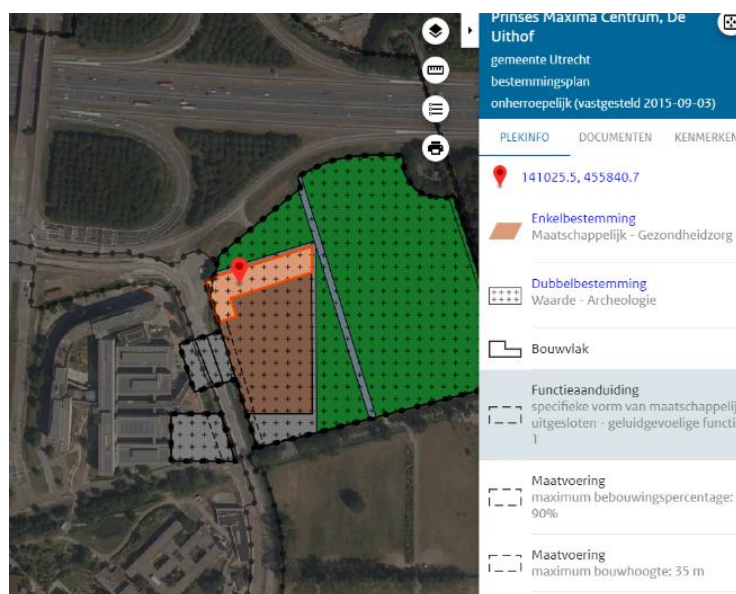
Figuur 4: Geluidbelasting vanuit wegverkeerslawaaï 2016

Met betrekking tot luchtkwaliteit kan worden opgemerkt dat het RMcD-huis al aanwezig is binnen het Utrecht Science Park en dat deze alleen naar een andere locatie zal verhuizen en een grotere omvang zal krijgen. Het totaal aantal verkeersbewegingen komt bij 50 kamers uit op gemiddeld 20 per dag. Hiermee blijft de verkeersaantrekkende werking van het RMcD-huis zeer beperkt ten opzichte van omliggende functies. Het verkeer van en naar het RMcD-huis zal opgaan in de bestaande verkeersstromen in de omgeving. Hierdoor zal de mogelijke uitstoot, en verslechtering van de luchtkwaliteit door de functie, nihil zijn. Het RMcD-huis is volgens de Wet milieubeheer geen gevoelige functie. Gevoelige bestemmingen zijn: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het RMcD-huis vervult een tijdelijke verblijfsfunctie (bestemming maatschappelijk). Indien het RMcD-huis moet worden beschouwd als zijnde een woonfunctie, dan ligt dit iets genuanceerder. Op grond van de huidige wetgeving voor Luchtkwaliteit, die mede tot stand is gekomen naar aanleiding van advisering van de GGD, wordt een woning niet aangemerkt als een voor luchtkwaliteit gevoelige

functie. Echter heeft de GGD in de verstreken tijd, sinds het vaststellen van de wetgeving, geadviseerd om woningen ook als gevoelig aan te merken. In dat geval zou een afstand van 300 meter tot de snelweg moeten worden aangehouden. Naar alle waarschijnlijkheid komt (een deel van) het gebouw binnen deze afstand te liggen.

Zijn er aanvullende maatregelen mogelijk om (met name) het binnenmilieu op deze locatie op een acceptabel niveau te brengen vanwege de kwetsbare gezondheid van de patiënten uit het WKZ-PMC?

Deze vraag dient in een volgende planfase aan de specialisten (bouwfysica) te worden voorgelegd; zij kunnen specifieke maatregelen benoemen. Wel kan worden opgemerkt dat het prinses Máxima Centrum ook is ontwikkeld en deze ligt dicht bij de snelweg (waar de meeste geluidoverlast en luchtverontreiniging van te verwachten is, zie Figuur 5). De ontwikkeling van het RMcD-huis zou daarom vanuit de aspecten lucht en geluid mogelijk kunnen zijn, waarbij er wel onderzoek nodig is en ook moet worden gekeken naar de situering van de verschillende functies binnen het RMcD-huis. Mogelijk zijn er wel bepaalde voorwaarden en maatregelen nodig bij de ontwikkeling. Bij het Prinses Maxima Centrum hebben ze bijvoorbeeld aan de voorzijde een specifieke aanduiding toegevoegd m.b.t. geluidsgevoelige functie.



Figuur 5: Vigerend bestemmingsplan met bestemmingen en aanduidingen voor het prinses Maxima centrum

Vragen planologisch juridisch

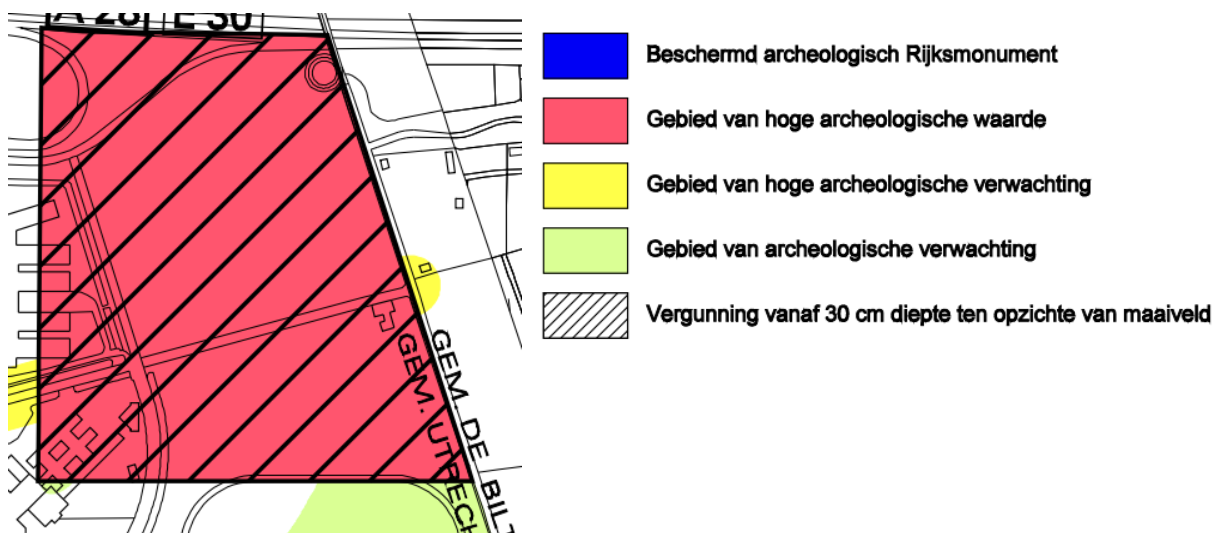
Op welke manier is deze locatie opgenomen in het bestemmingsplan PMC (september 2015)? Is ontwikkeling op deze locatie strijdig met de vigerende bestemming?

De locatie ligt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Prinses Máxima Centrum, De Uithof' vastgesteld op 3 september 2015. De locatie is bestemd als Enkelbestemming Groen – Graslanden. De gronden zijn hierbinnen bestemd voor:

- bloem, kruiden- en faunairijk grasland (kruiden en grassen);
- natuurontwikkeling;
- behoud en bescherming van landschappelijke en ecologische waarden;
- agrarisch medegebruik, uitsluitend in de vorm van nabeweiding;
- recreatief medegebruik;
- groenvoorzieningen en beplantingen;
- bermen en bermsloten, halfverharde voetpaden gelegen op minimaal 15 meter afstand van de as van de weg Hoofddijk;
- nutsvoorzieningen;
- water, waterbeheer en waterberging;
- de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, waaronder duikers, bruggen en faunapassages;
- watercompensatie (via voorwaardelijke verplichting);
- groencompensatie (via voorwaardelijke verplichting).

Naast de enkelbestemming geldt op de locatie ook de dubbelbestemming Waarde – Archeologie waar bij de gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting. Op deze locatie is bij grondroerende werkzaamheden een archeologisch onderzoek nodig en

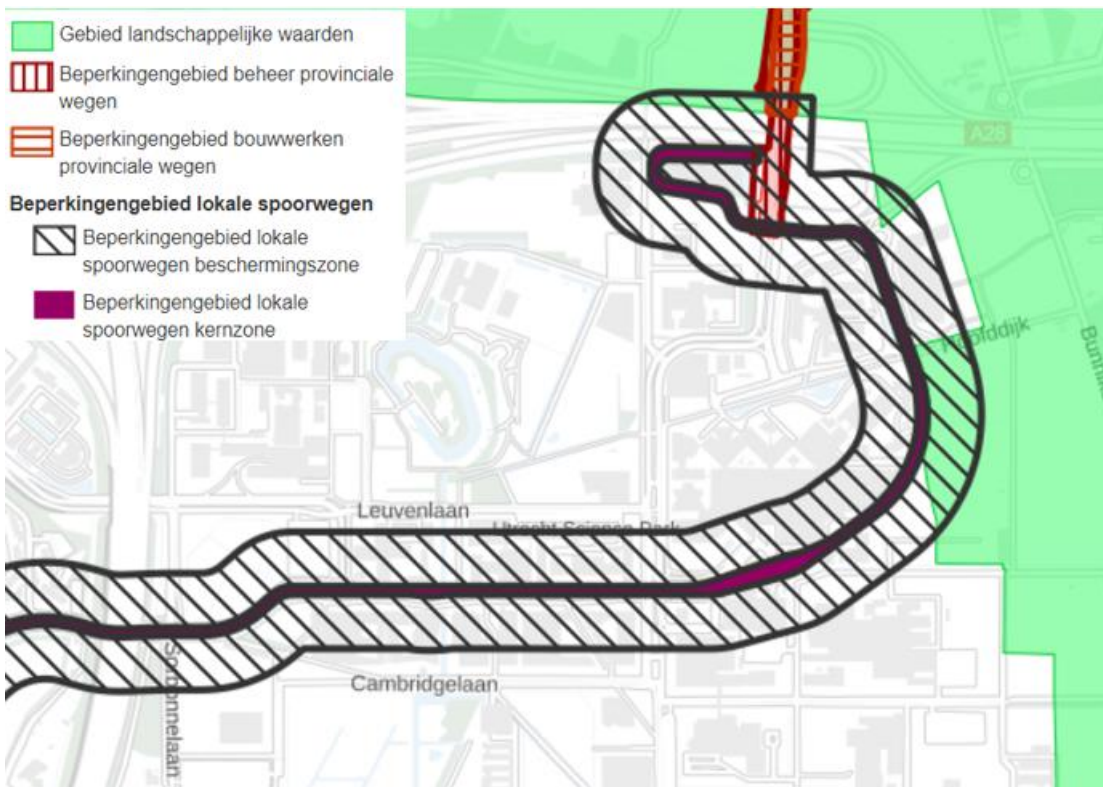
mogelijk een vergunning. In de regels van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Utrecht. Op de archeologische waardenkaart wordt aangegeven dat de locatie in een gebied ligt met hoge archeologische waarden, waarbij geldt dat er een onderzoek en/of vergunning nodig is vanaf 30 cm diepte ten opzichte van maaiveld.



Figuur 6 Archeologische waardenkaart (2009)

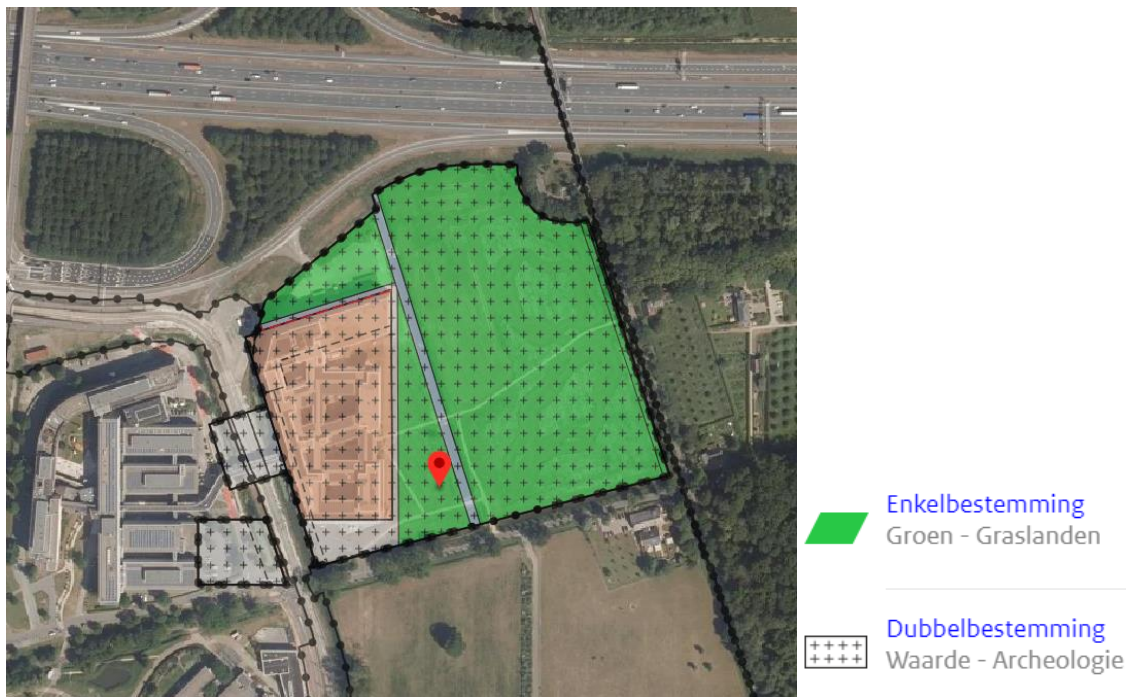
Het RMCD-huis is hierbij voorzien op de locatie van de groen- en watercompensatie die op basis van een voorwaardelijke verplichting is ontwikkeld in het kader van de realisatie van het prinses Máxima Centrum. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om binnenplannen de bouw van het RMCD-huis planologisch mogelijk te maken. Voor het RMCD-huis zal het bestemmingsplan herzien moeten worden. Hierbij zal er afstemming met het bevoegd gezag moeten plaatsvinden of zij kunnen instemmen met het verplaatsen van de groen- en watercompensatie die verplicht is aangelegd in het kader van de realisatie van het prinses Máxima Centrum. De nieuwe bebouwing zal vrijwel zeker leiden tot een aantasting van de gerealiseerde groen- en watercompensatie. Bij bebouwing van deze locatie zal er dus groen- en watercompensatie plaats moeten vinden, en dit zou in de nabije omgeving moeten geschieden. Dit vergt nadrukkelijk aandacht gelet op de combinatie met de ter plaatse geldende aanduiding 'CHS – militair erfgoed' ingevolge de Interim omgevingsverordening van de provincie. In het kader van deze aanduiding dient een bestemmingsplan een beschrijving te bevatten van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en een beschrijving en motivering van de wijze waarop rekening is gehouden met deze waarden. Om een nieuw bestemmingsplan op te stellen moet er een goede motivering liggen waarin wordt aangetoond dat de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast met de ontwikkeling.

Bovendien ligt de locatie voor een klein deel binnen het 'Beperkingengebied lokale spoorwegen beschermingszone', zoals opgenomen in de provinciale Interim omgevingsverordening. Voor de beschermingszone geldt artikel 4.37, Instructieregel beperkingengebied lokale spoorwegen. Volgens deze instructieregeling laat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het 'Beperkingengebied lokale spoorwegen beschermingszone' geen nieuwe gebouwen toe en is geen wijziging van de bestemming toegelaten van gebouwen die de hinder van geluid, trillingen, elektromagnetische straling of emissies van koper- of ijzerslijpsel, veroorzaakt door de lokale spoorweg, doen toenemen. Ontheffing hiervan kan alleen worden verleend, als maatregelen worden genomen om de hinder van geluid, trillingen, elektromagnetische straling of emissies van koper- of ijzerslijpsel, veroorzaakt door de lokale spoorweg, nu en in de toekomst wordt voorkomen. Ontheffing wordt niet verleend voor bestaande gebouwen die getransformeerd worden tot geluidgevoelige gebouwen waarvan de binnenwaarde hoger is dan 33 Lden.



Figuur 7 Interim omgevingsverordening beperkingengebied lokale spoorwegen

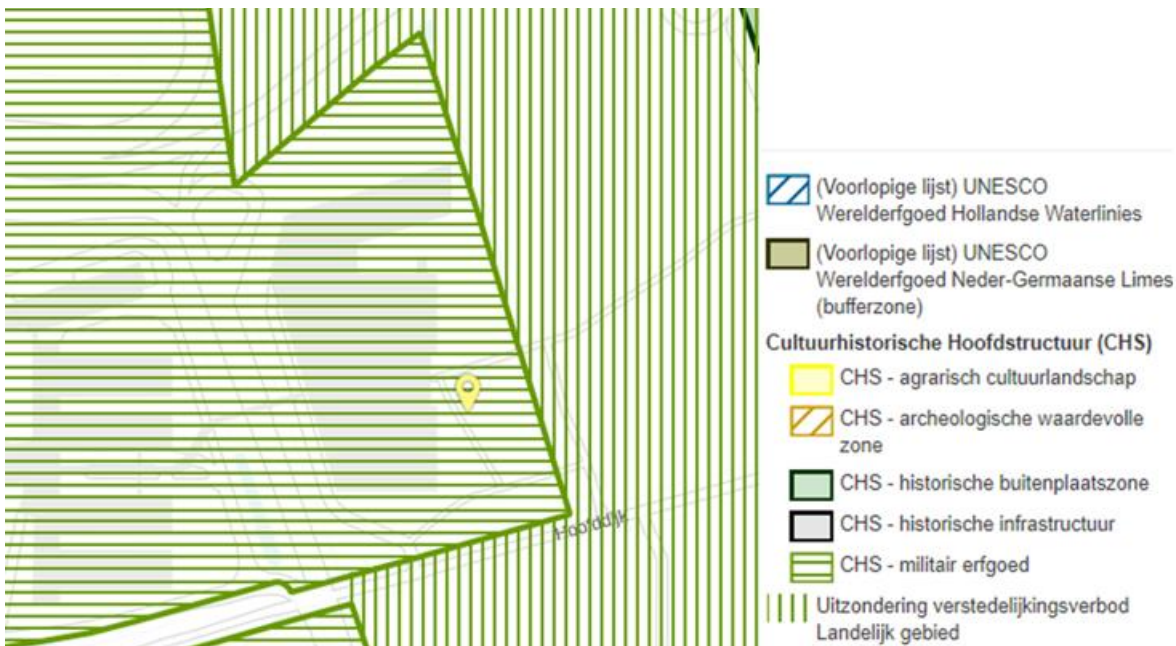
Conclusie: Om het RMCD-huis op locatie D mogelijk te maken dient er een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld, waarbij de aandachtspunten vanuit het bestemmingsplan zijn: archeologie, cultuurhistorie, watercompensatie en groencompensatie. Tevens dient de situering bij voorkeur buiten de aanduiding 'Beperkingengebied lokale spoorwegen beschermingszone' plaats te vinden; onder voorwaarden die in de provinciale Interim omgevingsverordening zijn genoemd, kan hiervan ontheffing worden verleend (artikel 4.37 van de Interim omgevingsverordening).



Figuur 8: Het vigerend bestemmingsplan met de bestemmingen op locatie D

Welke processtappen moeten worden doorlopen om deze locatie mogelijk te maken met het oog op de ligging in de (attentiezone van) De Hollandse Waterlinie?

De provincie Utrecht zet zich in om het bijzondere Nederlandse linie-erfgoed te behouden voor volgende generaties. Dit was een belangrijke reden om de UNESCO-werelderfgoedstatus voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) te verwerven. Deze zorgt er voor dat de NHW behouden blijft, toegankelijk én bekender wordt, zodat meer mensen de linie en haar bijzondere geschiedenis kunnen ontdekken en beleven. Onlangs is de aanmelding voor de Werelderfgoedlijst van UNESCO gehonoreerd. In de Interim omgevingsverordening van de Provincie is de locatie aangewezen als Militair erfgoed. Het Militair erfgoed bestaat uit de deelgebieden Nieuwe Hollandse Waterlinie, Oude Hollandsche Waterlinie, Grebbelinie en Soesterberg en omgeving (artikel 7.7). Bij een nieuw bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties gelegen in de Cultuurhistorische hoofdstructuur moet rekening gehouden met de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur en worden regels gesteld ter bescherming en benutting van deze waarden. Hierbij bevat een bestemmingsplan en beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en een beschrijving en motivering van de wijze waarop rekening is gehouden met deze waarden. Om een nieuw bestemmingsplan op te stellen moet er een goede motivering liggen waarin wordt aangetoond dat de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast met de ontwikkeling.



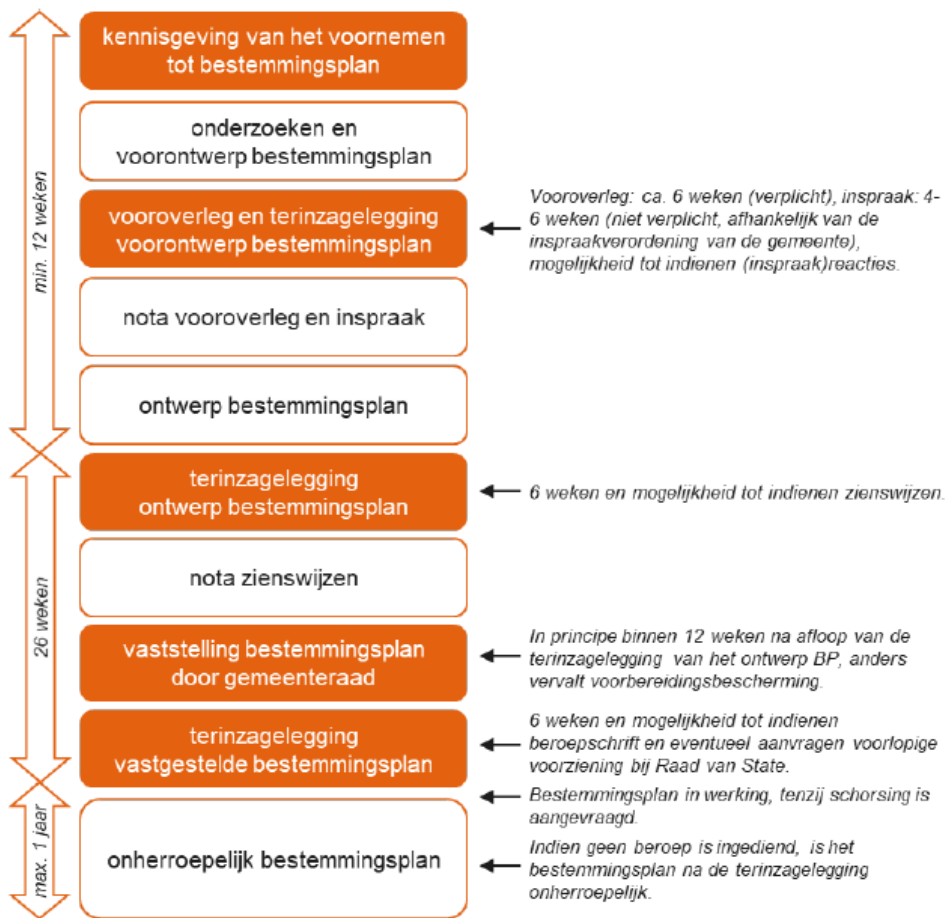
Figuur 9 De Cultuurhistorische Hoofdstructuur uit de omgevingsverordening van de Provincie Utrecht

Welke planologische procedures zijn nodig op deze locatie? Wat is de doorlooptijd? Leiden deze procedures tot specifieke risico's?

Voor de locatie moet een regulier bestemmingsplanprocedure⁵ doorlopen worden (zie Figuur 10). Deze procedure heeft een doorlooptijd van ongeveer 38 weken tot en met vaststelling. Daarna volgt nog de beroepsperiode.⁶ Tevens zal rekening moeten worden gehouden met afstemming met de provincie over het al dan niet toestaan van bebouwing in de CHS.

⁵ Er dient op te worden gewezen dat volgens de laatst afgegeven planning van de minister de Omgevingswet per 1 juli 2022 in werking gaat treden. In dat geval dient een ontwerpbestemmingsplan voor die datum ter inzage te worden gelegd. Behoort dit niet tot de mogelijkheden dan dient alles onder de Omgevingswet te worden aangevraagd en dient er een omgevingsplan te worden opgesteld.

⁶ Deze doorlooptijden zijn exclusief de voorbereidingstijd, die nodig is conform het Utrechts planproces, zie ook www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/utrechts-planproces/ voor informatie.



Figuur 10: Bestemmingsplanprocedure

1.3.3 Locatie E

Vragen omgevingskwaliteit

Welke omgevingsaspecten moeten op deze locatie worden onderzocht?

- Ecologie
- Bodemonderzoek
- Water → Voor deze locatie zal ook een waterhuishoudkundig plan nodig zijn, waarbij ook veel aandacht uitgaat naar de watercompensatie.
- Archeologie → Een archeologisch bureauonderzoek is nodig vanwege de ter plekke aanwezige archeologische dubbelbestemming.
- Cultuurhistorisch onderzoek → Een cultuurhistorisch onderzoek is nodig vanuit de ligging binnen de in de provinciale Interim omgevingsverordening opgenomen aanduiding '(voorlopige lijst) UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinie'.
- Geluid
- Verkeer/parkeren
- Externe veiligheid
- M.e.r.-beoordeling

Is ontwikkeling van een RMcD-huis op deze locatie mogelijk binnen de geldende milieuwet- en regelgeving / normen ten aanzien van geluid en luchtkwaliteit?

Op de geluidsbelasting kaart (verkeerslawaaï) van de gemeente Utrecht (Bron <http://www.utrechtmilieu.nl/geluidskaarten/>) is te zien dat de geluidswaarden in 2016 op de locatie tussen de 55 – 64 dB. Hoewel het RMcD-huis een maatschappelijke bestemming heeft, kan deze functioneel het beste worden vergeleken met een logiesvoorziening met een zorggerelateerde functie in het kader van de Wet geluidhinder, hierdoor is het geen geluidsgevoelig object. Het hoeft hiermee niet te voldoen aan de voorkeursgrenswaarden (voor woningen 48 dB) in de Wet geluidhinder. Maar aangezien het hier gaat om een RMcD-huis, een logiesvoorziening met een zorggerelateerde functie voor speciale gasten, kan in het kader van een goede ruimtelijke ordening gesteld worden dat een goed binnenklimaat geborgd moet worden. Aangezien de geluidswaarden boven de voorkeursgrenswaarden uitkomen is het raadzaam om een akoestisch onderzoek te laten uitvoeren om te kijken welke maatregelen genomen kunnen worden om een goed binnenklimaat te borgen. Er gelden hierbij echter geen verplichtingen of normen waaraan voldaan moet worden in het kader van de Wet geluidhinder. Voor locatie E is de verwachting dat een deel van de geluidsbelasting wordt gebroken door het Prinses Máxima Centrum waar de locatie schuin achter ligt. Indien de functie als 'wonen' wordt beschouwd dan dient te worden voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Op deze locatie kan dat gaan knellen, omdat mogelijk de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden (nb: alleen aan de randen van deze locatie). Daarnaast mag de binnenwaarde niet meer bedragen dan 33 dB. Dit vraagt in ieder geval extra aandacht voor de bouwfysische aspecten.



Figuur 11: Geluidsbelasting vanuit wegverkeerslawaaï 2016

Met betrekking tot luchtkwaliteit kan worden opgemerkt dat het RMcD-huis al aanwezig is binnen het Utrecht Science Park en dat deze alleen naar een andere locatie zal verhuizen en een grotere omvang zal krijgen. Het totaal aantal verkeersbewegingen komt bij 50 kamers uit op gemiddeld 20 per dag. Hiermee blijft de verkeersaantrekkende werking van het RMcD-huis zeer beperkt ten opzichte van omliggende functies. Het verkeer van en naar het RMcD-huis zal opgaan in de bestaande verkeersstromen in de omgeving. Hierdoor zal de mogelijke uitstoot, en verslechtering van de luchtkwaliteit door de functie, nihil zijn. Het RMcD-huis is volgens de Wet milieubeheer geen gevoelige functie. Gevoelige bestemmingen zijn: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het RMcD-huis vervult een tijdelijke verblijfsfunctie (bestemming maatschappelijk). Indien het RMcD-huis moet worden beschouwd als zijnde een woonfunctie, dan ligt dit iets genuanceerder. Op grond van de huidige wetgeving voor Luchtkwaliteit, die mede tot stand is gekomen naar aanleiding van advisering van de GGD, wordt een woning niet aangemerkt als een voor luchtkwaliteit gevoelige functie. Echter heeft de GGD in de verstreken tijd, sinds het vaststellen van de wetgeving, geadviseerd om woningen ook als gevoelig aan te merken. In dat geval zou een afstand van 300 meter tot de snelweg moeten worden aangehouden. Naar alle waarschijnlijkheid komt (een deel van) het gebouw binnen deze afstand te liggen.

Zijn er aanvullende maatregelen mogelijk om (met name) het binnenmilieu op deze locatie op een acceptabel niveau te brengen vanwege de kwetsbare gezondheid van de patiënten uit het WKZ-PMC?

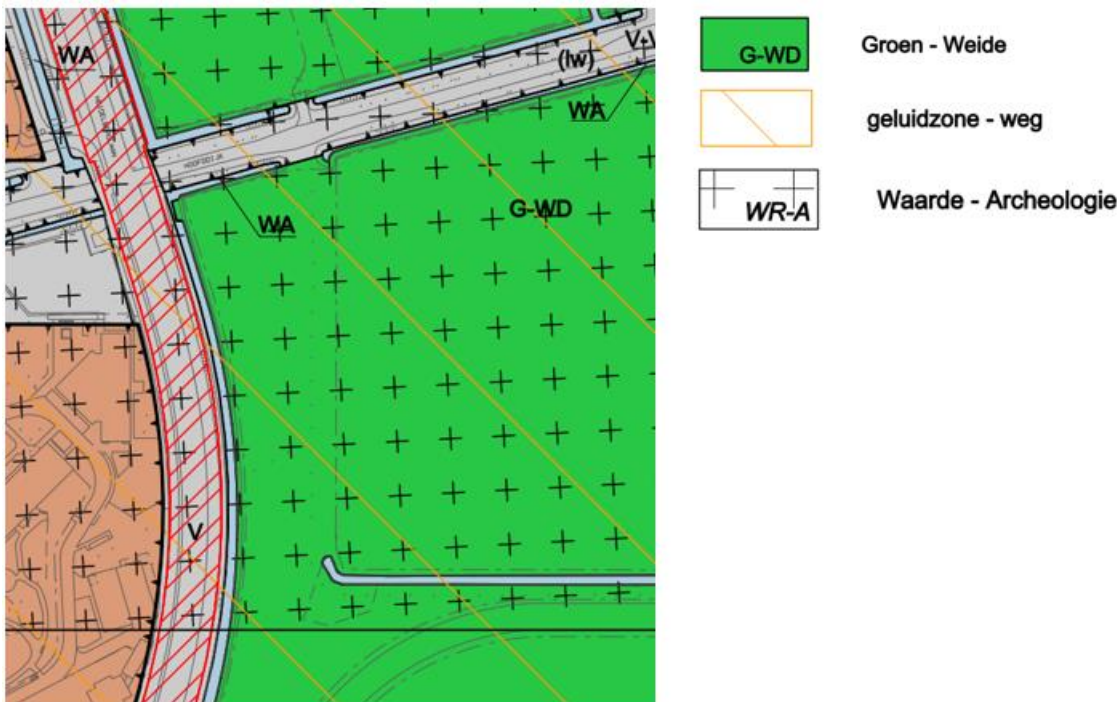
Deze vraag dient in een volgende planfase aan de specialisten (bouwfysica) te worden voorgelegd; zij kunnen specifieke maatregelen benoemen.

Vragen planologisch juridisch

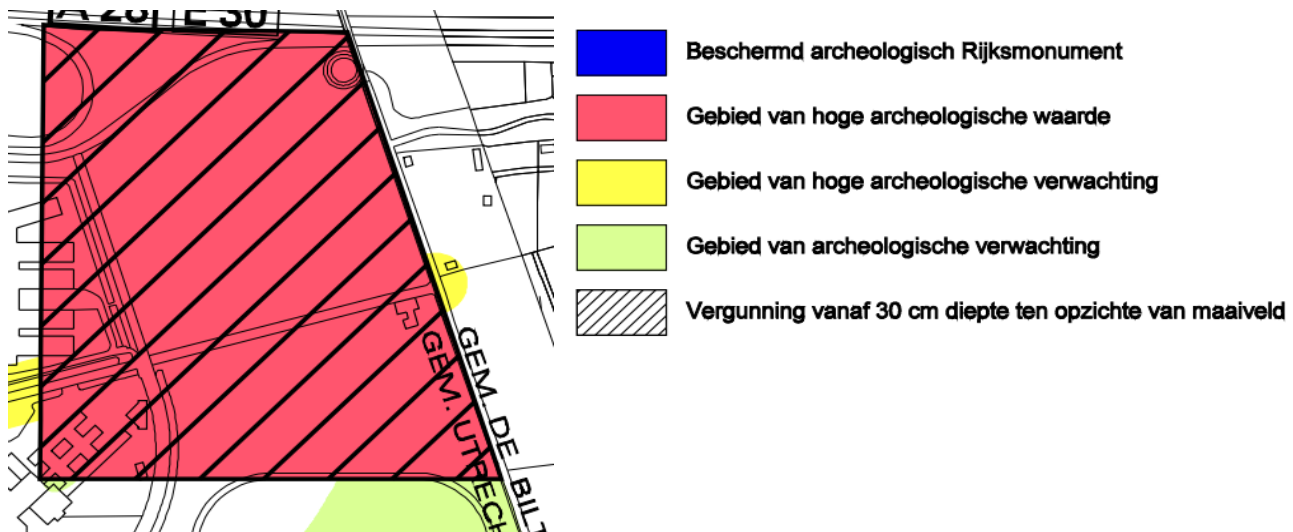
Op welke manier is deze locatie opgenomen in het bestemmingsplan De Uithof (maart 2010)? Is ontwikkeling op deze locatie strijdig met de vigerende bestemming?

De locatie ligt binnen het vigerende bestemmingsplan De Uithof vastgesteld op 4 maart 2010. De locatie E ligt deels in de gronden aangewezen als Groen - Weide (enkelbestemming). De voor Groen - Weide aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- weide;
- groenvoorzieningen, gazons en beplantingen
- bermen en bermsloten;
- fiets-, voet- en landbouwpaden;
- verbouwing van gewassen;
- nutsvoorzieningen;
- water, waterbeheer en waterberging;
- instandhouding en ontwikkeling van het karakteristieke verkavelingspatroon ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - verkaveling';
- de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, waaronder duikers, bruggen en faunapassages.



Figuur 12 Het vigerende bestemmingsplan De Uithof met bestemmingen



Figuur 13 Archeologische waardenkaart (2009)

Naast de enkelbestemming geldt op de locatie ook de dubbelbestemming Waarde – Archeologie waar bij de gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting. Op deze locatie is bij grondroerende werkzaamheden een archeologisch onderzoek nodig en mogelijk een vergunning. In de regels van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Utrecht. Op de archeologische waardenkaart wordt aangegeven dat de locatie in een gebied ligt met hoge archeologische waarden, waarbij geldt dat er een onderzoek en/of vergunning nodig is vanaf 30 cm diepte ten opzichte van maaiveld.

De ontwikkeling van RMCD-huis op locatie E vindt plaats op gronden die bestemd zijn als Groen - Weide. Hier mogen volgens het bestemmingsplan geen gebouwen op worden gebouwd. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om binnenplannen de bouw van het RMCD-huis planologisch mogelijk te maken. Om medewerking te kunnen verlenen aan het nieuwe RMCD-huis is een nieuw bestemmingsplan nodig. In de provinciale Interim omgevingsverordening zijn deze gronden aangeduid als 'lijst UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies'. Hiervoor geldt dat in het bestemmingsplan de universele waarde van de Hollandse Waterlinies in acht dienen te worden genomen. Verder dienen in het bestemmingsplan bestemmingen en regels te worden opgenomen ter instandhouding en versterking van de Hollandse Waterlinie. Een bestemmingsplan mag geen bestemmingen en regels bevatten die activiteiten toestaan die de waarde aantasten. Ontheffing van deze eis wordt alleen verleend indien er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, reële alternatieven die de Hollandse Waterlinies niet of minder aantasten ontbreken, de aantasting zoveel mogelijk wordt beperkt en er op of nabij de locatie waarvoor ontheffing wordt gevraagd voldoende compenserende maatregelen worden genomen, in de vorm van versterking van de (resterende) uitzonderlijke universele waarde van de Hollandse Waterlinies.

Conclusie: Om het RMCD-huis op locatie E mogelijk te maken dient er een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld, waarbij het de vraag is in hoeverre dit mogelijk is gelet op de aspecten archeologie en cultuurhistorie. Tevens dient de situering bij voorkeur buiten de aanduiding 'Beperkingengebied lokale spoorwegen beschermingszone' plaats te vinden; onder voorwaarden die in de provinciale Interim omgevingsverordening zijn genoemd, kan hiervan ontheffing worden verleend (artikel 4.37 van de Interim omgevingsverordening).

Welke processtappen moeten worden doorlopen om deze locatie mogelijk te maken met het oog op de ligging ten opzichte van de NHW / buiten de rode contour?

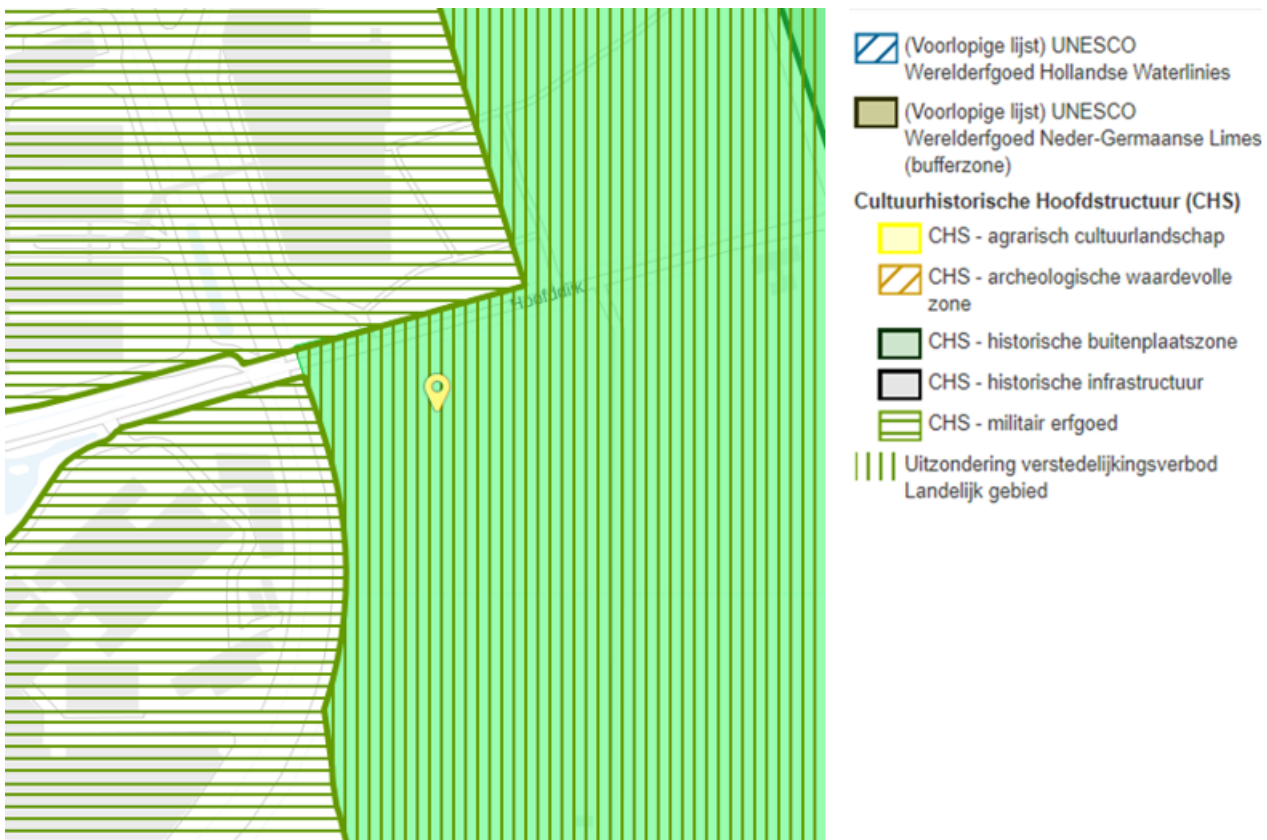
De provincie Utrecht zet zich in om het bijzondere Nederlandse linie-erfgoed te behouden voor volgende generaties. Dit was een belangrijke reden om de UNESCO-werelderfgoedstatus voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) te verwerven. Deze zorgt er voor dat de NHW behouden blijft, toegankelijk én bekender wordt, zodat meer mensen de linie en haar bijzondere geschiedenis kunnen ontdekken en beleven. In de omgevingsverordening van de Provincie is de locatie aangewezen als 'lijst UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies'. Hiervoor geldt het volgende. In het bestemmingsplan dient de universele waarde van de Hollandse Waterlinies in acht te worden genomen en dienen er bestemmingen en regels te worden opgenomen ter instandhouding en versterking van de Hollandse Waterlinie. Een bestemmingsplan mag geen bestemmingen en regels bevatten die activiteiten toestaan die de waarde aantasten. Ontheffing van deze eis wordt alleen verleend indien er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, reële alternatieven die de Hollandse Waterlinies niet of minder aantasten ontbreken, de aantasting zoveel mogelijk wordt beperkt en er op of nabij de locatie waarvoor ontheffing wordt gevraagd voldoende compenserende maatregelen worden genomen, in de vorm van versterking van de (resterende) uitzonderlijke universele waarde van de Hollandse Waterlinies. '

Verder ligt de locatie in Landelijk gebied. Hiervoor is bepaald dat er geen verstedelijking wordt toegestaan, tenzij in deze verordening anders is bepaald (dat anders ziet toe op recreatiewoningen, uitbreiding bedrijventerreinen, vervangende nieuwbouw en energievoorzieningen)

Voorts is deze locatie gelegen binnen gebied dat in de provinciale Interim Verordening is aangewezen als Gebied met landschappelijke waarden. Hiervoor geldt het volgende “Degene die stort, een stortplaats inricht, gronden ophooft of egaliseert of een rommelterrein inricht of houdt en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit kan leiden tot nadelige gevolgen voor de belangen, bedoeld in Artikel 3.60 Oogmerk, is verplicht:

- alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen,
- voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken, en
- als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt, die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.”

Bovendien ligt de locatie binnen het 'Beperkingengebied lokale spoorwegen beschermingszone', zoals opgenomen in de provinciale Interim Verordening. Voor de beschermingszone geldt artikel 4.37, Instructieregel beperkingengebied lokale spoorwegen. Volgens deze instructieregeling laat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Beperkingengebied lokale spoorwegen geen nieuwe gebouwen toe en is geen wijziging van de bestemming toegelaten van gebouwen die de hinder van geluid, trillingen, elektromagnetische straling of emissies van koper- of ijzerslijpsel, veroorzaakt door de lokale spoorweg, doen toenemen. Ontheffing hiervan kan alleen worden verleend, als maatregelen worden genomen om de hinder van geluid, trillingen, elektromagnetische straling of emissies van koper- of ijzerslijpsel, veroorzaakt door de lokale spoorweg, nu en in de toekomst wordt voorkomen. Ontheffing wordt niet verleend voor bestaande gebouwen die getransformeerd worden tot geluidgevoelige gebouwen waarvan de binnenwaarde hoger is dan 33 Lden.



Figuur 14 De Cultuurhistorische Hoofdstructuur uit de omgevingsverordening van de Provincie Utrecht

Welke planologische procedures⁷ zijn nodig op deze locatie? Wat is de doorlooptijd? Leiden deze procedures tot specifieke risico's?

Dit is afhankelijk van de exacte plannen. Indien er een bestemmingsplanherziening nodig is dan is daarmee een termijn van een half jaar tot een jaar gemoeid. Indien er binnenplannen moet worden afgeweken geldt hiervoor vanaf indiening van de omgevingsvergunning voor afwijken voor binnenplannen afwijken een termijn van 8 weken (exclusief éénmalige uitstel van 6 weken). Indien er buitenplannen moet worden afgeweken dan geldt hiervoor vanaf indiening van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan een termijn van 26 weken (exclusief éénmalig uitstelmogelijkheid van 6 weken). Voor de bouwvergunning geldt een termijn van 8 weken (exclusief éénmalig uitstel van 6 weken) vanaf het indienen van de omgevingsvergunning bouwen.

⁷ De Brauw Blackstone Westbroek constateert in een tweetal notities dat:

- Provinciale Staten de beleidsvrijheid én de juridische mogelijkheid hebben de rode contour ter aanduiding van het "stedelijk gebied" in de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening te wijzigen overeenkomstig het plan voor de herhuisvesting van het Ronald McDonald Huis Utrecht.
- Voor de raad van de gemeente Utrecht er geen juridische belemmeringen zijn om de herhuisvesting van het Ronald McDonald Huis Utrecht in de Omgevingsvisie mogelijk te maken overeenkomstig het plan van Ronald McDonald c.s. Of de raad hierin wil voorzien, is een kwestie van politiek-bestuurlijke aard.

Wij onderschrijven de bevindingen in de notities. Echter deze zijn uitsluitend juridisch van aard. De conclusie is dat het juridisch niet is uitgesloten om het RMCD-huis hier (op locatie E) te vestigen. Dat klopt. Maar dat doet niets af aan de uiteindelijke voorwaarden, die een ontwikkeling alsnog kunnen blokkeren. Dat gaat wat ons betreft verder dan een politiek-bestuurlijk besluit. Het zijn wel degelijk de inhoudelijke argumenten op basis waarvan in deze werkgroep een inschatting moet worden gemaakt van de kansrijkheid of een plan zal sneuvelen.

Voorts is van belang dat volgens de laatst afgegeven planning van de minister de Omgevingswet per 1 juli 2022 in werking gaat treden. In dat geval dient een ontwerpbestemmingsplan voor die datum ter inzage te worden gelegd. De vergunningen dienen ook voor die datum te worden aangevraagd. Behoort dit niet tot de mogelijkheden dan dient alles onder de Omgevingswet te worden aangevraagd en dient er een omgevingsplan te worden opgesteld.

Verder dient er ontheffing te worden verkregen van de provinciale Interim omgevingsverordening. Dit lijkt gelet op de daarvoor gestelde eisen, vrijwel uitgesloten.

1.3.4 Locatie G

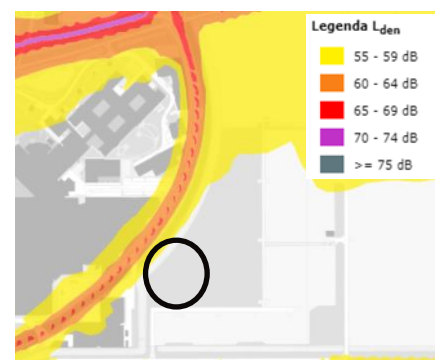
Vragen omgevingskwaliteit

Welke omgevingsaspecten moeten op deze locatie worden onderzocht?

- Ecologie
- Bodemonderzoek
- Water → Voor deze locatie zal ook een waterhuishoudkundig plan nodig zijn, waarbij ook veel aandacht uitgaat naar de watercompensatie.
- Archeologie → Een archeologisch bureauonderzoek is nodig vanwege de ter plekke aanwezige archeologische dubbelbestemming.
- Cultuurhistorisch onderzoek → Een cultuurhistorisch onderzoek is nodig vanuit de ligging in de 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur – militair erfgoed' benoemd in de verordening van de Provincie.
- Geluid
- Verkeer/parkeren: Er is een verkeers- en parkeertoets nodig om de verkeerstromen inzichtelijk te maken en of de wegen dit aan kunnen. Ook dient getoetst te worden of er voldoende parkeergelegenheid wordt ontwikkeld op de locatie.
- Externe veiligheid → Externe veiligheidstoets nodig vanwege nabijheid energiecentrale. Specifiek aandachtspunt is elektromagnetische straling → Mocht hier sprake van zijn dan kan dit thema in het bestemmingsplan worden toegevoegd. Hier zal dan ook een onderzoek naar gedaan moeten worden. In Nederland geldt als norm een magnetische veldsterkte van 0,4 μ T (microTesla) voor gevoelige bestemmingen (kinderdagverblijven, woningen).
- M.e.r.-beoordeling

Is ontwikkeling van een RMcD-huis op deze locatie mogelijk binnen de geldende milieuwet- en regelgeving / normen ten aanzien van geluid en luchtkwaliteit?

Op de geluidsbelasting kaart (verkeerslawaai) van de gemeente Utrecht (Bron <http://www.utrechtmilieu.nl/geluidskaarten/>) is te zien dat de geluidswaarden in 2016 op de locatie minder dan 55 dB bedragen. Hoewel het RMcD-huis een maatschappelijke bestemming heeft, kan deze functioneel het beste worden vergeleken met een logiesvoorziening met een zorggerelateerde functie in het kader van de Wet geluidhinder, hierdoor is het geen geluidsgevoelig object. Het hoeft hiermee niet te voldoen aan de voorkeursgrenswaarden (voor woningen 48 dB) in de Wet geluidhinder. Maar aangezien het hier gaat om een RMcD-huis, een logiesvoorziening met een zorggerelateerde functie voor speciale gasten, kan in het kader van een goede ruimtelijke ordening gesteld worden dat een goed binnenklimaat geborgd moet worden. Aangezien de geluidswaarden boven de voorkeursgrenswaarden uitkomen is het raadzaam om een akoestisch onderzoek te laten uitvoeren om te kijken welke maatregelen genomen kunnen worden om een goed binnenklimaat te borgen. Er gelden hierbij echter geen verplichtingen of normen waaraan voldaan moet worden in het kader van de Wet geluidhinder. Indien de functie als 'wonen' wordt beschouwd dan dient te worden voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Op deze locatie wordt deze maximale ontheffingswaarde niet overschreden. Daarnaast mag de binnenwaarde niet meer bedragen dan 33 dB. Dit vraagt in ieder geval extra aandacht voor de bouwfysische aspecten.



Figuur 15 Geluidbelasting vanuit wegverkeerslawaai 2016

Met betrekking tot luchtkwaliteit kan worden opgemerkt dat het RMcD-huis al aanwezig is binnen het Utrecht Science Park en dat deze alleen naar een andere locatie zal verhuizen en een grotere omvang zal krijgen. Het totaal aantal verkeersbewegingen komt bij 50 kamers uit op gemiddeld 20 per dag. Hiermee blijft de verkeersaantrekkende werking van het RMcD-huis zeer beperkt ten opzichte van omliggende functies. Het verkeer van en naar het RMcD-huis zal opgaan in de bestaande verkeersstromen in de omgeving. Hierdoor zal de mogelijke uitstoot, en verslechtering van de luchtkwaliteit door de functie, nihil zijn. Het RMcD-huis is volgens de Wet milieubeheer geen gevoelige functie. Gevoelige bestemmingen zijn: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het RMcD-huis vervult een tijdelijke verblijfsfunctie (bestemming maatschappelijk). Indien sprake is van een functie wonen, dan is er evenmin een probleem omdat de locatie op meer dan 300 meter van de snelweg voorzien is.

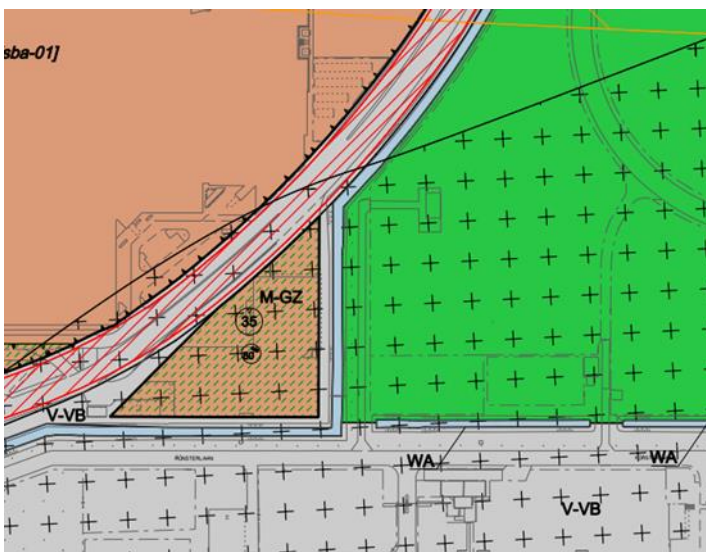
Sweco heeft in maart 2020 onderzoek gedaan naar de volgende specifieke vragen:

- Leveren de WKK-energiecentrale en de overige risicobronnen van het UMC (externe) veiligheidsrisico's op voor beoogde nieuwbouwlocatie van het Ronald McDonald Huis?
- Zijn er omliggend risicobronnen (buiten het UMC) die nadelige invloed hebben op de nieuwbouwlocatie van het Ronald McDonald Huis en wat zijn de gevolgen hiervan?
- Is de geluidskwaliteit voldoende op de beoogde nieuwbouwlocatie van het UMC?

De notities van Sweco en van Arcadis verschillen in vraagstelling en zijn dus niet te vergelijken. Het rapport van Sweco beslaat het gehele spectrum van de geluidproblematiek (geluid vanwege de energiecentrale, geluid vanwege helikopters, overig industrielawaai en verkeerslawai). Arcadis is gevraagd om in de quickscan alleen naar verkeerslawai te kijken. Arcadis geeft aan voor locatie G dat het in principe zou kunnen worden vergund wanneer er hogere waarden worden verleend. Sweco komt ten aanzien van verkeerslawai tot dezelfde conclusie dat de hoogst te verlenen grenswaarden niet worden overschreden. Echter vanwege de overige geluidsaspecten zou het op deze locatie niet kunnen. Conclusie is dat op locatie G nader onderzoek nodig is naar de geluidproblematiek en of hier bebouwing mogelijk is.

Zijn er aanvullende maatregelen mogelijk om (met name) het binnenmilieu op deze locatie op een acceptabel niveau te brengen vanwege de kwetsbare gezondheid van de patiënten uit het WKZ-PMC?

Deze vraag dient in een volgende planfase aan de specialisten (bouwfysica) te worden voorgelegd; zij kunnen specifieke maatregelen benoemen.



Figuur 16 Vigerende bestemmingsplan De Uithof met bestemmingen

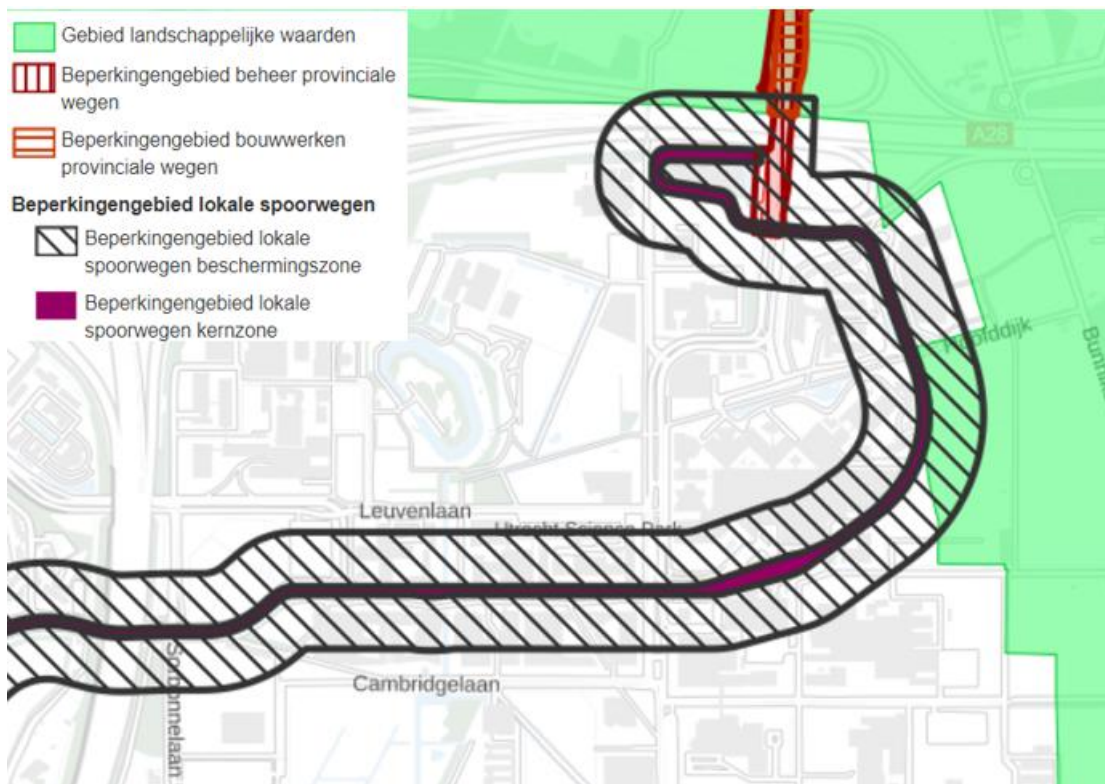
Vragen planologisch juridisch

Op welke manier is deze locatie opgenomen in het bestemmingsplan De Uithof (maart 2010)? Is ontwikkeling op deze locatie strijdig met de vigerende bestemming?

De locatie ligt binnen het vigerende bestemmingsplan De Uithof vastgesteld op 4 maart 2010. De ontwikkeling van RMCD-huis op locatie G vindt plaats op gronden die bestemd zijn als Groen - Weide. Hier mogen volgens het bestemmingsplan geen gebouwen op worden gebouwd. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om binnenplannen de bouw van het RMCD-huis planologisch mogelijk te maken. Om medewerking te kunnen verlenen aan het nieuwe RMCD-huis is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Verder geldt ter plaatse de aanduiding 'CHS – militair erfgoed' ingevolge de Interim Omgevingsverordening van de provincie. In het kader van deze aanduiding dient een bestemmingsplan een beschrijving te bevatten van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en een beschrijving en motivering van de wijze waarop rekening is gehouden met deze waarden. Om een nieuw bestemmingsplan op te stellen moet een goede motivering liggen hoe cultuurhistorische waarden niet worden aangetast met de ontwikkeling.

Bovendien ligt de locatie binnen het 'Beperkingengebied lokale spoorwegen beschermingszone', zoals opgenomen in de provinciale Interim Verordening. Voor de beschermingszone geldt artikel 4.37, Instructieregel beperkingengebied lokale spoorwegen. Volgens deze instructieregeling laat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het 'Beperkingengebied lokale spoorwegen beschermingszone' geen nieuwe gebouwen toe en is geen wijziging van de bestemming toegelaten van gebouwen die de hinder van geluid, trillingen, elektromagnetische straling of emissies van koper- of ijzerslijpsel, veroorzaakt door de lokale spoorweg, doen toenemen. Ontheffing hiervan kan alleen worden verleend, als maatregelen worden genomen om de hinder van geluid, trillingen, elektromagnetische straling of emissies van koper- of ijzerslijpsel, veroorzaakt door de lokale spoorweg, nu en in de toekomst wordt voorkomen. Ontheffing wordt niet verleend voor bestaande gebouwen die getransformeerd worden tot geluidgevoelige gebouwen waarvan de binnenwaarde hoger is dan 33 Lden.

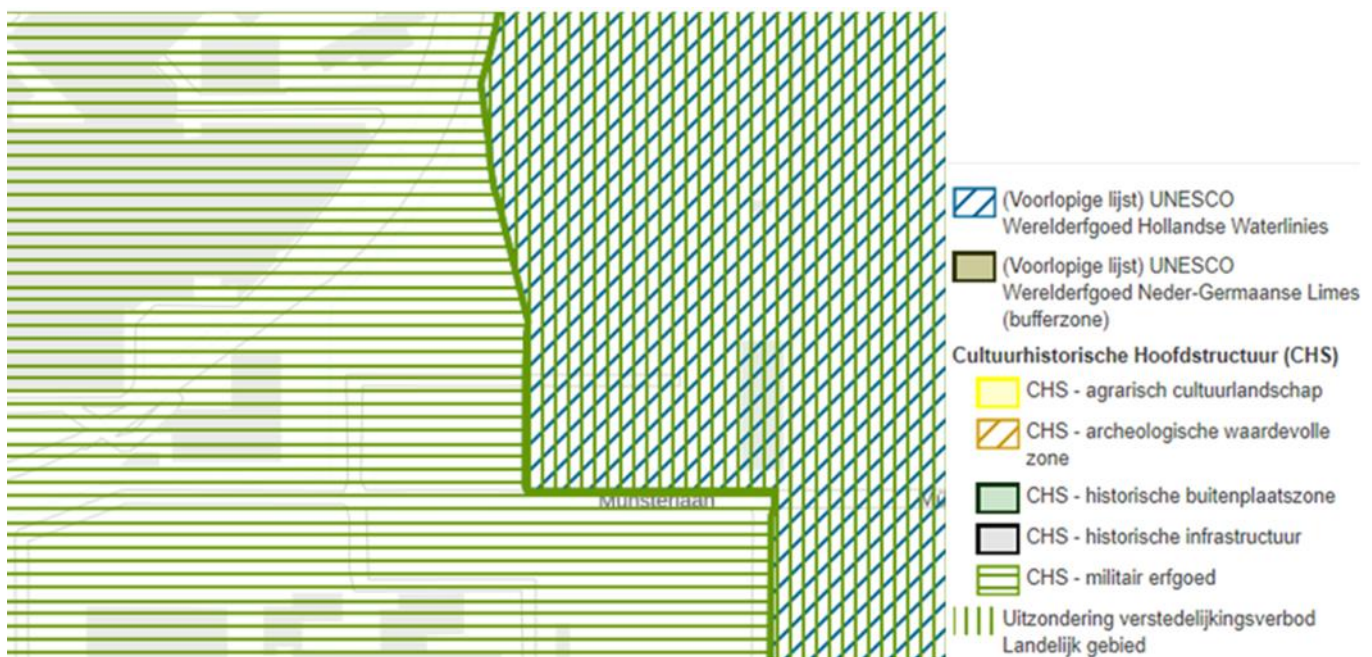


Figuur 17 Interim omgevingsverordening beperkingengebied lokale spoorwegen

Conclusie: Om het RMCD-huis op locatie G mogelijk te maken dient er een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld, waarbij de aandachtspunten vanuit het bestemmingsplan zijn: archeologie en cultuurhistorie. Tevens dient de situering bij voorkeur buiten de aanduiding 'Beperkingengebied lokale spoorwegen beschermingszone' plaats te vinden; onder voorwaarden die in de provinciale Interim omgevingsverordening zijn genoemd, kan hiervoor een ontheffing worden verleend (artikel 4.37 van de Interim omgevingsverordening)

Welke processtappen moeten worden doorlopen om deze locatie mogelijk te maken met het oog op de ligging in de (attentiezone van) NHW?

De provincie Utrecht zet zich in om het bijzondere Nederlandse linie-erfgoed te behouden voor volgende generaties. Dit was een belangrijke reden om de UNESCO-werelderfgoedstatus voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) te verwerven. Deze zorgt er voor dat de NHW behouden blijft, toegankelijk én bekender wordt, zodat meer mensen de linie en haar bijzondere geschiedenis kunnen ontdekken en beleven. Onlangs is de aanmelding voor de Werelderfgoedlijst van UNESCO gehonoreerd. In de Interim omgevingsverordening van de Provincie is de locatie aangewezen als Militair erfgoed. Het Militair erfgoed bestaat uit de deelgebieden Nieuwe Hollandse Waterlinie, Oude Hollandsche Waterlinie, Grebbelinie en Soesterberg en omgeving (artikel 7.7). Bij een nieuw bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties gelegen in de Cultuurhistorische hoofdstructuur moet rekening gehouden met de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur en worden regels gesteld ter bescherming en benutting van deze waarden. Hierbij bevat een bestemmingsplan en beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en een beschrijving en motivering van de wijze waarop rekening is gehouden met deze waarden. Om een nieuw bestemmingsplan op te stellen moet er een goede motivering liggen waarin wordt aangetoond dat de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast met de ontwikkeling.



Figuur 18 De Cultuurhistorische Hoofdstructuur uit de omgevingsverordening van de Provincie Utrecht

Welke planologische procedures zijn nodig op deze locatie? Wat is de doorlooptijd? Leiden deze procedures tot specifieke risico's?

Voor de locatie moet een regulier bestemmingsplanprocedure doorlopen worden (zie Figuur 10). Deze procedure heeft een doorlooptijd van ongeveer 38 weken tot en met vaststelling. Daarna volgt nog de beroepsperiode.⁸

⁸ Deze doorlooptijden zijn exclusief de voorbereidingstijd, die nodig is conform het Utrechts planproces, zie ook www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/utrechts-planproces/ voor informatie.

Vanwege de cultuurhistorische waarden is het risico op succesvolle zienswijzen en beroepen zeer groot, waardoor de doorlooptijd langer wordt en de kans dat uiteindelijk geen bouwvergunning kan worden afgegeven aanzienlijk is.

1.3.5 Locatie H

Vragen omgevingskwaliteit

Welke omgevingsaspecten moeten op deze locatie worden onderzocht?

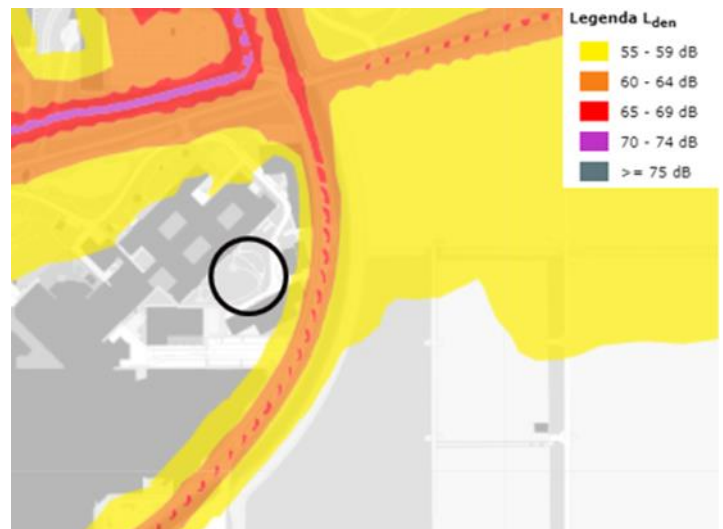
- Ecologie
- Bodemonderzoek
- Water
- Archeologie → Een archeologisch bureauonderzoek is nodig vanwege de ter plekke aanwezige archeologische dubbelbestemming.
- Cultuurhistorisch onderzoek → Een cultuurhistorisch onderzoek is nodig vanuit de ligging in de 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur – militair erfgoed' benoemd in de verordening van de Provincie.
- Geluid
- Verkeer/parkeren
- Externe veiligheid
- M.e.r.-beoordeling

Is ontwikkeling van een RMcD-huis op deze locatie mogelijk binnen de geldende milieuwet- en regelgeving / normen ten aanzien van geluid en luchtkwaliteit?

Op de geluidsbelasting kaart (verkeerslawaaai) van de gemeente Utrecht (Bron <http://www.utrechtmilieu.nl/geluidskaarten/>) is te zien dat de geluidswaarden in 2016 op de locatie minder dan 55 dB bedraagt.

Hoewel het RMcD-huis een maatschappelijke bestemming heeft, kan deze functioneel het beste worden vergeleken met een logiesvoorziening met een zorggerelateerde functie in het kader van de Wet geluidhinder, hierdoor is het geen geluidsgevoelig object. Het hoeft hiermee niet te voldoen aan de voorkeursgrenswaarden (voor woningen 48 dB) in de Wet geluidhinder. Maar aangezien het hier gaat om een RMcD-huis, een logiesvoorziening met een zorggerelateerde functie voor speciale gasten, kan in het kader van een goede ruimtelijke ordening gesteld worden dat een goed binnenklimaat geborgd moet worden. Aangezien de geluidswaarden boven de voorkeursgrenswaarden uitkomen is het raadzaam om een akoestisch onderzoek te laten uitvoeren om te kijken welke maatregelen genomen kunnen worden om een goed binnenklimaat te borgen. Er gelden hierbij echter geen verplichtingen of normen waaraan voldaan moet worden in het kader van de Wet geluidhinder.

Voor locatie H is de verwachting dat een deel van de geluidsbelasting wordt gebroken door het Prinses Máxima Centrum waar de locatie schuin achter ligt. Indien de functie als 'wonen' wordt beschouwd dan dient te worden voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Dat betekent dat voor deze locatie een hogere waardenbesluit moet worden genomen waarbij voldaan moet worden aan het hogere waardenbesluit van de gemeente Utrecht. Op deze locatie wordt deze maximale ontheffingswaarde niet overschreden. Daarnaast mag de binnenwaarde niet meer bedragen dan 33 dB. Dit vraagt in ieder geval extra aandacht voor de bouwfysische aspecten.



Figuur 19 Geluidbelasting vanuit wegverkeerslawaaai 2016

Met betrekking tot luchtkwaliteit kan worden opgemerkt dat het RMcD-huis al aanwezig is binnen het Utrecht Science Park en dat deze alleen naar een andere locatie zal verhuizen en een grotere omvang zal krijgen. Het totaal aantal verkeersbewegingen komt bij 50 kamers uit op gemiddeld 20 per dag. Hiermee blijft de verkeersaantrekkende werking van het RMcD-huis zeer beperkt ten opzichte van omliggende functies. Het verkeer van en naar het RMcD-huis zal opgaan in de bestaande verkeersstromen in de omgeving. Hierdoor zal de mogelijke uitstoot, en verslechtering van de luchtkwaliteit door de functie, zeer nihil zijn. Het RMcD-huis is volgens de Wet milieubeheer geen gevoelige functie. Gevoelige bestemmingen zijn: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het RMcD-huis vervult een tijdelijke verblijfsfunctie (maatschappelijk). Indien sprake is van een functie wonen, dan is er evenmin een probleem omdat de locatie op meer dan 300 meter van de snelweg voorzien is.

Zijn er aanvullende maatregelen mogelijk om (met name) het binnenmilieu op deze locatie op een acceptabel niveau te brengen vanwege de kwetsbare gezondheid van de patiënten uit het WKZ-PMC? Deze vraag ligt buiten het planologisch kennisgebied en dient bij de specialisten te worden voorgelegd.

Vragen planologisch juridisch

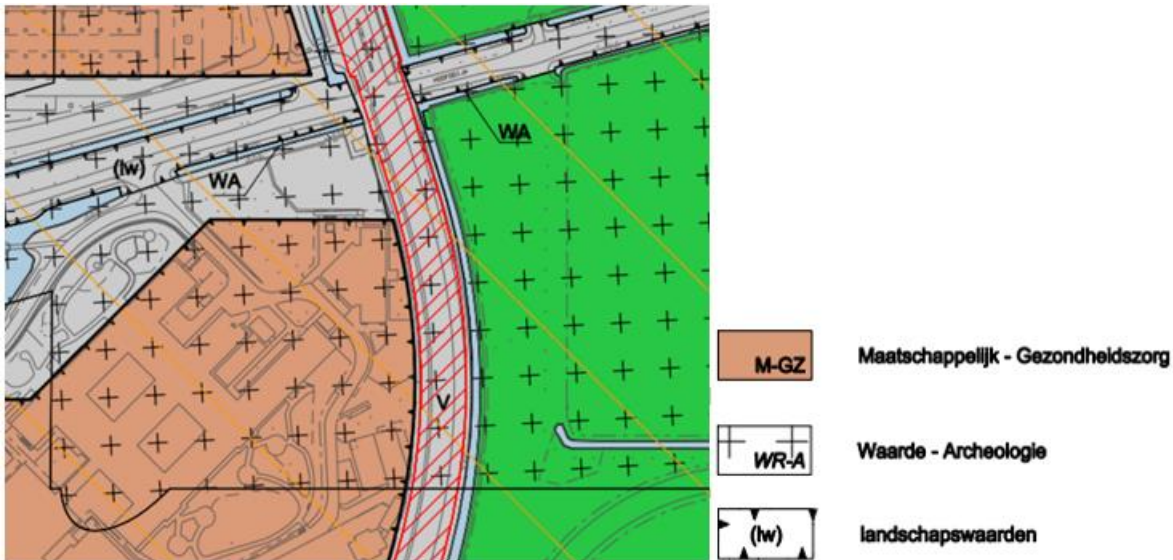
Op welke manier is deze locatie opgenomen in het bestemmingsplan De Uithof (maart 2010)? Is ontwikkeling op deze locatie strijdig met de vigerende bestemming?

De locatie ligt binnen het vigerende bestemmingsplan De Uithof vastgesteld op 4 maart 2010. De locatie H ligt deels in de gronden aangewezen als Maatschappelijk – Gezondheidszorg (enkelbestemming) en deels binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. De voor Maatschappelijk - Gezondheidszorg aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- gezondheidszorg;
- [...]
- aan de hoofdfunctie ondergeschikte tijdelijke verblijfsvoorzieningen ten behoeve van bezoek aan patiënten;
- aan de gezondheidszorg ondergeschikte en zorggerelateerde (commerciële) dienstverlening, zoals een poliklinische apotheek, thuiszorgorganisatie, opticien of een audicien;
- aan de voornoemde functies ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte, met dien verstande dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan;
- uitsluitend parkeervoorzieningen tot een hoogte van 20 meter, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- [...]
- additionele horeca;
- de bij deze bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

Hierbij moeten gebouwen gebouwd worden binnen het aangeduide bouwvlak. Het gebouw mag niet hoger zijn dan 35 meter. Het bruto vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan de bestaande bruto vloeroppervlakte plus de extra Bruto vloeroppervlakte zoals in de tabel hierna staat aangegeven:

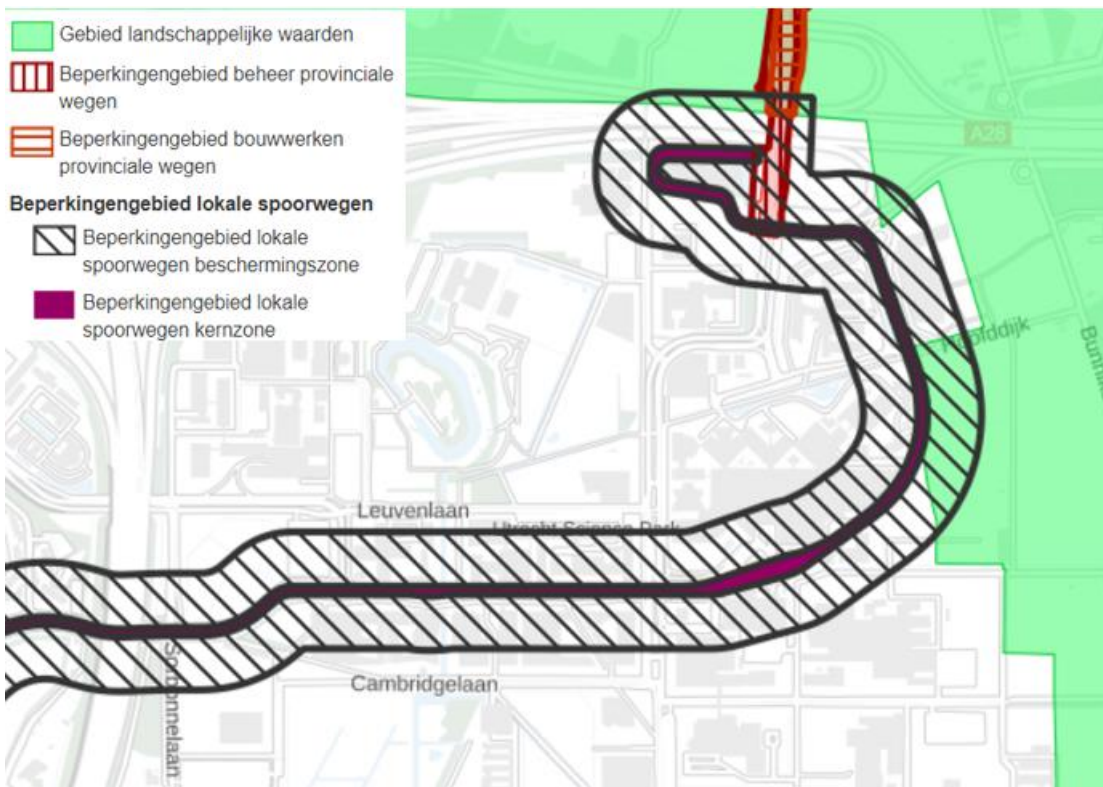
extra bruto vloeroppervlakte:	ter plaatse van de aanduiding 'vloeroppervlakte; bruto (m ²)' met het specifieke getal:
19.000 m ²	5 ¹
1. Indien het getal in meerdere bestemmingsvlakken voorkomt, geldt de extra bruto vloeroppervlakte voor al die vlakken gezamenlijk.	



Figuur 20 Het vigerende bestemmingsplan De Uithof met bestemmingen en aanduiding

Als het gebouw binnen de bestaande bouwvlakken, de enkel bestemming Maatschappelijk – Gezondheidszorg wordt gebouwd en als er aan de maximale bouwhoogtes en vloeroppervlakte wordt gehouden is er geen bestemmingsplanherziening nodig. Indien van de bouwhoogtes en vloeroppervlaktes wordt afgeweken in een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan (tot 10 % afwijken) of wijziging van het bestemmingsplan nodig (meer dan 10% afwijken).

Bovendien ligt de locatie binnen het 'Beperkingengebied lokale spoorwegen beschermingszone', zoals opgenomen in de provinciale Interim Verordening. Voor de beschermingszone geldt artikel 4.37, Instructieregel beperkingengebied lokale spoorwegen. Volgens deze instructieregeling laat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het 'Beperkingengebied lokale spoorwegen beschermingszone' geen nieuwe gebouwen toe en is geen wijziging van de bestemming toegelaten van gebouwen die de hinder van geluid, trillingen, elektromagnetische straling of emissies van koper- of ijzerslijpsel, veroorzaakt door de lokale spoorweg, doen toenemen. Ontheffing hiervan kan alleen worden verleend, als maatregelen worden genomen om de hinder van geluid, trillingen, elektromagnetische straling of emissies van koper- of ijzerslijpsel, veroorzaakt door de lokale spoorweg, nu en in de toekomst wordt voorkomen. Ontheffing wordt niet verleend voor bestaande gebouwen die getransformeerd worden tot geluidgevoelige gebouwen waarvan de binnenwaarde hoger is dan 33 Lden. Locatie H valt mogelijk zelfs deels samen met het 'Beperkingengebied lokale spoorwegen kernzone' zoals opgenomen in de provinciale Interim omgevingsverordening. Voor de kernzone geldt dat dat alle activiteiten daar vergunningplichtig zijn op grond van artikel 12 van de Wet lokaal spoor. Een gebouw is hier uitgesloten.

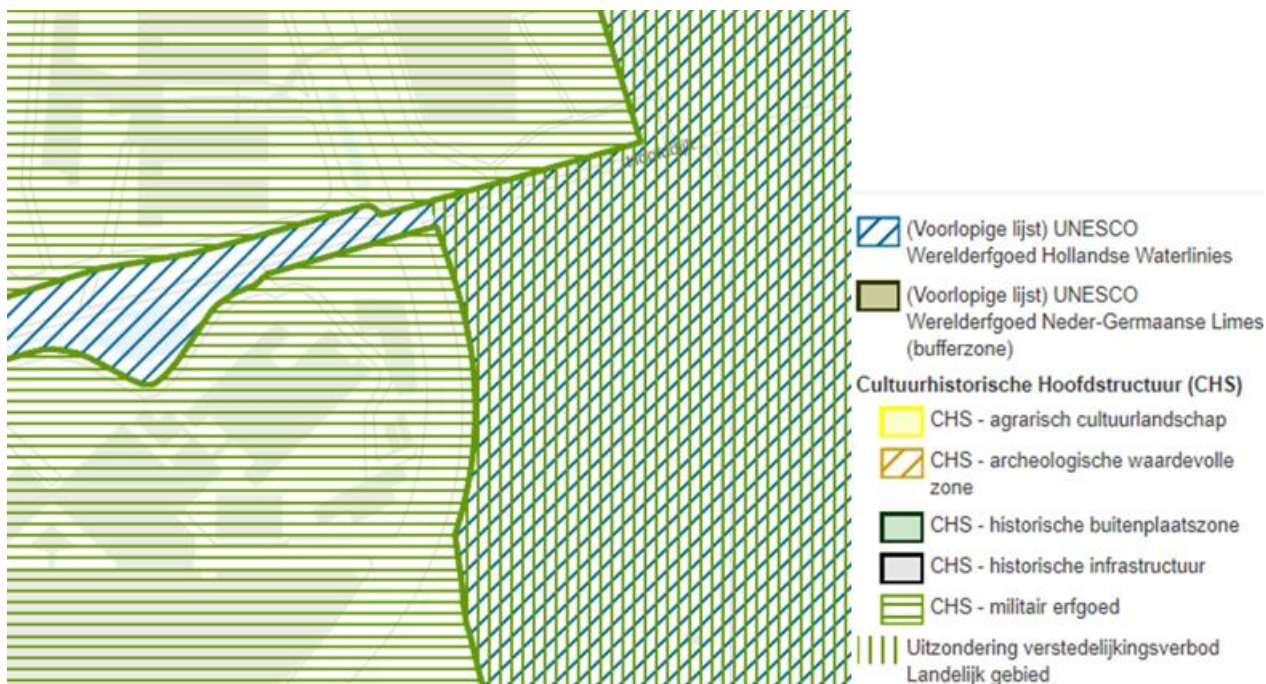


Figuur 21 Interim omgevingsverordening beperkingengebied lokale spoorwegen

Conclusie: Om het RMCD-huis op locatie H mogelijk te maken dient er waarschijnlijk een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld, waarbij de aandachtspunten vanuit het bestemmingsplan zijn: archeologie en cultuurhistorie. Tevens dient de situering bij voorkeur buiten de aanduiding 'Beperkingengebied lokale spoorwegen beschermingszone' en in ieder geval buiten het 'Beperkingengebied lokale spoorwegen kernzone' plaats te vinden. Onder voorwaarden die in de provinciale Interim omgevingsverordening zijn genoemd, kan ontheffing worden verleend voor situering binnen de aanduiding 'Beperkingengebied lokale spoorwegen beschermingszone' (artikel 4.37 van de Interim omgevingsverordening).

Welke processtappen moeten worden doorlopen om deze locatie mogelijk te maken met het oog op de ligging in de (attentiezone van) NHW?

De provincie Utrecht zet zich in om het bijzondere Nederlandse linie-erfgoed te behouden voor volgende generaties. Dit was een belangrijke reden om de UNESCO-werelderfgoedstatus voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) te verwerven. Deze zorgt er voor dat de NHW behouden blijft, toegankelijk én bekender wordt, zodat meer mensen de linie en haar bijzondere geschiedenis kunnen ontdekken en beleven. Onlangs is de aanmelding voor de Werelderfgoedlijst van UNESCO gehonoreerd. In de Interim omgevingsverordening van de Provincie is de locatie aangewezen als Militair erfgoed. Het Militair erfgoed bestaat uit de deelgebieden Nieuwe Hollandse Waterlinie, Oude Hollandsche Waterlinie, Grebbelinie en Soesterberg en omgeving (artikel 7.7). Bij een nieuw bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties gelegen in de Cultuurhistorische hoofdstructuur moet rekening gehouden met de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur en worden regels gesteld ter bescherming en benutting van deze waarden. Hierbij bevat een bestemmingsplan en beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en een beschrijving en motivering van de wijze waarop rekening is gehouden met deze waarden. Om een nieuw bestemmingsplan op te stellen moet er een goede motivering liggen hoe cultuurhistorische waarden niet worden aangetast met de ontwikkeling.



Figuur 22 De Cultuurhistorische Hoofdstructuur uit de omgevingsverordening van de Provincie Utrecht

Welke planologische procedures zijn nodig op deze locatie? Wat is de doorlooptijd? Leiden deze procedures tot specifieke risico's?

Dit is afhankelijk van de exacte plannen. Indien er een bestemmingsplanherziening nodig is dan is daarmee een termijn van een half jaar tot een jaar gemoeid. Indien er binnenplannen moet worden afgeweken geldt hiervoor vanaf indiening van de omgevingsvergunning voor afwijken voor binnenplannen afwijken een termijn van 8 weken (exclusief éénmalig uitstel van 6 weken). Indien er buitenplannen moet worden afgeweken dan geldt hiervoor vanaf indiening van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan een termijn van 26 weken (exclusief éénmalig uitstel van 6 weken). Voor de bouwvergunning geldt een termijn van 8 weken (exclusief éénmalig uitstel van 6 weken) vanaf het indienen van de omgevingsvergunning bouwen.⁹ Tevens zal rekening moeten worden gehouden met afstemming met de provincie over het al dan niet toestaan van bebouwing in de CHS.

Voorts is van belang dat volgens de laatst afgegeven planning van de minister de Omgevingswet per 1 juli 2022 in werking gaat treden. In dat geval dient een ontwerpbestemmingsplan voor die datum ter inzage te worden gelegd. De vergunningen dienen ook voor die datum te worden aangevraagd. Behoort dit niet tot de mogelijkheden dan dient alles onder de Omgevingswet te worden aangevraagd en dient er een omgevingsplan te worden opgesteld.

1.3.6 Locatie P

Vragen omgevingskwaliteit

Welke omgevingsaspecten moeten op deze locatie worden onderzocht?

- Ecologie
- Bodemonderzoek

⁹ Deze doorlooptijden zijn exclusief de voorbereidingstijd, die nodig is conform het Utrechts planproces, zie ook www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/utrechts-planproces/ voor informatie.

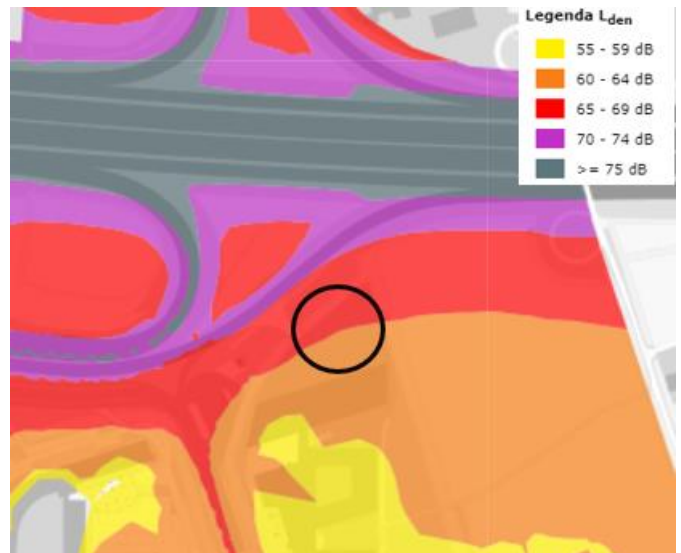
- Water → Voor deze locatie zal ook een waterhuishoudkundig plan nodig zijn, waarbij ook veel aandacht uitgaat naar de watercompensatie.
- Archeologie → Een archeologisch bureauonderzoek is nodig vanwege de ter plekke aanwezige archeologische dubbelbestemming.
- Cultuurhistorisch onderzoek → Een cultuurhistorisch onderzoek is nodig vanuit de ligging in de 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur – militair erfgoed' benoemd in de verordening van de Provincie.
- Geluid
- Verkeer/parkeren
- Externe veiligheid → Externe veiligheidstoets nodig vanwege nabij ligging bij de snelweg en een buisleiding.
- M.e.r.-beoordeling

Is ontwikkeling van een RMcD-huis op deze locatie mogelijk binnen de geldende milieuwet- en regelgeving / normen ten aanzien van geluid en luchtkwaliteit?

Op de geluidsbelasting kaart (verkeerslawaaai) van de gemeente Utrecht (Bron

<http://www.utrechtmilieu.nl/geluidskaarten/>) is te zien dat de geluidswaarden in 2016 op de locatie tussen de 60 – 69 dB. Hoewel het RMcD-huis een maatschappelijke bestemming heeft, kan deze functioneel het beste worden vergeleken met een logiesvoorziening met een zorggerelateerde functie in het kader van de Wet geluidhinder, hierdoor is het geen geluidsgevoelig object. Het hoeft hiermee niet te voldoen aan de voorkeursgrenswaarden (voor woningen 48 dB) in de Wet geluidhinder. Maar aangezien het hier gaat om een RMcD-huis, een logiesvoorziening met een zorggerelateerde functie voor speciale gasten, kan in het kader van een goede ruimtelijke ordening gesteld worden dat een goed binnenklimaat geborgd moet worden.

Aangezien de geluidswaarden boven de voorkeursgrenswaarden uitkomen is het raadzaam om een akoestisch onderzoek te laten uitvoeren om te kijken welke maatregelen genomen kunnen worden om een goed binnenklimaat te borgen. Er gelden hierin echter geen verplichtingen of normen waaraan voldaan moet worden in het kader van de Wet geluidhinder. Indien de functie als 'wonen' wordt beschouwd dan dient te worden voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Dat betekent dat voor deze locatie een hogere waardenbesluit moet worden genomen waarbij voldaan moet worden aan het hogere waardenbesluit van de gemeente Utrecht. Op deze locatie kan dat gaan knellen, omdat mogelijk de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. Daarnaast mag de binnenwaarde niet meer bedragen dan 33 dB. Dit vraagt in ieder geval extra aandacht voor de bouwfysische aspecten.



Figuur 23 Geluidbelasting vanuit wegverkeerslawaaai 2016

Met betrekking tot luchtkwaliteit kan worden opgemerkt dat het RMcD-huis al aanwezig is binnen het Utrecht Science Park en dat deze alleen naar een andere locatie zal verhuizen en een grotere omvang zal krijgen. Het totaal aantal verkeersbewegingen komt bij 50 kamers uit op gemiddeld 20 per dag. Hiermee blijft de verkeersaantrekkende werking van het RMcD-huis zeer beperkt ten opzichte van omliggende functies. Het verkeer van en naar het RMcD-huis zal opgaan in de bestaande verkeersstromen in de omgeving. Hierdoor zal de mogelijke uitstoot, en verslechtering van de luchtkwaliteit door de functie, nihil zijn. Het RMcD-huis is volgens de Wet milieubeheer geen gevoelige functie. Gevoelige bestemmingen zijn: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het RMcD-huis vervult een met een logiesvoorziening met een zorggerelateerde functie vergelijkbare verblijfsfunctie. Indien het RMcD-huis moet worden beschouwd als zijnde een woonfunctie, dan ligt dit iets genuanceerder. Op grond van de huidige wetgeving voor Luchtkwaliteit, die mede tot stand is gekomen naar aanleiding van advisering van de GGD, wordt een woning niet aangemerkt als een voor luchtkwaliteit gevoelige functie. Echter heeft de GGD in de versterken tijd, sinds het vaststellen van de wetgeving, geadviseerd om woningen ook als gevoelig aan te merken. In dat geval zou een afstand van 300

meter tot de snelweg moeten worden aangehouden. Naar alle waarschijnlijkheid komt (een deel van) het gebouw binnen deze afstand te liggen.

Zijn er aanvullende maatregelen mogelijk om (met name) het binnenmilieu op deze locatie op een acceptabel niveau te brengen vanwege de kwetsbare gezondheid van de patiënten uit het WKZ-PMC?

Deze vraag dient in een volgende planfase aan de specialisten (bouwfysica) te worden voorgelegd; zij kunnen specifieke maatregelen benoemen.

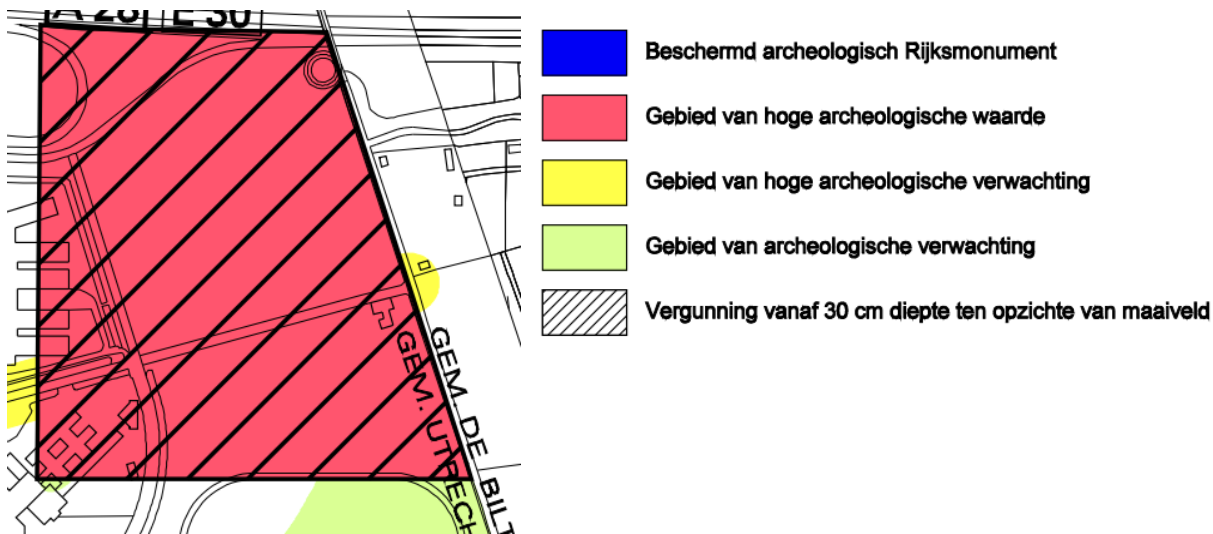
Vragen planologisch juridisch

Op welke manier is deze locatie opgenomen in het bestemmingsplan PMC (september 2015)? Is ontwikkeling op deze locatie strijdig met de vigerende bestemming?

De locatie ligt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Prinses Máxima Centrum, De Uithof' vastgesteld op 3 september 2015. De locatie is bestemd als Enkelbestemming Groen – Graslanden. De gronden zijn hierbinnen bestemd voor:

- bloem, kruiden- en faunairijk grasland (kruiden en grassen);
- natuurontwikkeling;
- behoud en bescherming van landschappelijke en ecologische waarden;
- agrarisch medegebruik, uitsluitend in de vorm van nabeweiding;
- recreatief medegebruik;
- groenvoorzieningen en beplantingen;
- bermen en bermsloten, halfverharde voetpaden gelegen op minimaal 15 meter afstand van de as van de weg Hoofddijk;
- nutsvoorzieningen;
- water, waterbeheer en waterberging;
- de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, waaronder duikers, bruggen en faunapassages;
- watercompensatie (via voorwaardelijke verplichting);
- groencompensatie (via voorwaardelijke verplichting).

Naast de enkelbestemming geldt op de locatie ook de dubbelbestemming Waarde – Archeologie waar bij de gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting. Op deze locatie is bij grondroerende werkzaamheden een archeologisch onderzoek nodig en mogelijk een vergunning. In de regels van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Utrecht. Op de archeologische waardenkaart wordt aangegeven dat de locatie in een gebied ligt met hoge archeologische waarden, waarbij geldt dat er een onderzoek en/of vergunning nodig is vanaf 30 cm diepte ten opzichte van maaiveld.

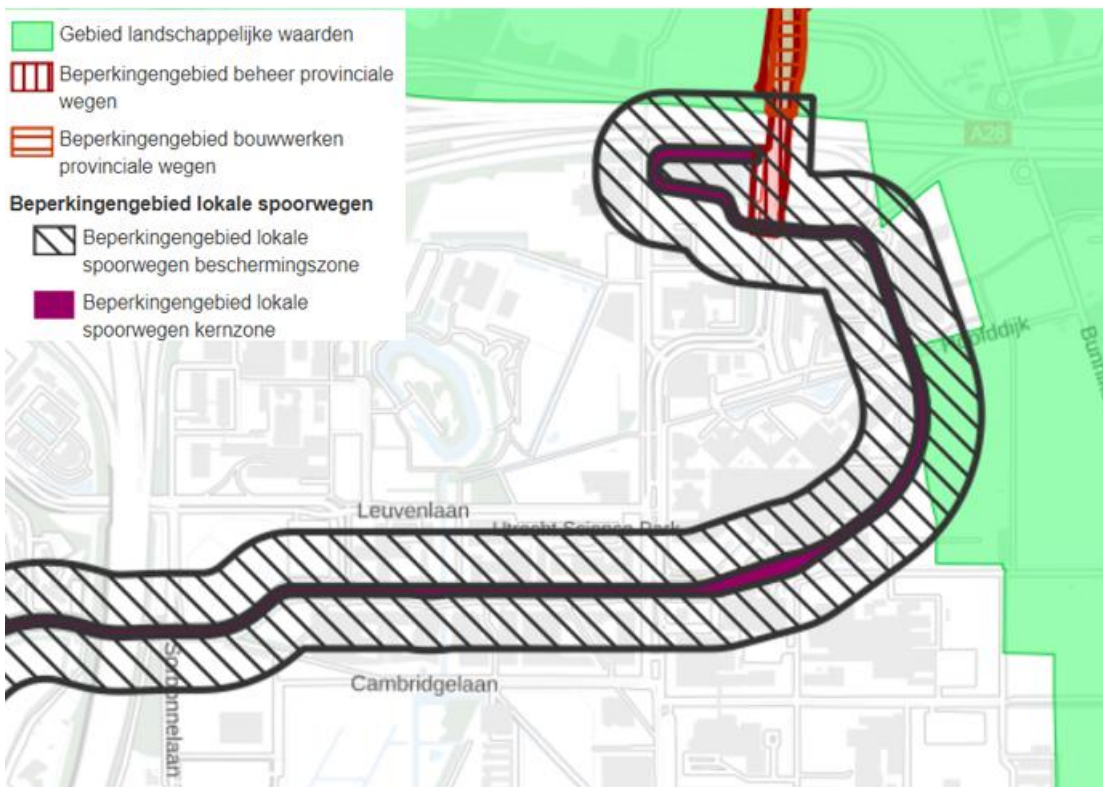


Figuur 24 Archeologische waardenkaart (2009)

Het

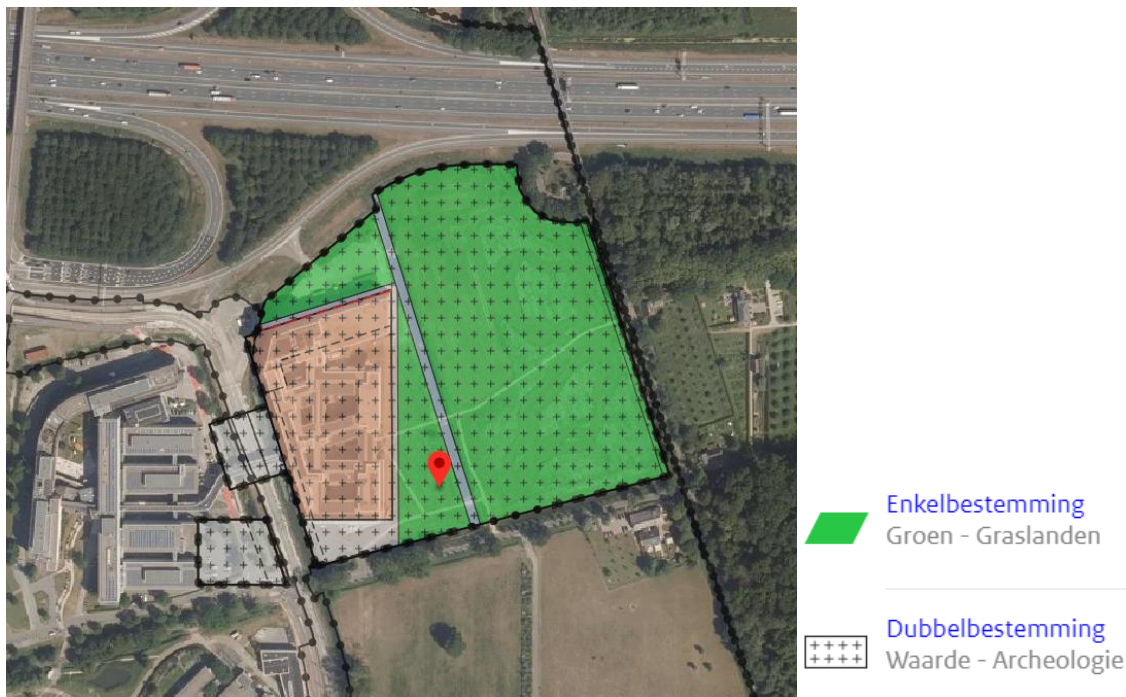
bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om binnenplans de bouw van het RMCD-huis planologisch mogelijk te maken. Om medewerking te kunnen verlenen aan het nieuwe RMCD-huis is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het bestemmingsplan vergt nadrukkelijk aandacht vanwege de ter plaatse geldende aanduiding 'CHS – militair erfgoed' ingevolge de Interim Omgevingsverordening van de provincie. In het kader van deze aanduiding dient een bestemmingsplan een beschrijving te bevatten van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en een beschrijving en motivering van de wijze waarop rekening is gehouden met deze waarden. Om een nieuw bestemmingsplan op te stellen moet er een goede motivering liggen waarin wordt aangetoond dat de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast met de ontwikkeling.

Bovendien ligt de locatie binnen het 'Beperkingengebied lokale spoorwegen beschermingszone', zoals opgenomen in de provinciale Interim omgevingsverordening. Voor de beschermingszone geldt artikel 4.37, Instructieregel beperkingengebied lokale spoorwegen. Volgens deze instructieregeling laat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het 'Beperkingengebied lokale spoorwegen beschermingszone' geen nieuwe gebouwen toe en is geen wijziging van de bestemming toegelaten van gebouwen die de hinder van geluid, trillingen, elektromagnetische straling of emissies van koper- of ijzerslijpsel, veroorzaakt door de lokale spoorweg, doen toenemen. Ontheffing hiervan kan alleen worden verleend, als maatregelen worden genomen om de hinder van geluid, trillingen, elektromagnetische straling of emissies van koper- of ijzerslijpsel, veroorzaakt door de lokale spoorweg, nu en in de toekomst wordt voorkomen. Ontheffing wordt niet verleend voor bestaande gebouwen die getransformeerd worden tot geluidgevoelige gebouwen waarvan de binnenwaarde hoger is dan 33 Lden.



Figuur 25 Interim omgevingsverordening beperkingengebied lokale spoorwegen

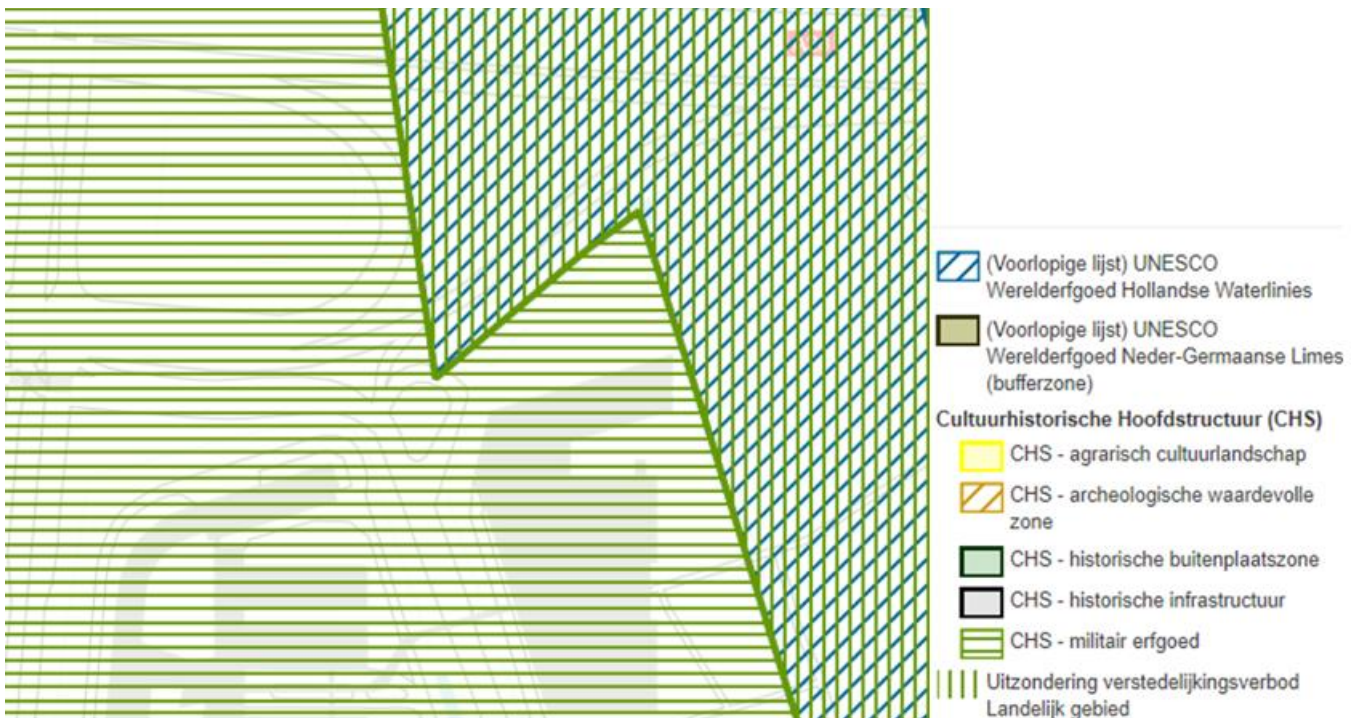
Conclusie: Om het RMCD-huis op locatie P mogelijk te maken dient er een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld, waarbij de aandachtspunten vanuit het bestemmingsplan zijn: archeologie, cultuurhistorie, watercompensatie en groencompensatie. Tevens dient de situering bij voorkeur buiten de aanduiding 'Beperkingengebied lokale spoorwegen beschermingszone' plaats te vinden; onder voorwaarden die in de provinciale Interim omgevingsverordening zijn genoemd, kan hiervoor een ontheffing worden verleend (artikel 4.37 van de Interim omgevingsverordening).



Figuur 26: Het vigerend bestemmingsplan met de bestemmingen op locatie P

Welke processtappen moeten worden doorlopen om deze locatie mogelijk te maken met het oog op de ligging in de (attentiezone van) De Hollandse Waterlinie?

De provincie Utrecht zet zich in om het bijzondere Nederlandse linie-erfgoed te behouden voor volgende generaties. Dit was een belangrijke reden om de UNESCO-werelderfgoedstatus voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) te verwerven. Deze zorgt er voor dat de NHW behouden blijft, toegankelijk én bekender wordt, zodat meer mensen de linie en haar bijzondere geschiedenis kunnen ontdekken en beleven. Onlangs is de aanmelding voor de Werelderfgoedlijst van UNESCO gehonoreerd. In de Interim omgevingsverordening van de Provincie is de locatie aangewezen als Militair erfgoed. Het Militair erfgoed bestaat uit de deelgebieden Nieuwe Hollandse Waterlinie, Oude Hollandsche Waterlinie, Grebbelinie en Soesterberg en omgeving (artikel 7.7). Bij een nieuw bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties gelegen in de Cultuurhistorische hoofdstructuur moet rekening gehouden met de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur en worden regels gesteld ter bescherming en benutting van deze waarden. Hierbij bevat een bestemmingsplan en beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en een beschrijving en motivering van de wijze waarop rekening is gehouden met deze waarden. Om een nieuw bestemmingsplan op te stellen moet er een goede motivering liggen waarin wordt aangetoond dat de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast met de ontwikkeling.



Figuur 27 De Cultuurhistorische Hoofdstructuur uit de omgevingsverordening van de Provincie Utrecht

Welke planologische procedures zijn nodig op deze locatie? Wat is de doorlooptijd? Leiden deze procedures tot specifieke risico's?

Voor de locatie moet een regulier bestemmingsplanprocedure doorlopen worden (zie Figuur 10). Deze procedure heeft een doorlooptijd van ongeveer 38 weken tot en met vaststelling. Daarna volgt nog de beroepsperiode. Vanwege de locatie en de cultuurhistorische waarden zijn er wel zienswijzen en beroepen te verwachten waardoor de doorlooptijd langer kan worden.¹⁰

Tevens zal rekening moeten worden gehouden met afstemming met de provincie over het al dan niet toestaan van bebouwing in de CHS.

1.3.7 Locatie Q

Vragen omgevingskwaliteit

Welke omgevingsaspecten moeten op deze locatie worden onderzocht?

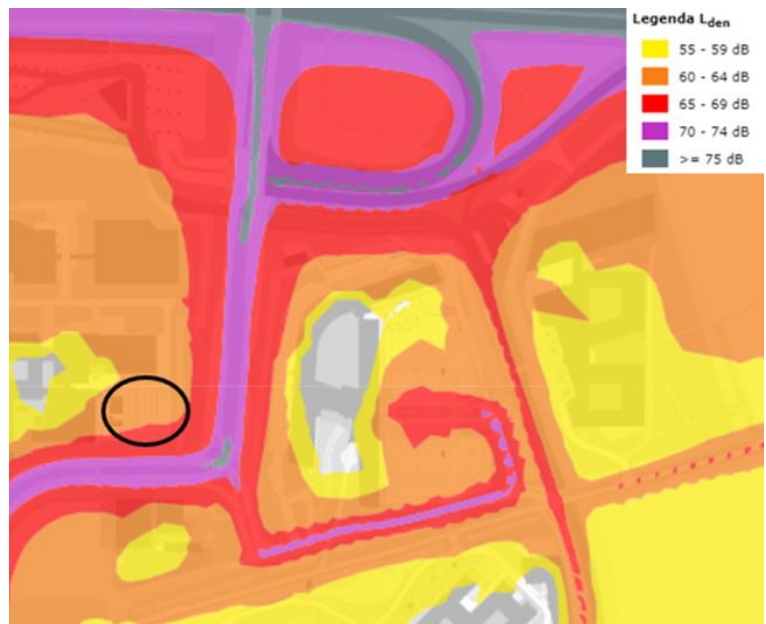
- Ecologie
- Bodemonderzoek
- Water.
- Archeologie → Een archeologisch bureauonderzoek lijkt niet nodig te zijn nu er voor deze locatie geen archeologische dubbelbestemming is opgenomen Cultuurhistorisch onderzoek → Een cultuurhistorisch onderzoek is nodig vanuit de ligging in de 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur – militair erfgoed' benoemd in de verordening van de Provincie.
- Geluid
- Verkeer/parkeren → Er is een verkeers- en parkeertoets nodig om de verkeerstromen inzichtelijk te maken en of de wegen dit aan kunnen. Ook dient getoetst te worden of er voldoende parkeergelegenheid wordt ontwikkeld op de locatie (in verband met weghalen parkeerplaatsen)

¹⁰ Deze doorlooptijden zijn exclusief de voorbereidingstijd, die nodig is conform het Utrechts planproces, zie ook www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/utrechts-planproces/ voor informatie.

- Externe veiligheid → Aandachtspunt is het 'dienstengebouw' (uitgangspunt is dat dit gebouw gehandhaafd blijft). Een ander aandachtspunt is de opslag van gasflessen waarbij de PGS 15 richtlijn van toepassing is. Bij de ontwikkeling van locatie Q dient een nader onderzoek m.b.t. externe veiligheid te worden uitgevoerd. Hierbij zal in worden gegaan op de richtafstanden en/of hieraan voldaan kan worden.
- M.e.r.-beoordeling

Is ontwikkeling van een RMcD-huis op deze locatie mogelijk binnen de geldende milieuwet- en regelgeving / normen ten aanzien van geluid en luchtkwaliteit?

Op de geluidsbelasting kaart (verkeerslawaai) van de gemeente Utrecht (Bron <http://www.utrechtmilieu.nl/geluidskaarten/>) is te zien dat de geluidswaarden in 2016 op de locatie tussen de 60 – 69 dB. Hoewel het RMcD-huis een maatschappelijke bestemming heeft, kan deze functioneel het beste worden vergeleken met een logiesvoorziening met een zorggerelateerde functie in het kader van de Wet geluidhinder, hierdoor is het geen geluidsgevoelig object. Het hoeft hiermee niet te voldoen aan de voorkeursgrenswaarden (voor woningen 48 dB) in de Wet geluidhinder. Maar aangezien het hier gaat om een RMcD-huis, een logiesvoorziening met een zorggerelateerde functie voor speciale gasten, kan in het kader van een goede ruimtelijke ordening gesteld worden dat een goed binnenklimaat geborgd moet worden. Aangezien de geluidswaarden boven de voorkeursgrenswaarden uitkomen is het raadzaam om een akoestisch onderzoek te laten uitvoeren om te kijken welke maatregelen genomen kunnen worden om een goed binnenklimaat te borgen. Er gelden hierbij echter geen verplichtingen of normen waaraan voldaan moet worden in het kader van de Wet geluidhinder.



Figuur 28 Geluidbelasting vanuit wegverkeerslawaai 2016

Indien de functie als 'wonen' wordt beschouwd dan dient te worden voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Dat betekent dat voor deze locatie een hogere waardenbesluit moet worden genomen waarbij voldaan moet worden aan het hogere waardenbesluit van de gemeente Utrecht. Op deze locatie kan dat gaan knellen, omdat mogelijk de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. Daarnaast mag de binnenwaarde niet meer bedragen dan 33 dB. Dit vraagt in ieder geval extra aandacht voor de bouwfysische aspecten. Met betrekking tot luchtkwaliteit kan worden opgemerkt dat het RMcD-huis al aanwezig is binnen het Utrecht Science Park en dat deze alleen naar een andere locatie zal verhuizen en een grotere omvang zal krijgen. Het totaal aantal verkeersbewegingen komt bij 50 kamers uit op gemiddeld 20 per dag. Hiermee blijft de verkeersaantrekkende werking van het RMcD-huis zeer beperkt ten opzichte van omliggende functies. Het verkeer van en naar het RMcD-huis zal opgaan in de bestaande verkeersstromen in de omgeving. Hierdoor zal de mogelijke uitstoot, en verslechtering van de luchtkwaliteit door de functie, nihil zijn. Het RMcD-huis is volgens de Wet milieubeheer geen gevoelige functie. Gevoelige bestemmingen zijn: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het RMcD-huis vervult een tijdelijke verblijfsfunctie (bestemming maatschappelijk). Indien het RMcD-huis moet worden beschouwd als zijnde een woonfunctie, dan ligt dit iets genuanceerder. Op grond van de huidige wetgeving voor Luchtkwaliteit, die mede tot stand is gekomen naar aanleiding van advisering van de GGD, wordt een woning niet aangemerkt als een voor luchtkwaliteit gevoelige functie. Echter heeft de GGD in de verstreken tijd, sinds het vaststellen van de wetgeving, inmiddels ligt er een advies geadviseerd om woningen ook als gevoelig aan te merken. In dat geval zou een afstand van 300 meter

tot de snelweg moeten worden aangehouden. Naar alle waarschijnlijkheid komt (een deel van) het gebouw binnen deze afstand te liggen.

De situering van het utilitygebouw van de KNAW op het huidige parkeerterrein zorgt mogelijk voor complexiteit; onderzoek is nodig naar veiligheidszones, c.q. afschermingsmaatregelen (brand- en ploggevaar) en potentiële complicatie in relatie tot de milieuvergunning van de KNAW.

Zijn er aanvullende maatregelen mogelijk om (met name) het binnenmilieu op deze locatie op een acceptabel niveau te brengen vanwege de kwetsbare gezondheid van de patiënten uit het WKZ-PMC?

Deze vraag dient in een volgende planfase aan de specialisten (bouwfysica) te worden voorgelegd; zij kunnen specifieke maatregelen benoemen.

Vragen planologisch juridisch

Op welke manier is deze locatie opgenomen in het bestemmingsplan De Uithof (maart 2010)? Is ontwikkeling op deze locatie strijdig met de vigerende bestemming?

De locatie ligt binnen het vigerende bestemmingsplan De Uithof vastgesteld op 4 maart 2010. Aan locatie Q is de bestemming Science (enkelbestemming) toegekend. De voor Science aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- sciencebedrijven en/of -instellingen al dan niet in combinatie met medische of kennisinstellingen in De Uithof;
- aan de bestemming ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte, met dien verstande dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan;
- verkeersontsluitingen;
- de bij deze bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

Hierbij moeten gebouwen gebouwd worden binnen het aangeduide bouwvlak. Het gebouw mag niet hoger zijn dan 35 meter. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 80%. Het bruto vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan de bestaande bruto vloeroppervlakte plus de extra

Bruto vloeroppervlakte zoals in de tabel hierna staat aangegeven:

extra brutovloeroppervlakte:	ter plaatse van de aanduiding 'vloeroppervlakte; bruto (m ²)' met het specifieke getal:
90.000 m ²	6 ⁴
4. Indien het getal in meerdere bestemmingsvlakken voorkomt, geldt de extra brutovloeroppervlakte voor al die vlakken gezamenlijk.	

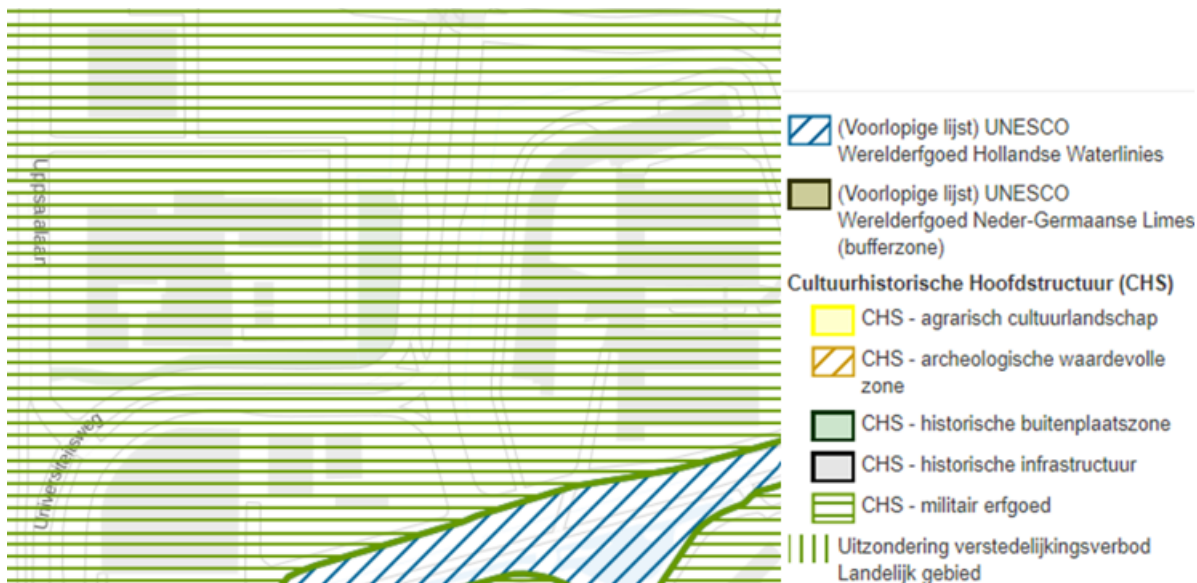


Figuur 29 Vigerende bestemmingsplan met bestemming

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om binnenplannen de bouw van het RMCD-huis planologisch mogelijk te maken. Voor het RMCD-huis zal het bestemmingsplan herzien moeten worden. Er dient dus een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld, waarbij het aandachtspunten vanuit het bestemmingsplan cultuurhistorie is.

Welke processtappen moeten worden doorlopen om deze locatie mogelijk te maken met het oog op de ligging in de (attentiezone van) De Hollandse Waterlinie?

De provincie Utrecht zet zich in om het bijzondere Nederlandse linie-erfgoed te behouden voor volgende generaties. Dit was een belangrijke reden om de UNESCO-werelderfgoedstatus voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) te verwerven. Deze zorgt er voor dat de NHW behouden blijft, toegankelijk én bekender wordt, zodat meer mensen de linie en haar bijzondere geschiedenis kunnen ontdekken en beleven. Onlangs is de aanmelding voor de Werelderfgoedlijst van UNESCO gehonoreerd. In de Interim omgevingsverordening van de Provincie is de locatie aangewezen als Militair erfgoed. Het Militair erfgoed bestaat uit de deelgebieden Nieuwe Hollandse Waterlinie, Oude Hollandsche Waterlinie, Grebbelinie en Soesterberg en omgeving (artikel 7.7). Bij een nieuw bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties gelegen in de Cultuurhistorische hoofdstructuur moet rekening gehouden met de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur en worden regels gesteld ter bescherming en benutting van deze waarden. Hierbij bevat een bestemmingsplan en beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en een beschrijving en motivering van de wijze waarop rekening is gehouden met deze waarden. Om een nieuw bestemmingsplan op te stellen moet er een goede motivering liggen waarin wordt aangetoond dat de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast met de ontwikkeling.



Figuur 30 De Cultuurhistorische Hoofdstructuur uit de omgevingsverordening van de Provincie Utrecht

Welke planologische procedures zijn nodig op deze locatie? Wat is de doorlooptijd? Leiden deze procedures tot specifieke risico's?

Voor de locatie moet een regulier bestemmingsplanprocedure doorlopen worden (zie Figuur 10). Deze procedure heeft een doorlooptijd van ongeveer 38 weken tot en met vaststelling. Daarna volgt nog de beroepsperiode. Vanwege de locatie en de cultuurhistorische waarden zijn er wel zienswijzen en beroepen te verwachten waardoor de doorlooptijd langer kan worden¹¹. Tevens zal rekening moeten worden gehouden met afstemming met de provincie over het al dan niet toestaan van bebouwing in de CHS. Tenslotte geldt er op locatie Q een erfpachtsituatie waardoor er zich mogelijk extra risico's voor kunnen doen bij de ontwikkeling¹².

¹¹ Deze doorlooptijden zijn exclusief de voorbereidingstijd, die nodig is conform het Utrechts planproces, zie ook www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/utrechts-planproces/ voor informatie.

¹² De eigendomssituatie maakt geen onderdeel uit van deze planologische check. Voor de volgende fase wordt een nader onderzoek m.b.t. de eigendomssituatie en verkennende gesprekken geadviseerd.

ONDERWERP

Weging locatie D en E vanuit (Wereld)erfgoedperspectief

ONZE REFERENTIE

D10042755:12

DATUM

17 november 2021 -definitief

VAN

Floris van Oosterhout

AAN

Werkgroep locatieafweging RMcD-huis Utrecht

Deze notitie komt tegemoet aan de vraag om in een aparte notitie kort op basis van de uitkomsten van de HIA's, de belangrijkste verschillen tussen locatie D en E ten aanzien van de mate van impact van de ontwikkelingen op de OUV en kernkwaliteiten van het Werelderfgoed te benoemen.

Op basis van de effectbeoordelingen van locatie D en E kan geconcludeerd worden dat beide locaties een groot negatief effect hebben op de kernkwaliteit Strategisch landschap. Locatie E scoort negatiever op de kernkwaliteit militaire versterkingen, maar dat heeft met name te maken met de gekozen ontwerprichting. Als gekozen zou worden voor een ander ontwerp, waarbij niet wordt gerefereerd aan een fort, dan zijn de effectbeoordelingen op dit aspect tussen D en E gelijk. Er is wel een verschil tussen de risicoprofiel van locatie D en E. In de onderstaande tabel zijn de aspecten die dit verschil verklaren opgenomen.

Locatie D	Locatie E
Buiten werelderfgoedgebied	Binnen werelderfgoedgebied
Aantasting van openheid, maar door nabijheid van Prinses Máximacentrum iets minder negatief dan E.	Sprong naar open landschap ten zuiden van Hoofddijk maakt het effect ten opzichte van D negatiever
Eigentijds ontwerp; geen verwijzing	Ontwerp als fort doet afbreuk aan kernkwaliteiten
Ontwerp meer ingetogen dan locatie E	Icoon in het landschap extra ingrijpend op kernkwaliteit
Iets negatiever op zichtlijnen Hoofddijk dan locatie E	Negatiever op openheid landschap

Hieronder zijn de totale omvang van het effect per locatie en de risico-inschatting opgenomen. Deze worden besproken in de beide HIA's.

Locatie D

Totale omvang van het effect

Tabel 1 Totale omvang van het effect.

	4	3	2	1	0	1	2	3	4	
	Positief					Negatief				
Effect	Zeer groot	Groot	Matig	Gering	Neutraal	Gering	Matig	Groot	Zeer groot	
Strategisch landschap										
Integriteit										
Authenticiteit										
Waterstaatkundige werken										
Integriteit										
Authenticiteit										
Militaire werken										
Integriteit										
Authenticiteit										

Risico inschatting

Tabel 2 Beoordeling en beschrijving van de risico-inschatting van de voorgenomen ontwikkelingen.

Effecten	Risico-inschatting
Matig effect	De inschatting is dat de ontwikkelingen met een groot effect een wezenlijk risico betekenen voor het behoud van de OUV, specifiek de kernkwaliteit Strategisch landschap. Extra gevoeligheid hierbij is dat het gaat om onbebouwd gebied. De kans bestaat dat het (Wereld)erfgoed daadwerkelijk gevaar zal lopen door de ontwikkeling, maar er is geen sprake van een fysieke aantasting van het Werelderfgoedgebied. De noodzaak van de ontwikkeling op deze locatie is niet aangetoond..

Locatie E

Totale omvang van het effect



Risico-inschatting en gevoeligheden

Tabel 3. Beoordeling en beschrijving van de risico-inschatting van de voorgenomen ontwikkelingen.

Effecten	Risico-inschatting
Groot effect	<p>De inschatting is dat de ontwikkelingen (in het algemeen) een fundamenteel risico gaan vormen voor het behoud van de OUV. Het (Wereld)erfgoed loopt daadwerkelijk gevaar.</p> <p>De ontwikkelingen voor deze locatie zullen vooral grote invloed hebben op de kernkwaliteit Strategisch Landschap. De landelijke open, buitenste zone van het verdedigingsnetwerk van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zal verstoord worden door de voorgenomen bebouwing. De gekozen vormgeving van de bebouwing tast de authenticiteit verder aan door te kiezen voor een ontwerp dat geïnspireerd is op een fort op een locatie die daarvoor niet geschikt is. Eigenlijk is er in deze zone, met name binnen het daadwerkelijke Werelderfgoed, helemaal geen bebouwing gewenst. De kernkwaliteit Waterstaatkundige Werken wordt niet aangetast. De kernkwaliteit Militaire Versterkingen zou niet hoeven te worden aangetast, maar door de bebouwing vorm te geven als fort wordt er een relatie gelegd met de militaire werken die afbreuk doet aan de kernkwaliteit militaire werken, omdat een fort op deze locatie onnodig is, maar het ontwerp ook de verkeerde oriëntatie heeft.</p>

ONDERWERP
Verkeer RMcD-huis

ONZE REFERENTIE
D10039011:80

DATUM
17 november 2021 Definitief

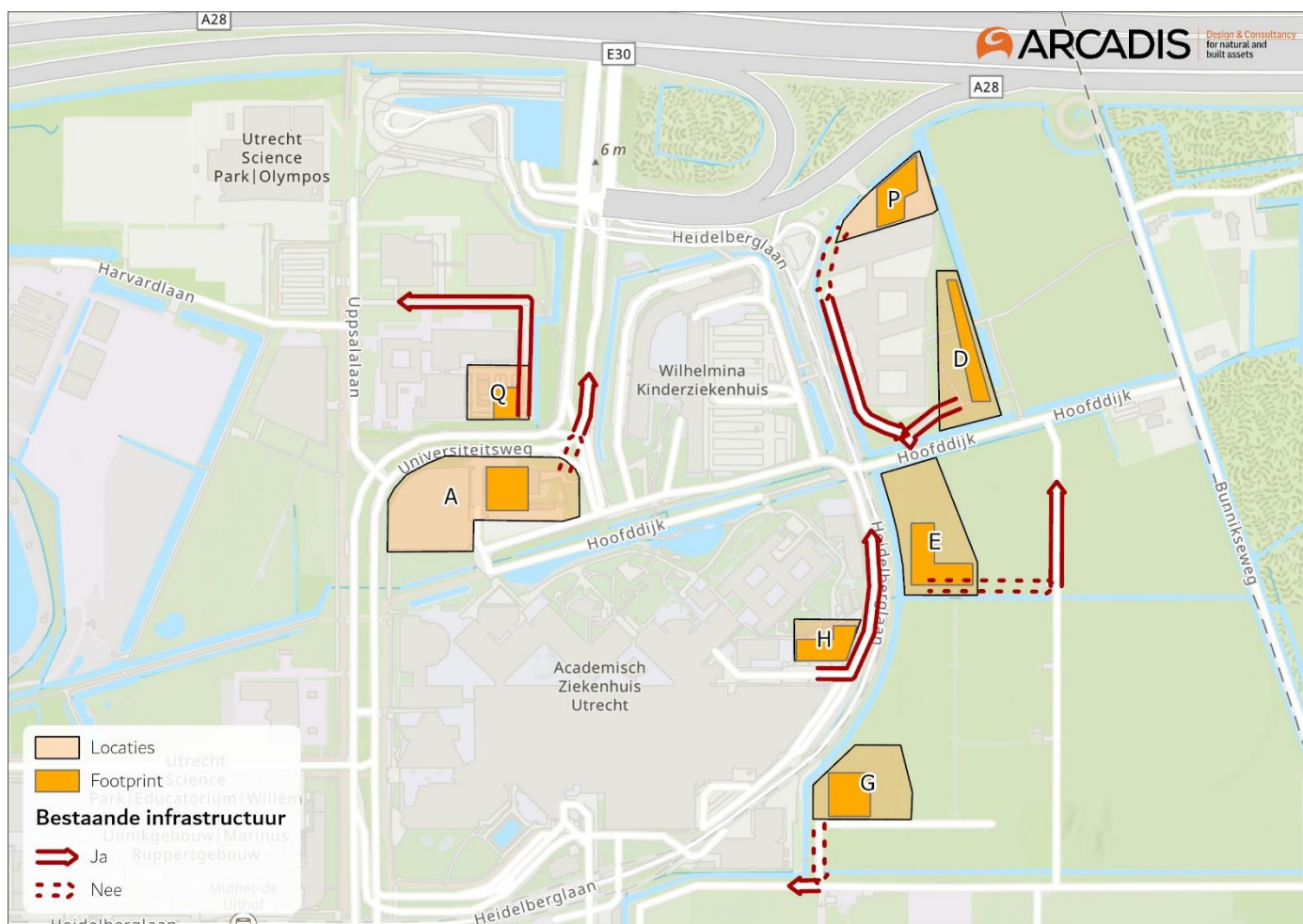
VAN
Roel Toonen

AAN
Werkgroep locatieafweging RMcD-huis Utrecht

Algemeen

Het bestaande RMcD-huis op het Utrecht Science Park wordt vergroot en (mogelijk) verplaatst naar een nieuwe locatie. Het aantal kamers wordt verdubbeld van 25 naar 50. Het project is onderdeel van de herinrichting van het UMC-terrein. Momenteel komen de locaties A, D, E, G, H, P en Q, in aanmerking als mogelijke locatie.

Op onderstaande kaart zijn de locaties (met de mogelijke footprints van een RMcD-huis) en de ontsluiting voor auto's indicatief weergegeven.



Samenvatting en conclusies

Voor alle locaties geldt dat het aspect verkeersaantrekkende werking van bewoners, leveranciers, werknemers en vrijwilligers niet onderscheidend is. Het aantal verkeersbewegingen kan zonder probleem worden verwerkt en zal niet resulteren in problemen met de doorstroming van het verkeer of verkeersveiligheidsissues. Alleen locatie G wijkt af ten opzichte van de andere locaties vanwege het hogere aantal verkeersbewegingen op het Utrecht Science Park, vanwege de noodzaak tot het realiseren van een eigen parkeervoorziening of in de directe omgeving en vanwege de langere (> 800 meter) looproute naar het WKZ en PMC.

Ten aanzien van de ontsluiting van de locaties geldt dat op locatie E een aparte weg moet worden gerealiseerd vanaf het kavelpad door het bestaande groengebied; dit is in praktijk mogelijk risicovol (vanwege planologische procedures).

Verkeersaantrekkende werking RMcD

Van een RMcD-huis zijn geen specifieke cijfers bekend over de verkeersaantrekkende werking.

De gemiddelde verblijfsduur in Huis Utrecht is 17 nachten. Dit is een gemiddelde over het hele jaar, in werkelijkheid fluctueert de gemiddelde verblijfsduur sterk. Dit zal in de toekomst niet substantieel gaan wijzigen.

Bewoners rijden twee keer per verblijf voor de deur van het RMcD-huis: bij aankomst en bij vertrek (drop-off of pick-up bagage). Tijdens het verblijf staan de auto's geparkeerd in de centrale parkeergarage¹ in het ontvangstgebouw. Tijdens het verblijf is dus geen sprake van extra verkeersbewegingen als gevolg van externe locatiebezoeken van bewoners, omdat deze vanuit de centrale parkeervoorziening plaatsvinden. Uitgaande van 50 kamers in de toekomstige situatie en een gemiddelde verblijfsduur van 17 dagen resulteert dit in gemiddeld 3 bewonerswisselingen en dus 12 verkeersbewegingen per dag door bewoners. Voor leveranciers, werknemers en vrijwilligers wordt uitgegaan van ongeveer 8 verkeersbewegingen per dag. Het totaal aantal verkeersbewegingen komt bij 50 kamers uit op gemiddeld 20 per dag.

In de studie Verkeer herontwikkeling buitengebied UMC Utrecht (Goudappel Coffeng, 9 oktober 2020²) is de doorstroming van het verkeer berekend voor zowel de huidige als toekomstige verkeerstructuur. Uit deze studie is gebleken dat op het terrein van het UMC geen problemen worden verwacht ten aanzien van de verkeersafwikkeling. Zowel de huidige als toekomstige verkeerstructuur heeft de wegenstructuur op iedere locatie ruim voldoende capaciteit om het verkeer van/naar het RMcD-huis af te wikkelen.

Parkeerbehoefte RMcD

Het parkeren voor een nieuw RMcD-huis wordt centraal opgelost in het ontvangstgebouw nabij het kruispunt Universiteitsweg - A28 Afslag 2 Utrecht Science Park. Dit is mogelijk op alle locaties uitgezonderd locatie G. Deze locatie is op een te grote afstand van de centrale parkeerfaciliteiten in het ontvangstgebouw gelegen.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt in een later stadium nader bepaald. Vooralsnog wordt uitgegaan van 60 parkeerplaatsen, 50 voor bezoekers en 10 voor personeel en vrijwilligers.

¹ Met uitzondering van locatie G; zie ook de beschrijving van deze locatie.

² Bij de studie van Goudappel Coffeng dient de volgende kanttekening te worden gemaakt. Deze is in opdracht van UMCU uitgevoerd en gaat uitsluitend in op de verkeersstromen in het UMCU en directe omgeving, zonder rekening te houden met de rest van het verkeer in het USP en de terugslag op de A28.

Beschouwing afzonderlijke locaties: bereikbaarheid auto³ en looproutes kinderziekenhuizen

Locatie A

De locatie kan worden ontsloten via de Universiteitsweg. Parkeren vindt plaats in het ontvangstgebouw, dat op dezelfde locatie als het RMCD-huis komt te liggen.

Het WKZ en het PMC zijn vanaf de locatie voor langzaam verkeer te voet bereikbaar via de looproute op de Hoofddijk. Om het WKZ te bereiken moet de Lundlaan gekruist worden. Daarvoor is reeds een VOP (voetgangsoversteekplaats) aanwezig, uitgevoerd met zebra. Om het PMC te bereiken moet de bus/trambaan op de Heidelberglaan gekruist worden. Deze kruising is al voorzien van verkeerslichten voor de voetgangers.

Locatie D

De locatie wordt ontsloten via de bestaande infra (Hoofddijk) en een aantakking op de toegangsweg tot het PMC. Parkeren vindt plaats in het ontvangstgebouw.

Het WKZ en het PMC zijn vanaf de locatie voor langzaam verkeer te voet bereikbaar via bestaande routes, zoals de Hoofddijk. Om het WKZ te bereiken, dient de Heidelberglaan te worden overgestoken. Deze kruising is al voorzien van verkeerslichten voor de voetgangers.

Locatie E

De locatie kan worden ontsloten via de bestaande infra (kavelpad) en een nieuw te realiseren ontsluitingsweg. Met de kanttekening dat de grens van de belastbaarheid van de Hoofddijk praktisch is bereikt. Parkeren vindt plaats in het ontvangstgebouw.

Het WKZ en het PMC zijn vanaf de locatie voor langzaam verkeer te voet bereikbaar via bestaande routes. Om het WKZ te bereiken dient de Heidelberglaan te worden overgestoken. Deze kruising is al voorzien van verkeerslichten voor de voetgangers.

Locatie G

De locatie wordt voor autoverkeer ontsloten via de bestaande infra aan de zuidkant (Munsterlaan) en het bestaande kavelpad. Aangezien de centrale parkeerplaats in het ontvangstgebouw op meer dan 500 meter afstand is gelegen, zal deze locatie een parkeervoorziening met een (voorlopige) capaciteit van 60 parkeerplaatsen moeten krijgen op eigen terrein of in de directe omgeving. Het aantal verkeersbewegingen op de interne wegenstructuur wordt daardoor iets hoger in vergelijking met de andere locaties, omdat de gasten ook tijdens hun verblijf over het Utrecht Science Park gaan rijden.

Het WKZ en het PMC zijn voor langzaam verkeer bereikbaar via de bestaande routes op de Heidelberglaan en de Hoofddijk; hiervoor is een voetgangsoversteek over de bus/trambaan noodzakelijk. Mogelijk is een apart voetpad door het groengebied ten oosten van de trambaan een alternatief voor een comfortabele en veilige looproute. De loopafstanden vanaf de locatie voor langzaam verkeer zijn relatief lang (meer dan 800 meter), zeker in verhouding tot de loopafstanden vanaf de andere locaties.

Locatie H

De locatie kan ontsloten worden via de bestaande infra⁴. Parkeren vindt plaats in het ontvangstgebouw.

³ Zie de kaart op pagina 1 voor de indicatieve ontsluitingsroutes

⁴ Bij de herinrichting van het Utrecht SciencePark kan een ontsluiting van locatie H via een aantakking op de nieuwe ovale cirkel voor auto-bestemmingsverkeer worden onderzocht, conform de studie van Goudappel Coffeng.

Het WKZ en het PMC zijn vanaf de locatie voor langzaam verkeer te voet bereikbaar via bestaande infra zoals de Hoofddijk. Om het WKZ te bereiken moet de Lundlaan gekruist worden. Om het PMC te bereiken moet de bus/trambaan op de Heidelberglaan gekruist worden. Deze kruising is al voorzien van verkeerslichten voor de voetgangers.

Locatie P

De locatie wordt ontsloten via de bestaande infra ten westen van het PMC aangevuld met een smal nieuw wegdeel om de westpunt van de researchvleugel. Parkeren vindt plaats in het ontvangstgebouw.

Het WKZ en het PMC zijn goed bereikbaar. Voetgangers kunnen gebruik maken van de al aanwezige route langs het PMC en gebruik maken van de bestaande oversteek over de bus/trambaan.

Locatie Q

De locatie wordt ontsloten via de bestaande infra (Uppsalalaan), waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande aansluiting van het lokale parkeerterrein. Parkeren vindt plaats op relatief korte afstand in het ontvangstgebouw.

Om het WKZ en het PMC te bereiken wordt de bestaande route voor langzaam verkeer gebruikt, die de Universiteitsweg kruist. Deze kruising is reeds voorzien van een VRI, maar in het kader van de herinrichting van het maaiveld zal het kruispunt Universiteitsweg worden heringericht. Aandachtspunt is een (sociaal veilige) looproute door de huidige bosschages langs locatie Q. Om het PMC te bereiken moet de bus/trambaan op de Heidelberglaan gekruist worden. Deze kruising is al voorzien van verkeerslichten voor de voetgangers.

Massastudie

Ronald McDonald Huis Utrecht

V3.1 - 15 oktober 2021



Colophon

In opdracht van:

Gemeente Utrecht

Opgesteld door:

Floor van Gils (Landschapsarchitect)

Joep van Baast (Stedenbouwkundig ontwerper)

Bas Dijkhoff (Stedenbouwkundig ontwerper)

Gecontroleerd door:

John Boon (Hoofd Adviesgroep Landschapsarchitectuur en Groene Stad)

Vrijgegeven door:

Philippine van der Schuijt (Projectmanager)

Datum: 15 oktober 2021

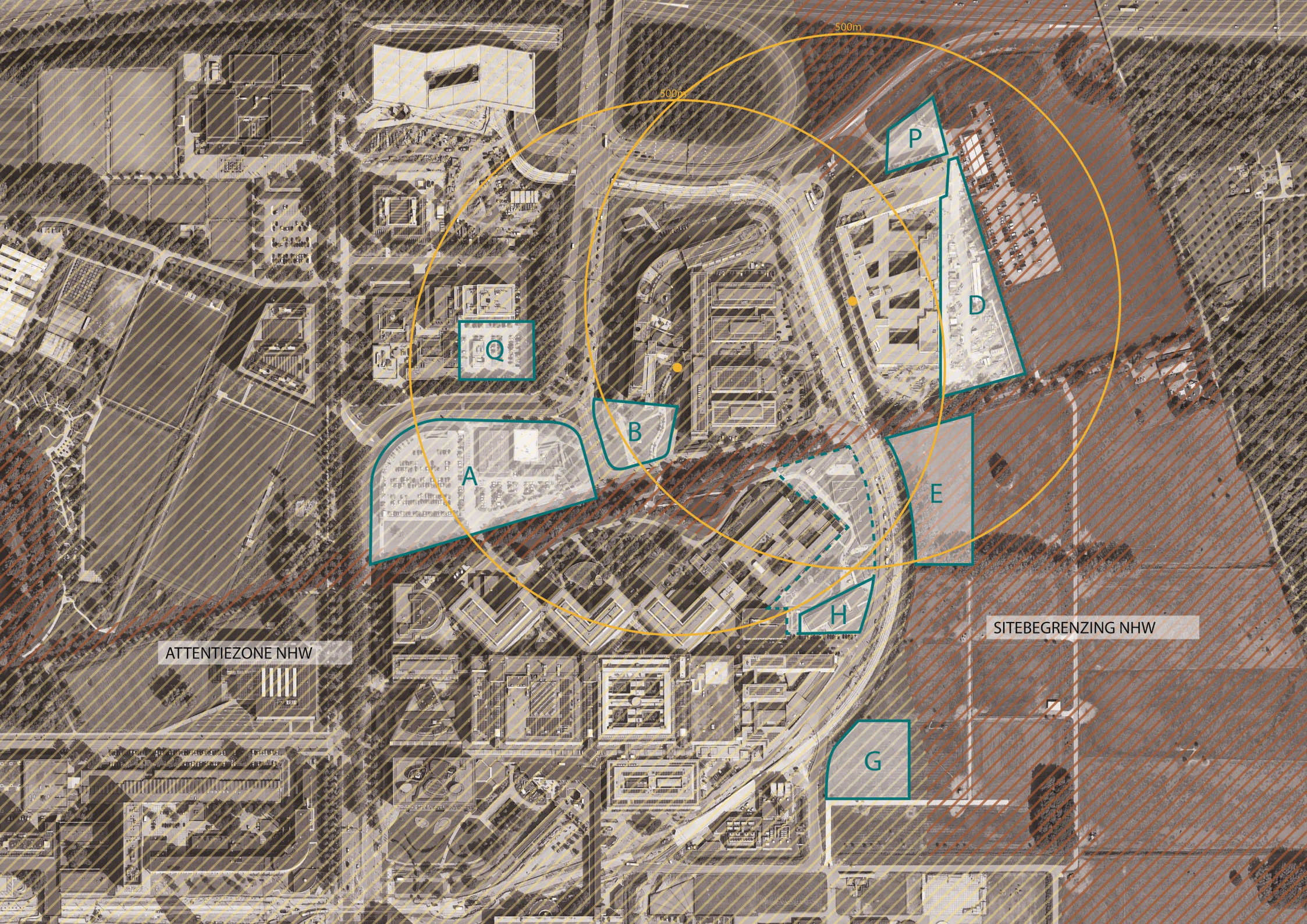
Status: versie 3.1, AS3

Ons kenmerk: D10039264

Projectnummer: 30098911

Inhoud

Massastudie	5
Inleiding	5
Wensen nieuwbouw	7
Locatie A - Variant 1a	8
Locatie A - Variant 1b	10
Locatie A - Variant 2	12
Locatie A - Variant 3	14
Locatie A - Variant 4	16
Locatie D	18
Locatie E	20
Locatie G	22
Locatie H - Variant 1	24
Locatie H - Variant 2	26
Locatie P	28
Locatie Q	30



500m

500m

P

D

Q

B

A

E

H

G

ATTENTIEZONE NHW

SITEBEGRENZING NHW

Massastudie

Inleiding

Het Ronald McDonald Huis heeft vanwege de behoefte aan uitbreiding van haar logeer capaciteit en een grootschalige verbouwing van het Universitair Medisch Centrum (UMC) Utrecht een nieuwe, grotere accommodatie nodig. Deze accommodatie moet komen op loopafstand van het Utrechts Medisch Centrum (UMC) en het Prinses Maxima Centrum.

Om het Utrecht Science Park autoluw te kunnen maken bestaat de wens om de bezoekersgarage van het UMC Utrecht naar locatie A te verplaatsen in de vorm van een multifunctioneel ontvangstgebouw.

Massastudie

In deze massastudie wordt - aan de hand van de wensen voor het Ronald McDonald Huis (basisprincipes: bruto vloeroppervlakte, tuin en footprint) - voor de verschillende locaties onderzocht of het nieuwe gebouw past binnen de beschikbare ruimte. Het gaat daarbij om de volgende locaties:

- Locatie A
- Locatie D
- Locatie E
- Locatie G
- Locatie H
- Locatie P
- Locatie Q

Per locatie is de massa van het nieuwe Ronald McDonald Huis op schaal ingetekend. Deels is geput uit de eerder uitgevoerde locatiestudies uit 2018 en 2019.

Op locatie A wordt uitgegaan van het volledige programma van het ontvangstgebouw. Uitzondering hierop vormt variant A3; in deze variant is het programma van het ontvangstgebouw niet zonder meer inpasbaar vanwege het behoud van het huidige Ronald McDonald Huis. De massa van het ontvangstgebouw is schematisch ingetekend aan de hand van de eerder door het UMC Utrecht uitgevoerde locatiestudie voor inpassing in het ontvangstgebouw (d.d. 20-05-2021).

Per locatie (of variant) zijn middels moodboards referentiebeelden weergegeven die als inspiratie dienen voor de architectuur van het nieuwe gebouw. De massastudie is niet allesomvattend, maar laat zien om de gewenste massa mogelijk is op de verschillende locaties.

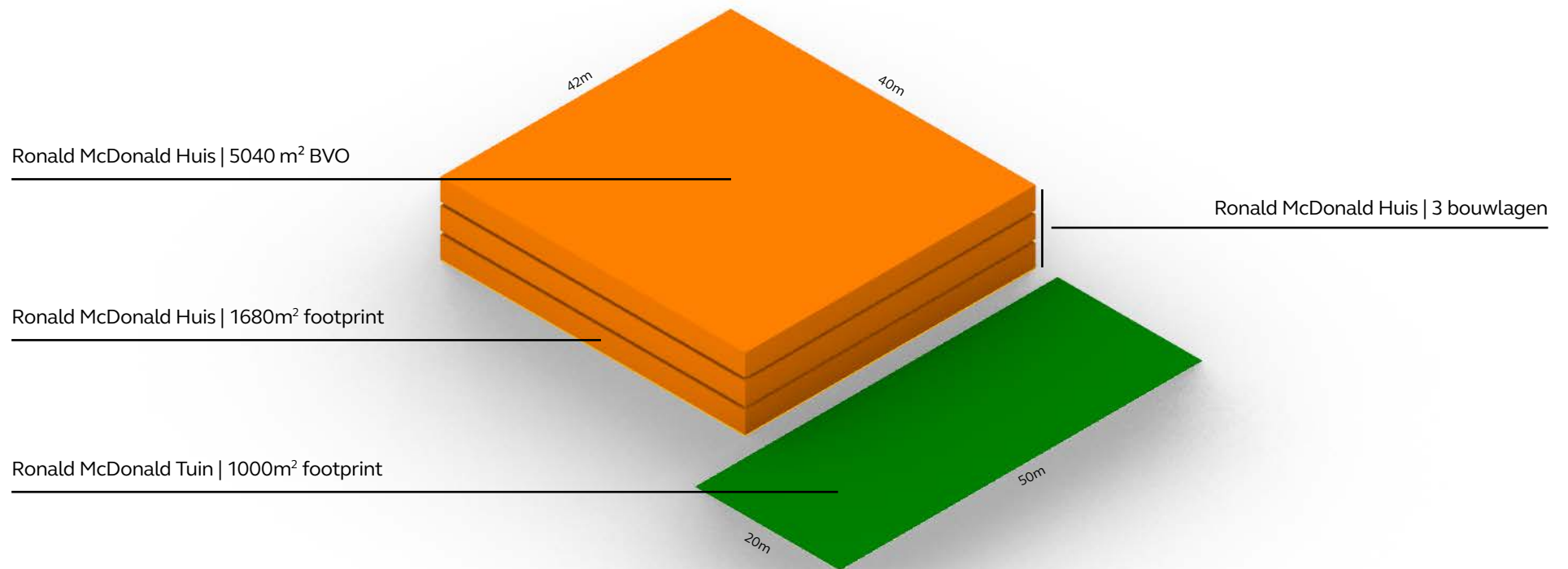
Bij elke locatie is er nog sprake van een integrale ontwerppoging (architectuur, ontsluiting, beeldkwaliteit, inpassing en bouwfaserings). In een volgende fase zal het kwaliteitsniveau van de inrichting en architectuur voor de voorkeurslocatie verder worden uitgewerkt. Doel is om te komen tot een integrale locatieafweging voor het nieuwe Ronald McDonald Huis.



Huidige Ronald McDonald Huis Utrecht

Ronald McDonald Huis Utrecht

Wensen nieuwbouw



Locatie A - Variant 1a



Massastudie locatie A - Geïntegreerd in het nieuwe ontvangstgebouw

Oppervlakte

5.040m² BVO

Footprint

1.680m² (40x42m)

Bouwlagen

Drie bouwlagen

Gebouw

Geïntegreerd in het nieuwe
ontvangstgebouw

Tuin

Op maaiveld voor het ontvangstgebouw
Daktuin(en) optioneel

Parkeren

In het nieuwe ontvangstgebouw

Moodboard - Locatie A1a



Gary and Christine Rood Family Pavilion - Portland (ZGF Architects)

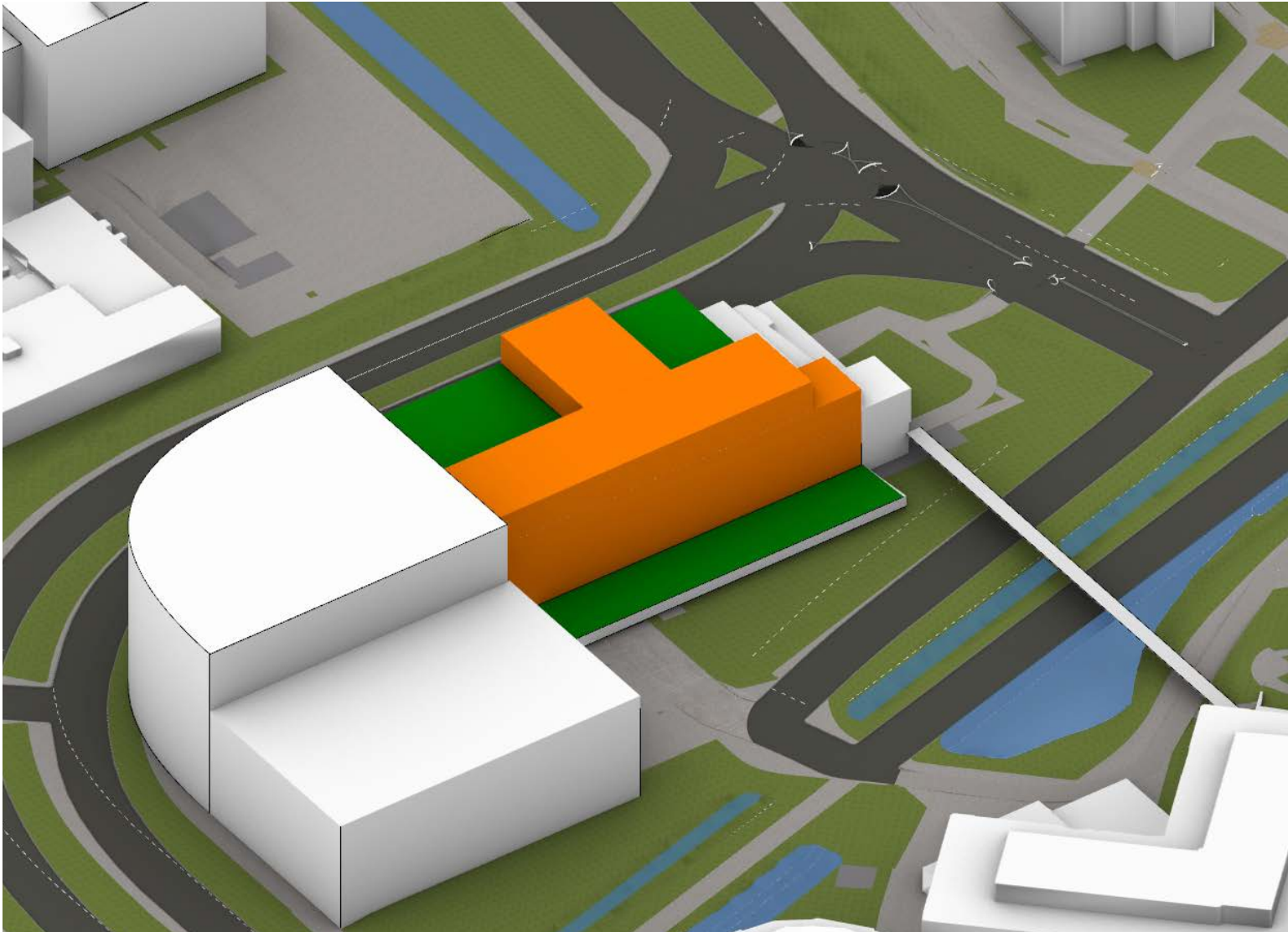


Gary and Christine Rood Family Pavilion - Portland (ZGF Architects)



Gary and Christine Rood Family Pavilion - Portland (ZGF Architects)

Locatie A - Variant 1b



Massastudie locatie A - Geïntegreerd in het nieuwe ontvangstgebouw

Oppervlakte

5.000m² BVO

Footprint

Ontvangstgebouw

Bouwlagen

Vier bouwlagen (2^e tot 5^e verdieping)

Gebouw

Geïntegreerd in het nieuwe
ontvangstgebouw

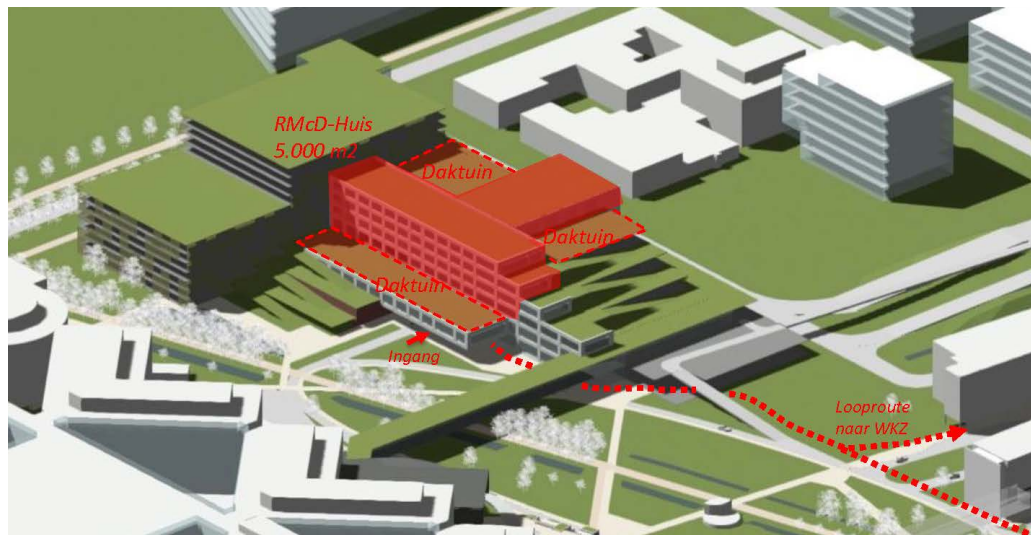
Tuin

Daktuin(en)

Parkeren

In het nieuwe ontvangstgebouw

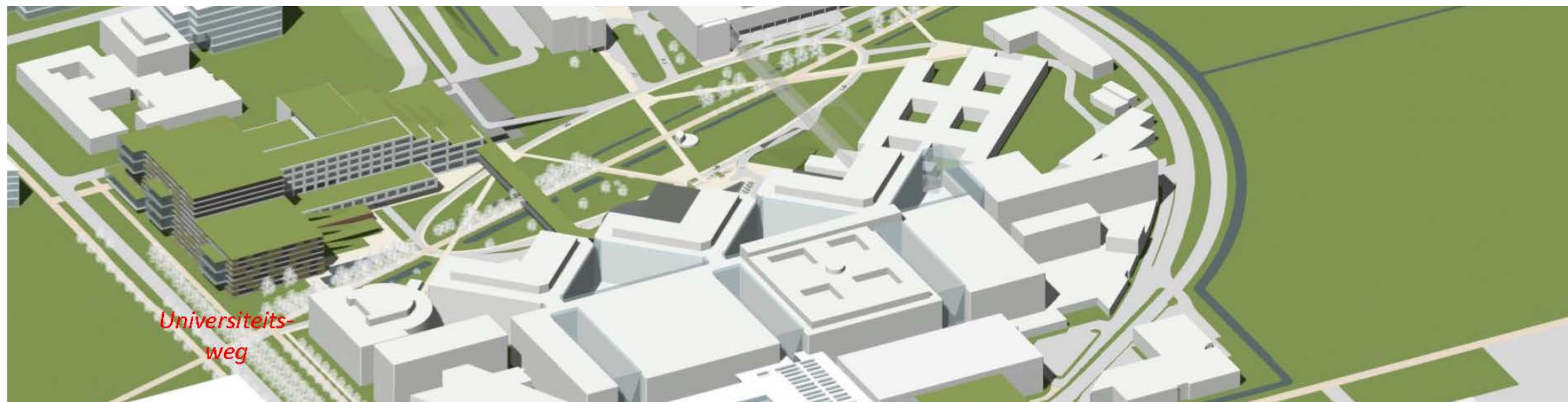
3D Representatie - Locatie A1b



Locatiestudie inpassing ontvangstgebouw - UMC Utrecht (2021)

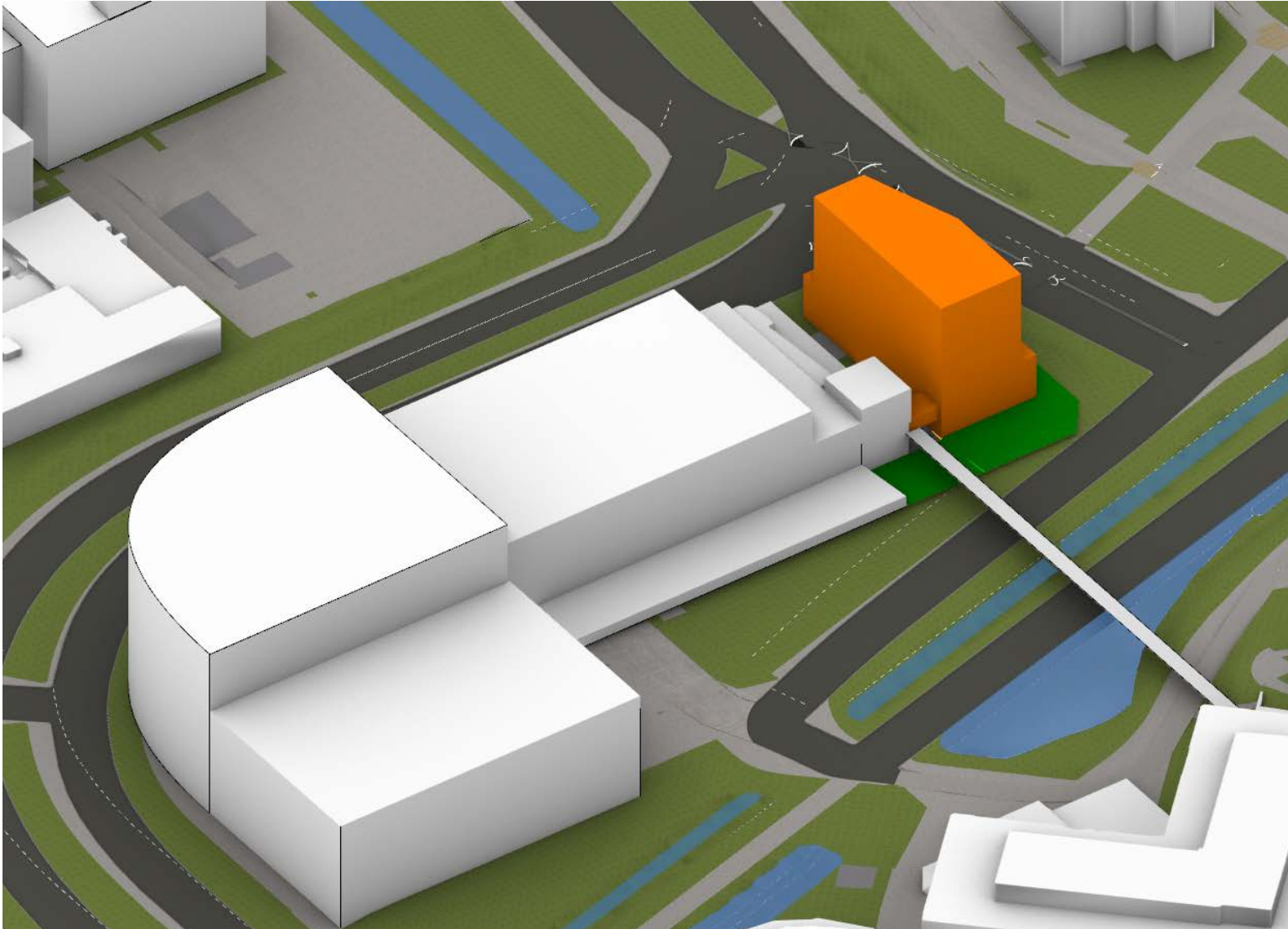


Locatiestudie inpassing ontvangstgebouw - UMC Utrecht (2021)



Locatiestudie inpassing ontvangstgebouw - UMC Utrecht (2021)

Locatie A - Variant 2



Massastudie locatie D - Nieuw gebouw verbonden met het nieuwe ontvangstgebouw

Oppervlakte

5.000m² BVO

Footprint

750m²

Bouwlagen

Minimaal zes bouwlagen

Gebouw

Verbonden met het nieuwe
ontvangstgebouw

Tuin

Op maaiveld

Parkeren

In het nieuwe ontvangstgebouw

Moodboard - Locatie A2



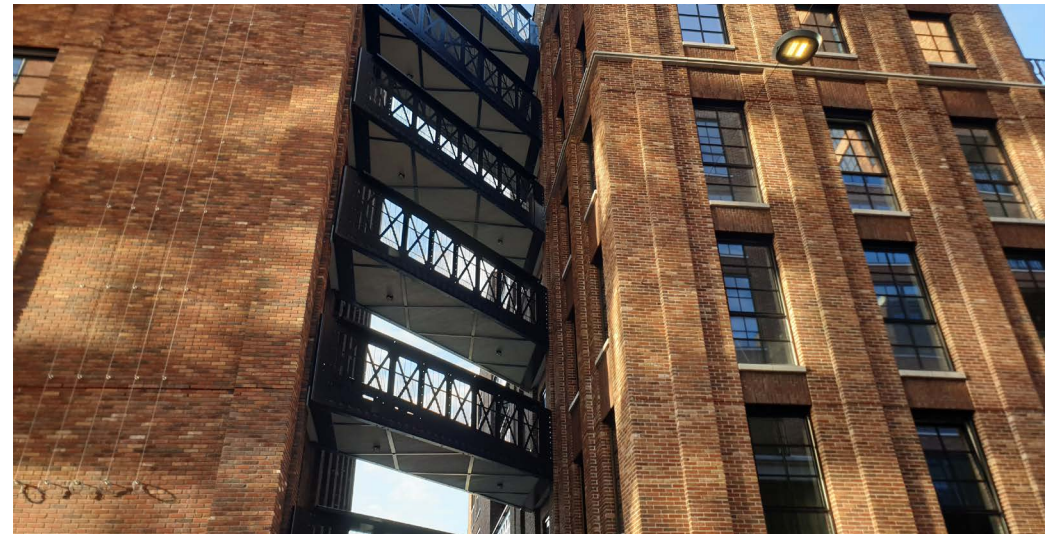
Familiehuis Daniel den Hoed - Rotterdam (render: Familiehuis Daniel den Hoed)



Familiehuis Daniel den Hoed - Rotterdam (foto: Familiehuis Daniel den Hoed)

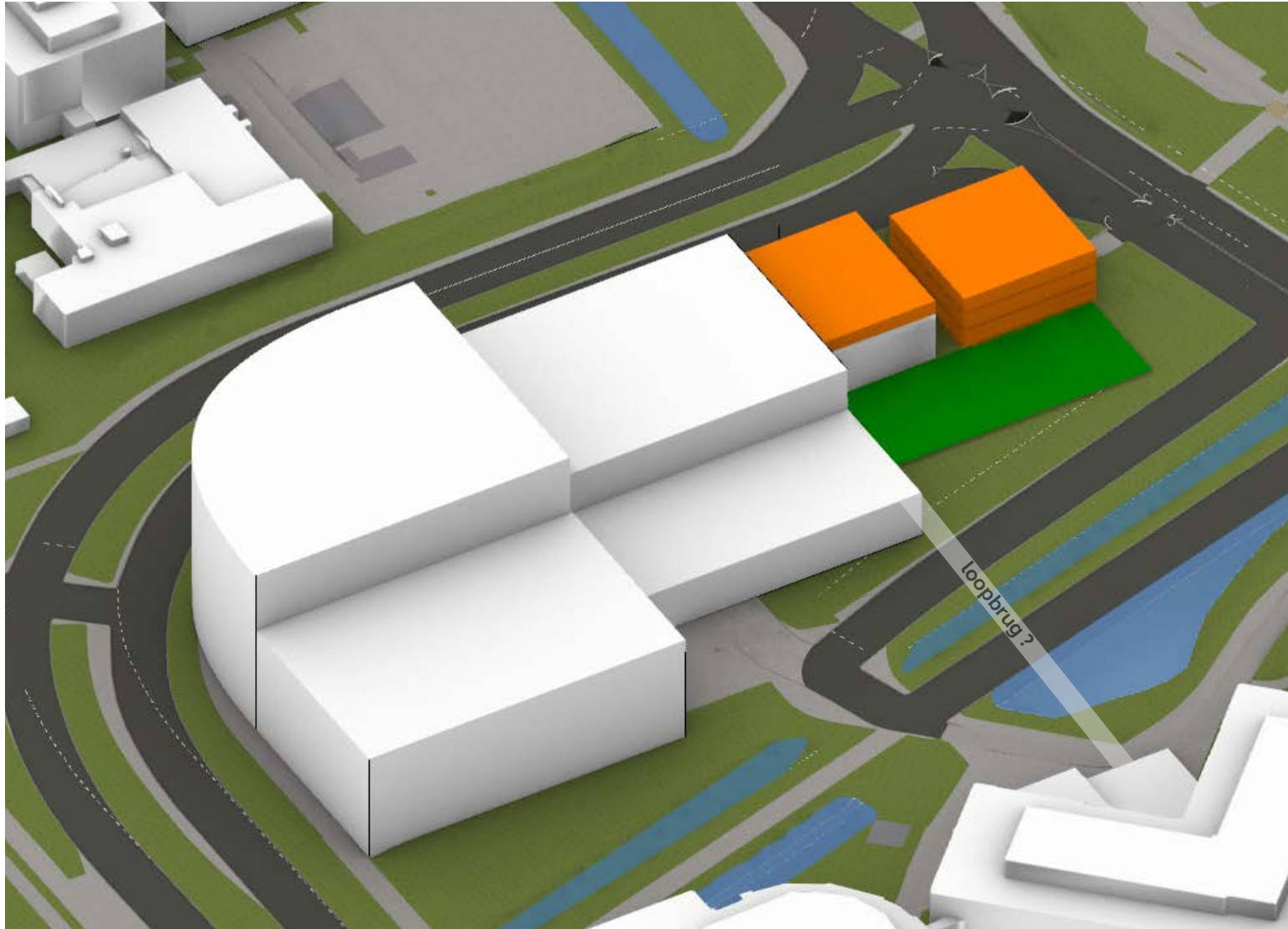


Little C - Rotterdam (foto: Nanda Sluijsmans)



Little C - Rotterdam (foto: Nanda Sluijsmans)

Locatie A - Variant 3 *



Massastudie locatie A - Optoppen huidige gebouw met één bouwlaag en uitbreiding naar het oosten

* In deze variant is het programma van het ontvangstgebouw niet zonder meer inpasbaar; dit is een ontwerpogave omdat de footprint van het ontvangstgebouw substantieel kleiner is en dus de ruimte moet worden gezocht door hoger of verdiept te bouwen.

Oppervlakte

5.000m² BVO

Footprint

750m²

Bouwlagen

Maximaal vier bouwlagen

Gebouw

Optoppen huidige gebouw met één bouwlaag en uitbreiding naar het oosten

Tuin

Op maaiveld

Parkeren

In het nieuwe ontvangstgebouw

Moodboard - Locatie A3



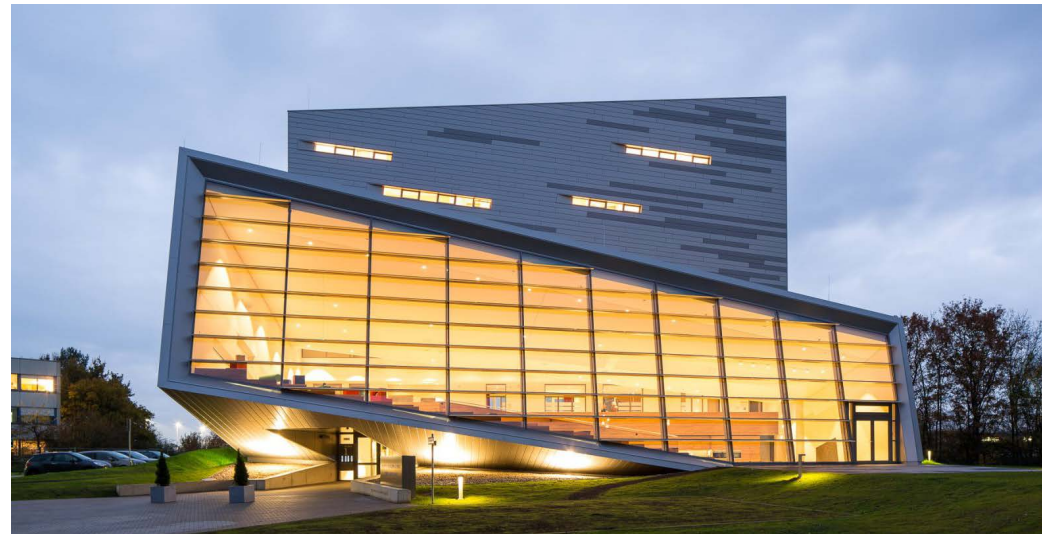
Ronald McDonald Huiskamer - Utrecht (EGM Architecten)



Ronald McDonald Huis - Vancouver (foto: Ema Peter)

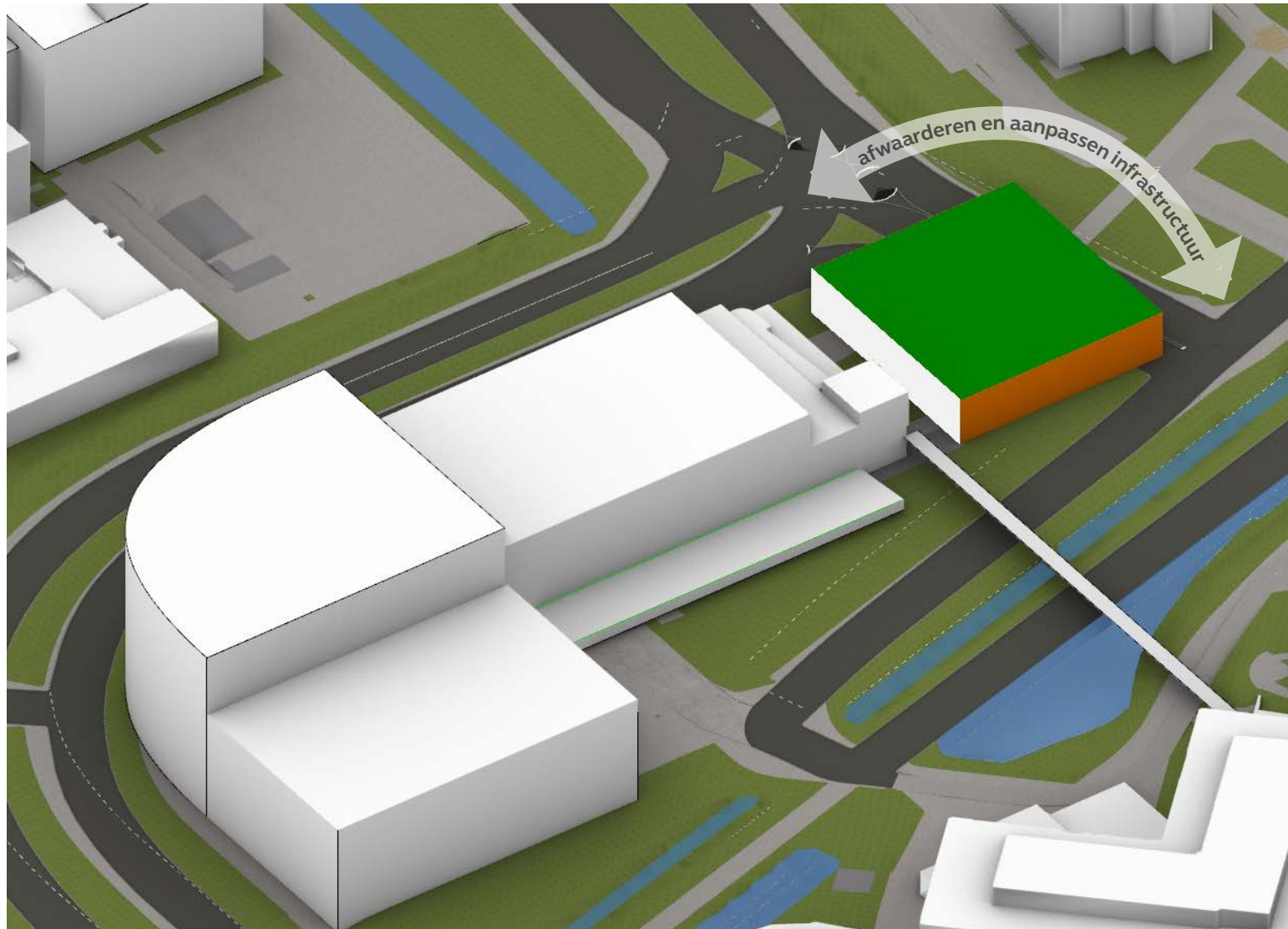


Ronald McDonald Huiskamer - Utrecht (EGM Architecten)



Ronald McDonald-Huis - St. Augustin (GRAFT, foto: Tobias Hein)

Locatie A - Variant 4



Oppervlakte

5.040m² BVO

Footprint

1.680m² (40x42m)

Bouwlagen

Minimaal drie bouwlagen

Gebouw

Multifunctioneel gebouw ten oosten van het nieuwe ontvangstgebouw

Tuin

Daktuin(en)

Parkeren

In het nieuwe ontvangstgebouw

Massastudie locatie A - Zoekgebied uitbreiden en (locatie B) betrekken bij de ontwikkeling van het nieuwe ontvangstgebouw en Ronald McDonald Huis

Moodboard - Locatie A4



Ronald McDonald Huis - Toronto (Montgomery Sisam Architects Inc.)



Ronald McDonald Huis - Toronto (Montgomery Sisam Architects Inc.)



Ronald McDonald Huis - Toronto (Montgomery Sisam Architects Inc.)

Locatie D



Massastudie locatie D - Nieuw gebouw ten oosten van het Prinses Máxima Centrum

Oppervlakte

5.504m² BVO

Footprint

1.568m²

Bouwlagen

Maximaal drie bouwlagen

Gebouw

Nieuw gebouw ten oosten van het Prinses Máxima Centrum

Tuin

Op maaiveld

Parkeren

Parkeren in nieuwe ontvangstgebouw

Moodboard - Locatie D



Schetsimpressie Ronald McDonald Huis - Locatie D (OZ Architect)



Schetsimpressie Ronald McDonald Huis - Locatie D (OZ Architect)

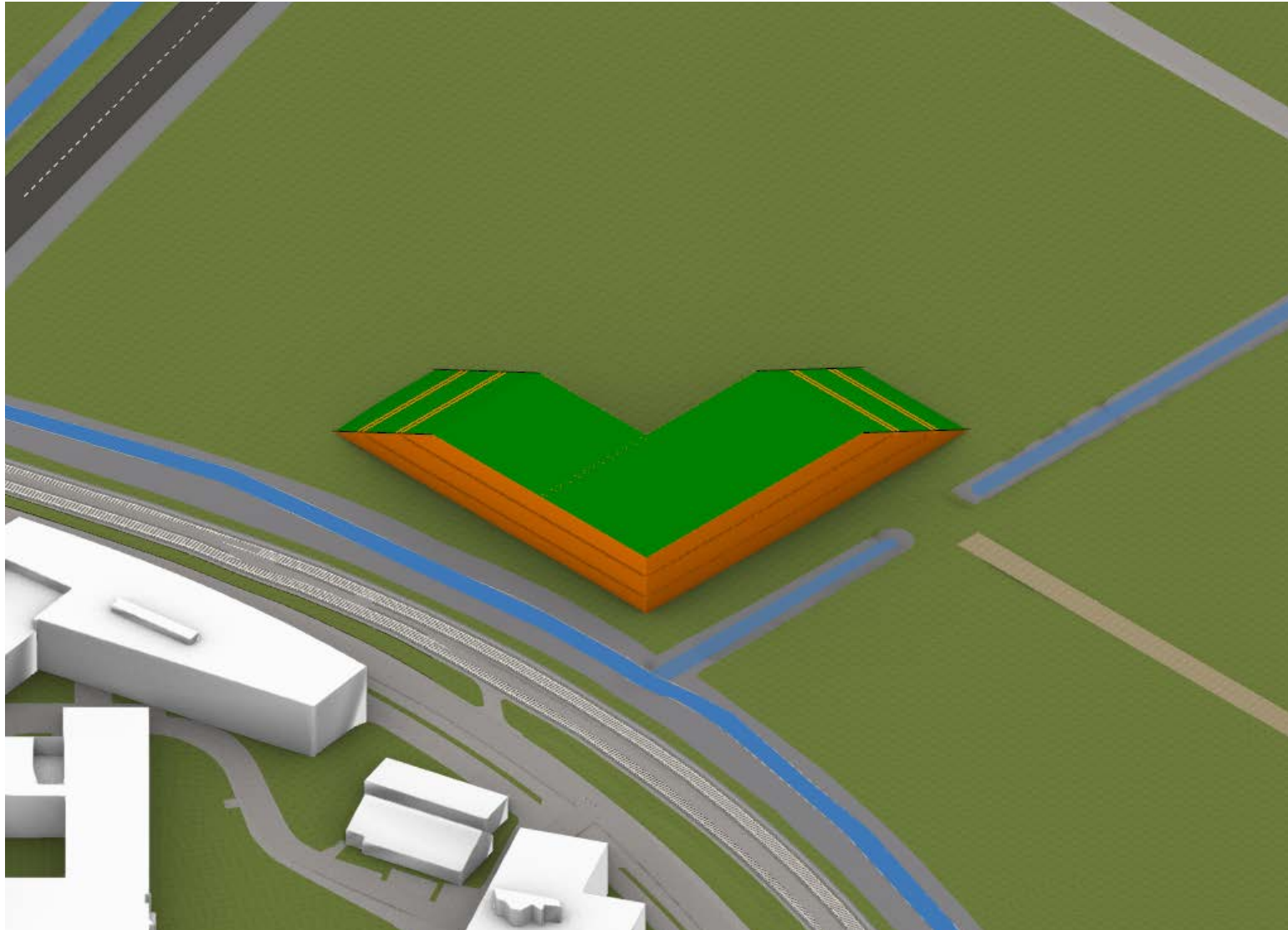


CaixaForum - Madrid (foto: Alamy)



Kapconstructie Vitens van Heek - Zeddam (Roeding Architecten)

Locatie E



Massastudie locatie E - Nieuw gebouw dat opgaat in het landschap

Oppervlakte

5.440m² BVO

Footprint

2.080m²

Bouwlagen

Maximaal drie bouwlagen

Gebouw

Nieuw gebouw geïntegreerd in het landschap

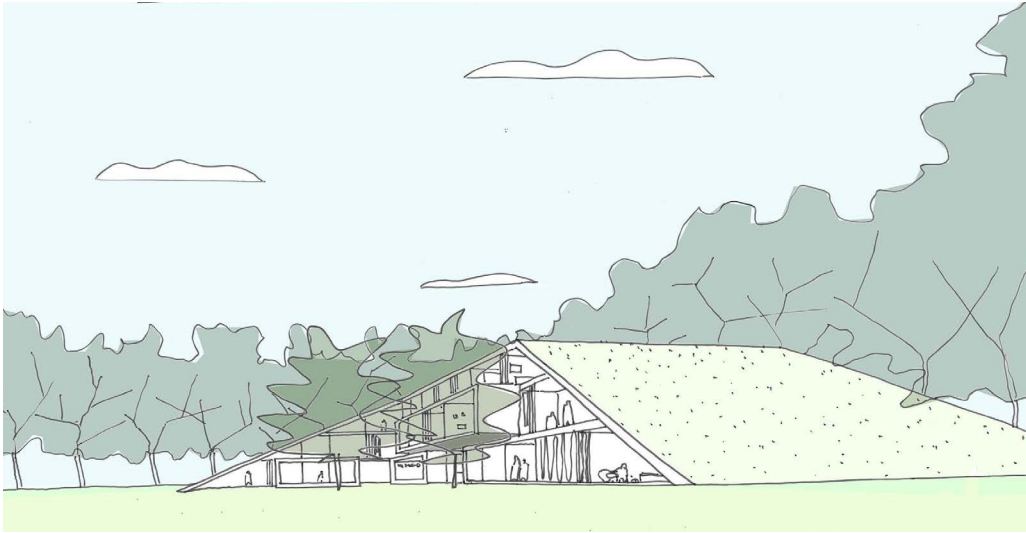
Tuin

Daktuin(en)

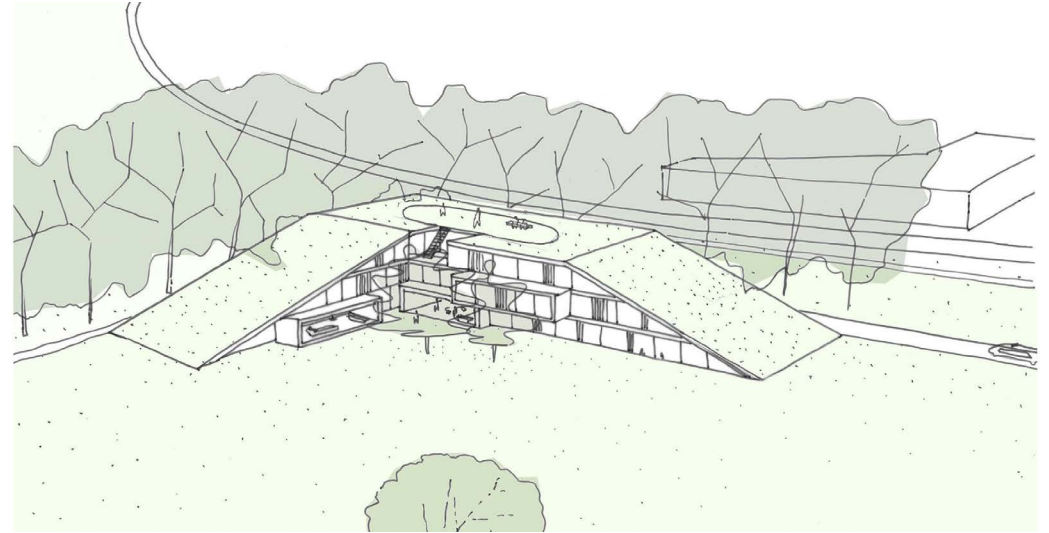
Parkeren

Parkeren in het nieuwe ontvangstgebouw

Moodboard - Locatie E



Schetsimpressie Ronald McDonald Huis - Locatie E (OZ Architect)



Schetsimpressie Ronald McDonald Huis - Locatie E (OZ Architect)



Biesbosch MuseumEiland - Werkendam (Studio Marco Vermeulen, foto: Ronald Tilleman)



Biesbosch MuseumEiland - Werkendam (Studio Marco Vermeulen, foto: Ronald Tilleman)

Locatie G



Massastudie locatie G - Nieuw gebouw met opzet boerenerf

Oppervlakte

5.040m² BVO

Footprint

1.680m²

Bouwlagen

Max drie bouwlagen

Gebouw

Nieuw gebouw opzet boerenerf

Tuin

Op maaiveld

Parkeren

Op locatie

Moodboard - Locatie G



Het Gielsbos - Lille (Dierendonckblanke Architects, foto: Filip Dujardin)



Ronald McDonaldhuis - Barendrecht (Jeanne Dekkers Architectuur, foto: Daria Scagliola en Stijn Brakkee)

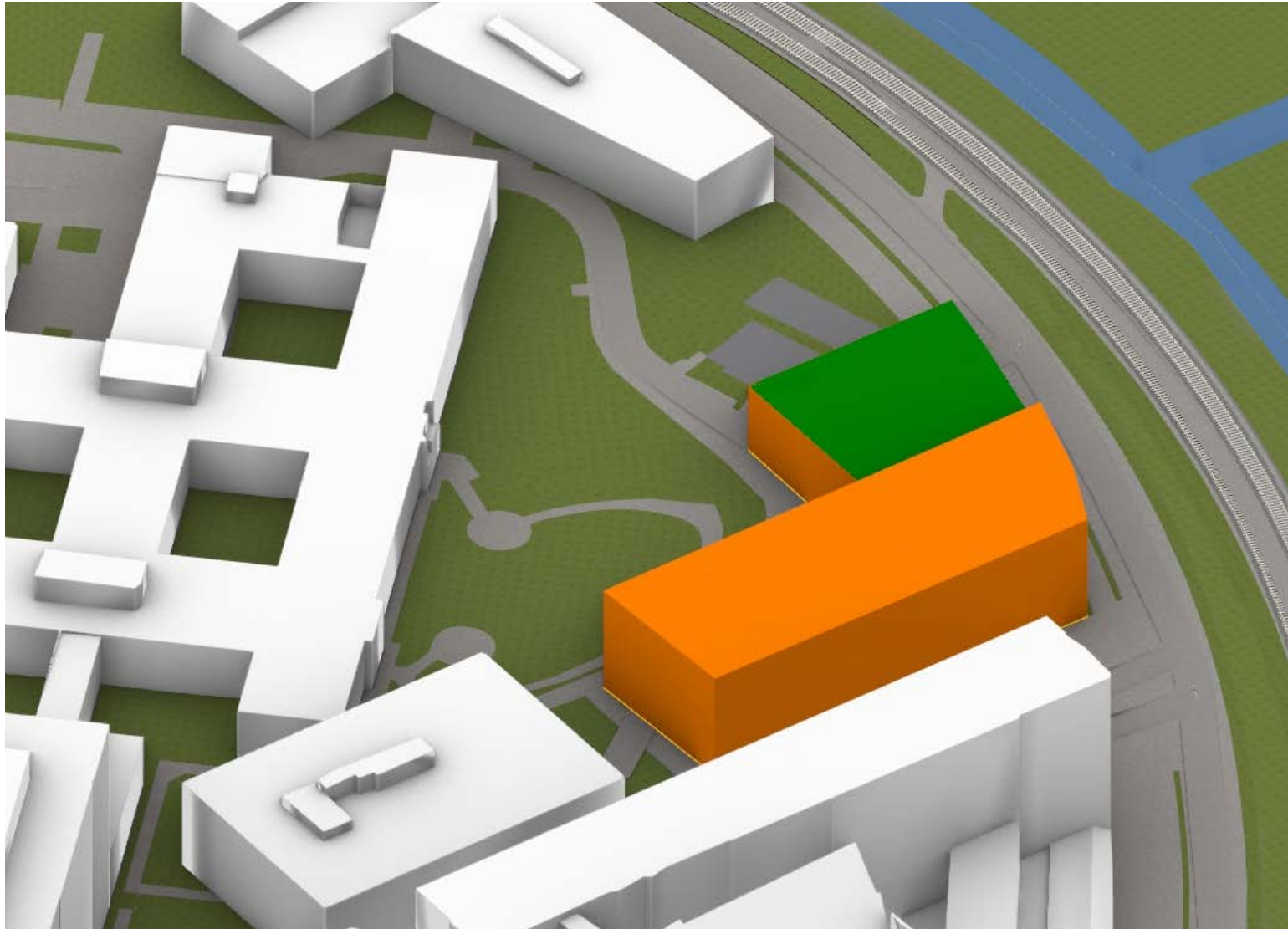


Het Gielsbos - Lille (Dierendonckblanke Architects, foto: Filip Dujardin)



Ronald McDonaldhuis - Barendrecht (Jeanne Dekkers Architectuur, foto: Daria Scagliola en Stijn Brakkee)

Locatie H - Variant 1



Oppervlakte

5.000m² BVO

Footprint

1.325m²

Bouwlagen

Vier bouwlagen

Gebouw

Nieuw gebouw ter plaatse van de Zandplaat

Tuin

Daktuin(en)

Parkeren

Parkeren in het nieuwe ontvangstgebouw

Massastudie locatie H - Nieuw gebouw ter plaatse van de Zandplaat

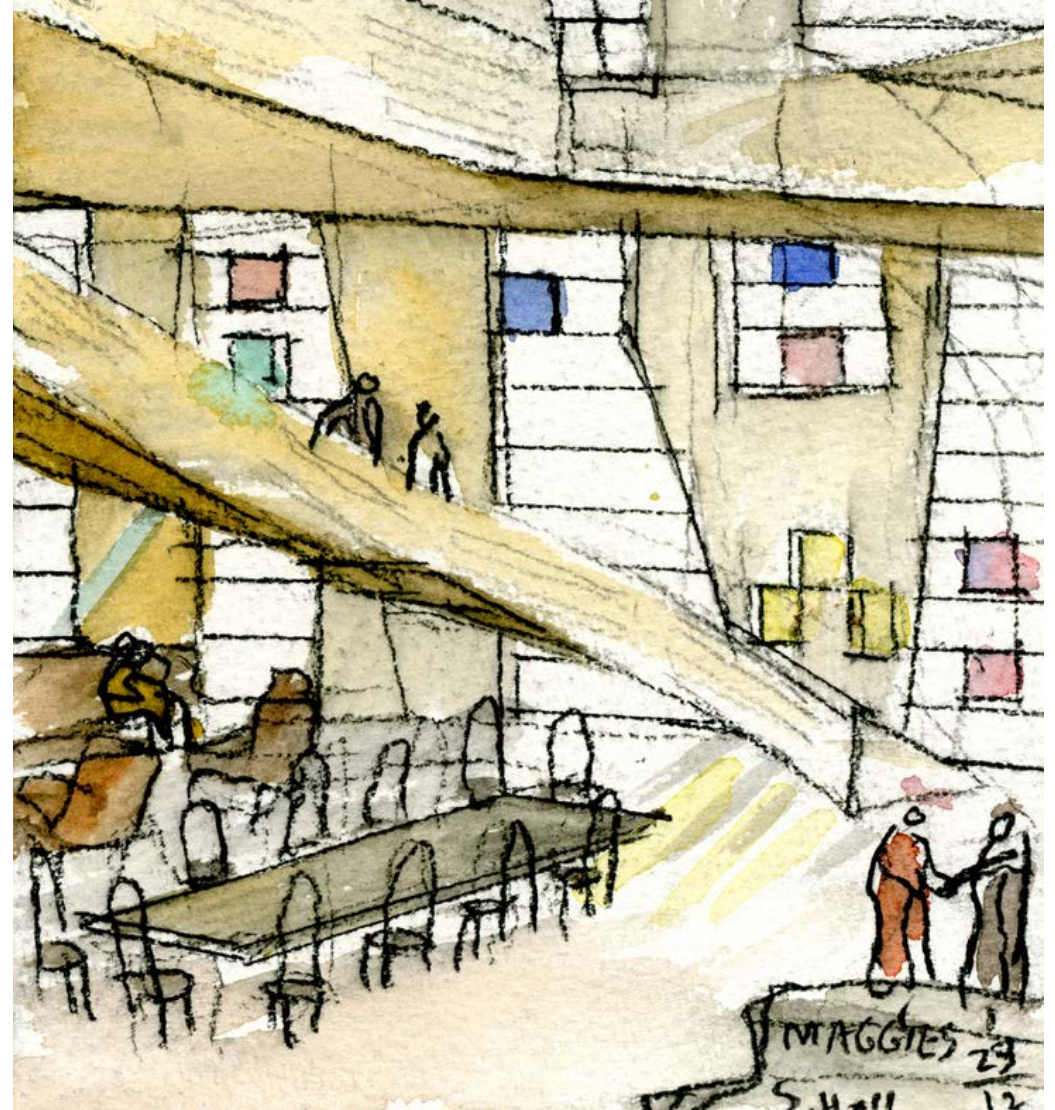
Moodboard - Locatie H1



Maggie's Centre Barts - Londen (Steven Holl Architects, foto: Iwan Baan)



Maggie's Centre Barts - Londen (Steven Holl Architects, foto: Iwan Baan)



Maggie's Centre Barts - Londen (Steven Holl Architects, foto: Iwan Baan)

Locatie H - Variant 2



Massastudie locatie H - Nieuw gebouw op locatie tuin psychiatrie

Oppervlakte

5.000m² BVO

Footprint

1.600m²

Bouwlagen

Minimaal drie bouwlagen

Gebouw

Nieuw gebouw op locatie tuin psychiatrie

Tuin

Daktuin(en)

Parkeren

Parkeren in het nieuwe ontvangstgebouw

Moodboard - Locatie H2



Rigshospitalet Hospital North Wing - Copenhagen (LINK arkitektur + 3XN, foto: Adam Mørk)



Rigshospitalet Hospital North Wing - Copenhagen (LINK arkitektur + 3XN, foto: Adam Mørk)



Rigshospitalet Hospital North Wing - Copenhagen (LINK arkitektur + 3XN, foto: Adam Mørk)

Locatie P



Massastudie locatie P - Nieuw gebouw ten noorden van het Prinses Máxima Centrum

Oppervlakte

5.000m² BVO

Footprint

1.600m²

Bouwlagen

Minimaal vier bouwlagen

Gebouw

Nieuw gebouw ten noorden van het Prinses Máxima Centrum

Tuin

Op maaiveld

Parkeren

Parkeren in het nieuwe ontvangstgebouw

Moodboard - Locatie P



Maersk Tower - Kopenhagen (C.F. Møller Architects, foto: Adam Mørk)

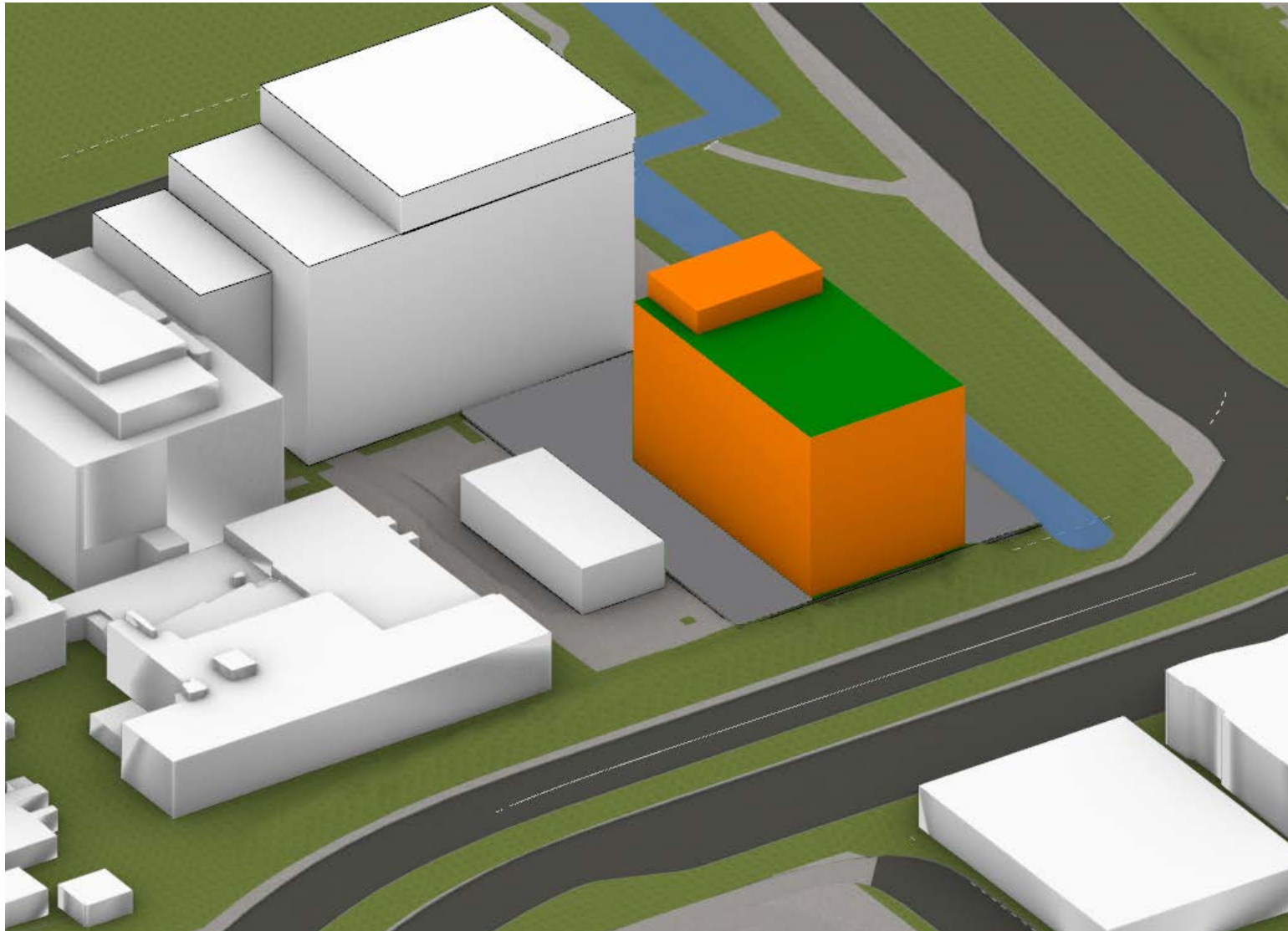


Ronald McDonald Huis Sophia (foto: Rob van Esch)



Ronald McDonald Huis Sophia - Rotterdam (EGM Architecten, foto: Rob van Esch)

Locatie Q



Massastudie locatie Q - Nieuw gebouw voor het Hubrecht Institute

Oppervlakte

5.000m² BVO

Footprint

750² (25x30m)

Bouwlagen

Minimaal zes bouwlagen

Gebouw

Nieuw gebouw voor het Hubrecht Institute

Tuin

Daktuin(en)

Parkeren

Parkeren in het nieuwe ontvangstgebouw
Deels op maaiveld

Moodboard - Locatie Q



Urban Hospice - Copenhagen (NORD Architects, foto: Adam Mørk)



Urban Hospice - Copenhagen (NORD Architects, foto: Adam Mørk)



Urban Hospice - Copenhagen (NORD Architects, foto: Adam Mørk)



Urban Hospice - Copenhagen (NORD Architects, foto: Adam Mørk)



Connect with us



@ArcadisGlobal



Arcadis



@ArcadisGlobal



@ArcadisGlobal

ONDERWERP

Kostenindicatie ontwikkelingslocaties RMcD-huis Utrecht

PROJECTNUMMER

30098911

DATUM

17 november 2021 Definitief

ONZE REFERENTIE

D10039231:92

VAN

Cor Fokkinga

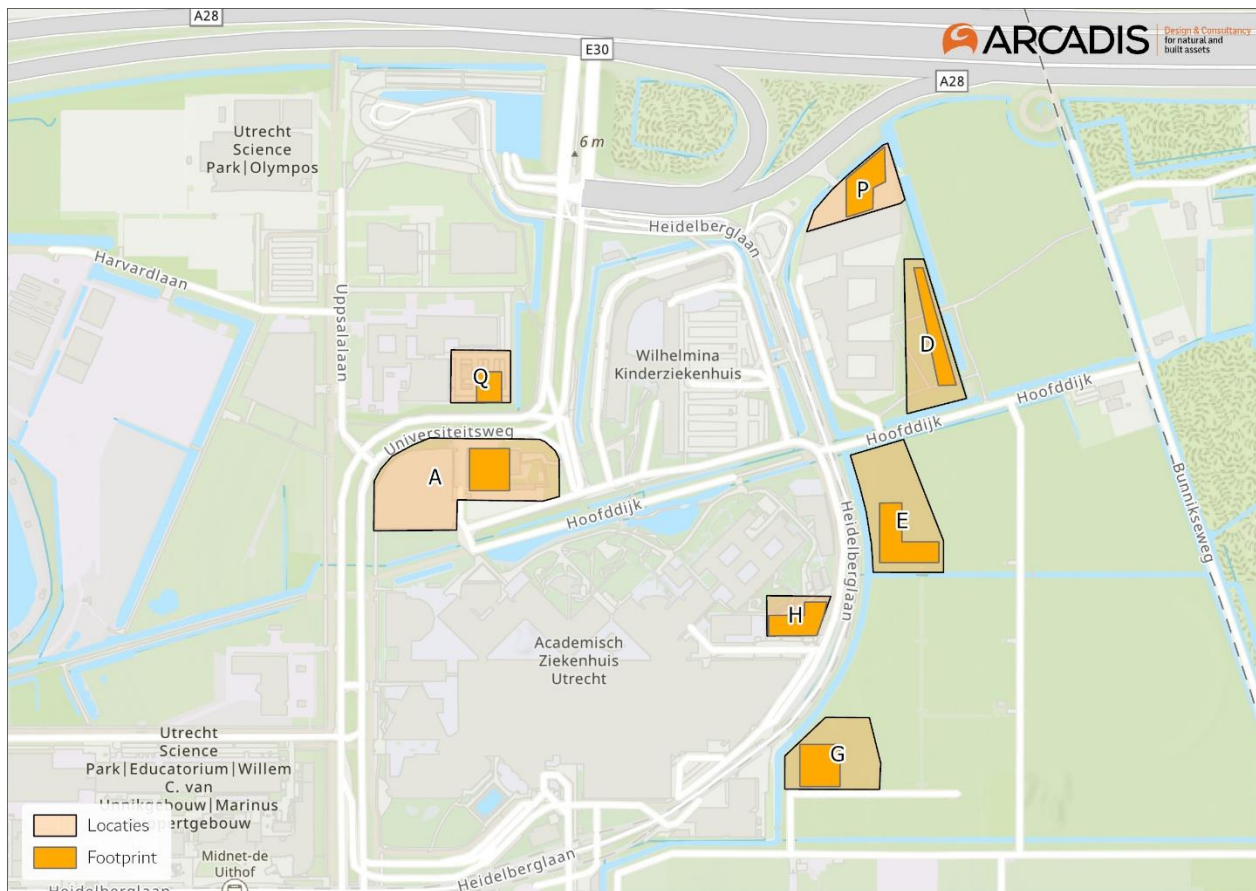
AAN

Werkgroep locatieafweging RMcD-huis

Inleiding

In het kader van de locatieafweging voor een nieuw RMcD-huis bij het UMC Utrecht en het Prinses Máxima Centrum is bij de opgestelde massastudies een indicatieve kostenraming gemaakt op basis van elementen/eenheidsprijzen. Het betreft een kostenraming op hoofdlijnen gebaseerd op de beperkte aanwezige informatie. Door de ramingen voor alle locaties op dezelfde manier op te stellen kunnen de locaties onderling op het kostenaspect vergeleken worden. Daarbij hebben wij de belangrijkste kostenverhogende elementen en eventuele risico's geduid per locatie. Het kwantificeren van deze kostenverhogende elementen en eventuele risico's is moeilijk gelet op de beperkt aanwezige informatie. Het tweede deel van deze notitie gaat hierop in.

Bij de locatieafweging zijn onderstaande locaties aan de orde (zie kaart).



Conclusies op basis van de indicatieve kostenramingen

De eerdere raming van RHDHV (voor locatie E) is als vertrekpunt gebruikt. Hierin zijn niet alle te beschouwen kostenposten opgenomen, zoals bijvoorbeeld de kosten voor grondverwerving. Daarnaast zijn bepaalde aannames op het gebied van eenheidsprijzen en bijkomende kosten van RHDHV in een aantal gevallen lager dan die Arcadis hanteert. Dit ligt aan andere uitgangspunten bij de raming, maar werkt op alle locaties op gelijke wijze door en is daarmee niet onderscheidend. Daarnaast heeft Arcadis ook locatiespecifieke kosten beschouwd. Per saldo is daardoor de kostenraming van Arcadis substantieel hoger dan die van RHDHV. De door Arcadis gehanteerde uitgangspunten geven op zich wel voldoende ruimte voor kostenoptimalisatie, zoals bijvoorbeeld door hergebruik van bestaand meubilair. De mate waarin kostenoptimalisatie mogelijk is is natuurlijk afhankelijk van de definitieve locatie en het definitieve ontwerp. Voor de vergelijking van de locaties zijn deze optimalisaties niet essentieel.

De inbreng van het bestaande RMcD-huis beschouwen wij voor het RMcD-huis als een opbrengst in de businesscase van een nieuw huis. Hiertoe hebben wij een eerste zeer ruwe schatting van potentiële opbrengst gemaakt om de financiële effecten van met name handhaving van een deel van het RMcD-huis op de huidige locatie (A variant 3) te laten zien. Voor het UMC Utrecht, als ontwikkelaar van locatie A, is deze inbrengwaarde van het RMcD-huis een kostenpost.

De overall-conclusies op basis van de indicatieve kostenramingen zijn:

- De verschillen per locatie in de directe kosten voor nieuwbouw zijn relatief gering. Alleen als het huidige RMcD-huis behouden blijft dan zijn de investeringskosten voor alleen de uitbreiding substantieel lager.
- Op de verschillende locaties is wel sprake van een verschil in (eventuele) kostenverhogende elementen en risico's, die kostenconsequenties kunnen hebben.
- Het is niet zo dat het goedkoper is om een RMcD-huis te realiseren als onderdeel van een groter bouwblok (locatie A, in de varianten 1, 2 en 4) dan een eigen, vrijstaand gebouw. In dit stadium zonder ontwerp kan dat nog niet bepaald worden.
- In alle varianten, met uitzondering van variant 3 op locatie A (behouden bestaande RMcD-huis) is uitgegaan van een ruwe eerste indicatie van de 'opbrengst door inbreng' van het huidige RMcD-huis. Dit bedrag wordt betaald door de partij die de grond nodig heeft voor het realiseren van het ontvangstgebouw, i.c. het UMC Utrecht. Dit is gedaan om een goede vergelijking te kunnen maken tussen alle varianten inclusief de variant waarin het RMcD-huis behouden blijft.
- Voor Ronald McDonald is het per saldo niet per se voordeliger om het bestaande huis te behouden. Er is in dat geval immers geen sprake van het kunnen beschikken over de inbrengwaarde waarmee de meerkosten van de nieuwbouw (grotendeels) opgevangen zouden kunnen worden.
- Het realiseren van een RMcD-huis als geïntegreerd onderdeel van het ontvangstgebouw zal betekenen dat UMC Utrecht als opdrachtgever en eindverantwoordelijke optreedt. RMcD heeft dan mogelijk minder directe regie, maar zal ook minder risico lopen. RMcD en UMC Utrecht hebben hier al gezamenlijk over gesproken en de intentie om dit in gezamenlijkheid goed te regelen.

De focus ligt in dit onderzoek op het beoordelen van een nieuwe locatie voor het RMcD-huis en de kosteneffecten die met een locatiekeuze samenhangen. Daarbij is het ook van belang te beoordelen wat de huidige locatie van het RMcD-huis waard is voor de ontwikkeling van het nieuwe ontvangstgebouw van het UMC Utrecht. Issues zijn bijvoorbeeld de gevolgen van een latere realisatie van het ontvangstgebouw of zelfs een beperking ten aanzien van de beschikbare ruimte. Het kan bijvoorbeeld vanuit de realisatiestrategie en planning van het ontvangstgebouw wenselijk zijn dat het RMcD-huis op een tijdelijke locatie gehuisvest wordt, onafhankelijk van de te kiezen locatie. Dit kan overwogen worden als de daarvoor benodigde tijdelijke huisvestingslasten in combinatie met een functionele afweging lager zijn dan de eventuele extra faseringskosten voor de bouw van het ontvangstgebouw.

Uitgangspunten raming

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- Massastudie, Arcadis, d.d. oktober 2021
- Investeringsraming, Royal HaskoningDHV, d.d. 8 september 2020
- Locatiestudie verplaatsing Ronald McDonald Huis Utrecht, UMC Utrecht, 18 juli 2018

Gebruikte uitgangspunten:

- Totaal benodigde m² bvo is circa 5.000 m²;
- 50 kamers plus gemeenschappelijke ruimtes en kantoorruimtes t.b.v. bepaling inrichtingskosten;
- Benodigde tuinoppervlak 1.000 m².

Kosten- en opbrengstenposten, die meegenomen zijn in de berekening:

- Verwervingskosten van de locatie** – grondprijs opgegeven door grondeigenaar.
- Bouwkosten van het nieuwe huis** – indicatieve bouwkosten gebaseerd op kengetallen zoals gebruikt op www.bouwkostenkompas.nl.
- Extra bouwkosten ten gevolge van de locatie** – indicatieve extra bouwkosten, waar mogelijk geëxtrapoleerd vanuit kengetallen www.bouwkostenkompas.nl.
- Bijkomende kosten** – indicatieve bijkomende kosten gebaseerd op kengetallen www.bouwkostenkompas.nl.
- Inrichtingskosten van het nieuwe huis** – indicatieve inrichtingskosten van hotelkamers gebaseerd op kengetallen www.bouwkostenkompas.nl.
- Tuininrichting** – indicatieve kosten voor tuininrichting/dakterrasinrichting op kengetallen Arcadis inclusief stelpost voor speelvoorzieningen.
- Parkeervoorziening** – kosten voor parkeerplaatsen op maaiveld als ze bij de locatie gerealiseerd worden en niet gebruik gemaakt kan worden van de parkeerplaatsen van het nieuwe entreegebouw. De kosten zijn gebaseerd op kengetallen van Arcadis.
- BTW**
- Kostenstijging** – De kosten zijn geraamd op prijspeil 2021. De bouw zal pas over een paar jaar plaatsvinden. Er zal in ieder geval elk jaar voor de jaarlijkse inflatie gecorrigeerd moeten worden. Echter stijgen de bouwkosten momenteel harder dan de inflatie.
- Inbreng bestaande huis** – De bestaande locatie heeft een waarde en is nog niet afgeschreven. Daarom zal UMC Utrecht deze moeten vergoeden. Een eerste ruwe inschatting van de raming is opgenomen als opbrengst. Het is wenselijk om op korte termijn een onteigeningswaardering te laten maken door een registertaxateur.
- Subsidies en bijdragen** – Vooralsnog geen bedragen opgenomen.

In de raming van Royal Haskoning DHV is alleen rekening gehouden met de posten b, d, e en i. De door hen aangegeven bouwkosten per m² komen ongeveer overeen met de door ons gehanteerde kengetallen. De bijkomende kosten lopen echter uiteen. Het verschil zit mogelijk in verschillen in de projectrealisatie. Daarnaast zijn de inrichtingskosten van het gehele gebouw lager geschat, waarschijnlijk omdat rekening is gehouden met een aandeel hergebruik van meubilair.

Voor dit memo zijn ramingen opgesteld op basis van kengetallen en beperkte gegevens over hoe het huis eruit gaat zien. Dit betekent dat er een grote onzekerheidsmarge is. Een marge van +/- 20% mag worden aangehouden.

Overzicht kostenverhogende elementen en risico's

Niet alle kosten kunnen op basis van de beperkt aanwezige gegevens geraamd worden. Wij benoemen deze als (eventuele) kostenverhogende elementen en risico's. Per locatie is een eerste inventarisatie gemaakt van deze belangrijkste eventuele kostenverhogende elementen; de hoogte is kwalitatief ingeschat en weergegeven op een 3 puntenschaal, waarbij:

€ = beperkt kostenverhogend (tot € 0,5 mln),

€€ = matig kostenverhogend (€ 0,5 tot € 1,5 mln) en

€€€ = sterk kostenverhogend (meer dan € 1,5 mln) ingeschat worden.

Tevens zijn per locatie de risico's weergegeven. Dit zijn aandachtspunten voor de planuitwerking.

Locatie Omschrijving

A1	<ul style="list-style-type: none">• Kostenverhogend: extra bouwhoogte/zwaardere constructie ontvangstgebouw• Kostenverhogend: tijdelijke huisvesting-/faseringskosten RMCD• Kostenverhogend (bij variant A1a): afwaarderen en aanpassen infrastructuur• Risico: bouwlogistiek/bouwplaats kosten	€€€ €€ €€
----	--	---------------------

Locatie Omschrijving

	<ul style="list-style-type: none"> Risico: langere voorbereidingstijd i.v.m. complexiteit ontwerp 	
A2	<ul style="list-style-type: none"> Risico: tijdelijke huisvesting-/faseringskosten RMcD Risico: extra kosten vanwege gefaseerde bouw ontvangstgebouw Risico: langere voorbereidingstijd i.v.m. complexiteit ontwerp 	
A3	<ul style="list-style-type: none"> Kostenverhogend: verdiept parkeren/extra bouwhoogte ontvangstgebouw Kostenverhogend: complexiteit ontwerp in relatie tot de ontsluiting van het ontvangstgebouw Risico: tijdelijke huisvesting-/faseringskosten RMcD¹ Risico: bouwlogistiek/bouwplaats kosten Risico: langere voorbereidingstijd i.v.m. complexiteit ontwerp 	€€€ €
A4	<ul style="list-style-type: none"> Kostenverhogend: afwaarderen en aanpassen infrastructuur Risico: tijdelijke huisvesting-/faseringskosten RMcD Risico: langere voorbereidingstijd i.v.m. complexiteit ontwerp 	€€
D	<ul style="list-style-type: none"> Kostenverhogend: groen en watercompensatie plus herstel groen- en watercompensatie PMC Risico: complexe – langdurige planologische procedures tot RvS i.v.m. Werelderfgoed met mogelijk zonder bouwvergunning tot gevolg Risico: bouwlogistiek/bouwplaats kosten 	€€
E	<ul style="list-style-type: none"> Kostenverhogend: groen- en watercompensatie Kostenverhogend: ontsluiting van de locatie Risico: complexe – langdurige planologische procedures tot RvS i.v.m. Werelderfgoed met mogelijk zonder bouwvergunning tot gevolg 	€ €€
G	<ul style="list-style-type: none"> Kostenverhogend: groen- en watercompensatie Kostenverhogend: ontsluiting van de locatie Risico: bouwfysische maatregelen ten behoeve van een acceptabel binnenmilieu Risico: complexe – langdurige planologische procedures tot RvS i.v.m. Werelderfgoed met mogelijk zonder bouwvergunning tot gevolg 	€ €€
H1	<ul style="list-style-type: none"> Kostenverhogend: sloopkosten bestaande bebouwing Risico: bouwlogistiek/bouwplaats kosten Risico: uitplaatsen bestaande functies (tijdelijk en/of permanent) Risico: wijzigingen en vertraging in de vernieuwingsoperatie UMC-U Risico: meerkosten vanwege minder efficiency in bedrijfsvoering (door 'verstoring' bestaande bedrijfsvoering vanwege hergroepering activiteiten) 	€
H2	<ul style="list-style-type: none"> Risico: bouwlogistiek/bouwplaats kosten Risico: uitplaatsen bestaande functies (tijdelijk en/of permanent) Risico: wijzigingen en vertraging in de vernieuwingsoperatie UMC-U Risico: meerkosten vanwege minder efficiency in bedrijfsvoering (door 'verstoring' bestaande bedrijfsvoering vanwege hergroepering activiteiten) 	
P	<ul style="list-style-type: none"> Kostenverhogend: Kostenverhogend: groen en watercompensatie plus herstel groen- en watercompensatie PMC Kostenverhogend: ontsluiting van de locatie Risico: bouwfysische maatregelen ten behoeve van een acceptabel binnenmilieu 	€€ €
Q	<ul style="list-style-type: none"> Kostenverhogend: locatie Q is in erfpacht uitgegeven. Dus locatie zal moeten worden verworven. Bedrag is afhankelijk van hoe groot de benodigde locatie voor RMcD-huis is. Kostenverhogend: vervangende parkeerplaatsen voor huidige gebruikers Risico: veiligheidsmaatregelen/verplaatsen functies utilitygebouw Risico: bouwlogistiek/bouwplaats kosten 	€ €

¹ Mogelijk aan de orde tijdens het 'optoppen' van het bestaande RMcD-huis

Het merendeel van de kostenverhogende elementen wordt in dit stadium geduid als risico. Dat betekent dat in het vervolgtraject deze risico's meegenomen moeten worden en daar in de ontwerpfase oplossingen voor gevonden moeten worden om de risico's te beperken. Om de kostenverhogende elementen af te prijzen is meer informatie nodig die pas vergaard wordt in de ontwerpfase. Het kan namelijk ook zo zijn dat de elementen aan de ene kant kostenverhogend zijn maar aan de andere kant weer een besparing opleveren. Hierin zal tijdens de ontwerpfase een 'evenwicht' gevonden moeten worden wat betreft de minimale kosten.

ONDERWERP

Locaties Ronald McDonald-huis langs de meetlat

ONZE REFERENTIE

D10038152:39

DATUM

17 november 2021 Definitief

VAN

Philippine van der Schuijt, Jos Teunissen

AAN

werkgroep locatieafweging RMCD-huis

Op 17 augustus hebben Jos Teunissen (bestuurslid Stichting Ronald McDonald Huis Utrecht), Floor van Gils (ontwerper – Arcadis) en Philippine van der Schuijt (projectmanager – Arcadis) de potentiële locaties voor een nieuw RMCD-huis langs de 'meetlat' van de Stichting Ronald McDonald Huis Utrecht gelegd. Bij de 'meetlat' is het excel-document met de criteria voor de locatiekeuze als onderlegger gebruikt (ter referentie opgenomen in Bijlage 1). Per locatie is bepaald wat specifiek vanuit het perspectief van Ronald McDonald als 'eindgebruiker' de sterke punten – kansen van de betreffende locatie zijn en op welke punten de locatie minder goed scoort. Tevens is input verstrekt over de massastudies. Onderstaande tabel vat de conclusies per locatie samen.

NB: Dit is een aanvulling op de overige onderzoeksvragen die door Arcadis worden uitgewerkt. Eerdere aandachtspunten die daarin onderzocht worden zijn niet in onderstaand overzicht herhaald maar zijn wel degelijk van toepassing op de uiteindelijke integrale rapportage.

Locatie	Conclusies 'meetlat'
A ¹ : variant 1 a en b – RMCD-huis in het ontvangstgebouw	<p>pluspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - voldoende ruimte om programma goed te realiseren, - buitenruimte: daktuin(en) (variatie in inrichting; bij variant 1b is daktuin optioneel) + aansluiting op de groene zone langs de Hoofddijk - afstand tot ziekenhuizen <p>aandachtspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - eigen identiteit, herkenbaarheid, mogelijkheid tot profileren - vindbaarheid, vooral bij een centrale entree vanuit het Ontvangstgebouw² - veilige looproute: oversteek Lundlaan goed regelen (nb: verkeersintensiteit Lundlaan gaat afnemen vanwege autoluwe inrichting USP) - Trillingen, geluidsoverlast en luchtverontreiniging door verkeer in parkeergarage eisen extra aandacht in de ontwerpfase.
A: variant 2 – RMCD-huis naast/tegen het ontvangstgebouw aan	<p>pluspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - voldoende ruimte om programma goed te realiseren - eigen entree op maaiveld - buitenruimte: daktuin (variatie in inrichting) + aansluiting op de groene zone langs de Hoofddijk - afstand tot ziekenhuizen - eigen identiteit, herkenbaarheid, mogelijkheid tot profileren - vindbaarheid <p>aandachtspunten</p>

¹ belangrijk: RMCD wil een eigen, afgesloten unit. RMCD ziet weinig kansen voor flexibel uitwisselen van kamers en faciliteiten met andere functies in het Ontvangstgebouw

² Het is uiteraard mogelijk om in deze variant een eigen entree op maaiveld te realiseren; dit is een onderdeel van de ontwerpopgave op deze locatie.

	<ul style="list-style-type: none"> - veilige looproute: oversteek Lundlaan goed regelen - Trillingen, geluidsoverlast en luchtverontreiniging door verkeer in parkeergarage eisen extra aandacht in de ontwerpfase.
A: variant 3 – bestaande RMcD-huis laten staan, 1 verdieping optoppen en dependance bijbouwen	<p>pluspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - duurzaam. geen kapitaalvernietiging door sloop van het bestaande gebouw, dat op zich prima functioneert - voldoende ruimte om programma goed te realiseren - eigen entree op maaiveld - buitenruimte: daktuin + aansluiting op de groene zone langs de Hoofddijk - afstand tot ziekenhuizen - eigen identiteit, herkenbaarheid, mogelijkheid tot profileren - vindbaarheid <p>aandachtspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - mogelijkheden realisatie programma ontvangstgebouw en nieuwe RMcD Huis binnen beschikbare ruimte, impact op bouwmassa ontvangstgebouw - afstand tussen ontvangstgebouw en RMcD Huis - gescheiden faciliteiten zijn sub-optimaal ivm afstand tot centraal punt (vrijwilligers/management); verdelen over twee gebouwen is voor bedrijfsvoering RMcD Huis niet efficiënt. - Trillingen, geluidsoverlast en luchtverontreiniging door verkeer in parkeergarage eisen extra aandacht in de ontwerpfase.
A: variant 4 – locatie B toevoegen en programma ontvangstgebouw 'uitsmeren'.	<p>pluspunten en aandachtspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - zie varianten 1 tm 3 - mogelijke optimalisatie door (deel-)gebruik locatie B: extra ruimte om het totale programma RMcD-huis en Ontvangstgebouw te realiseren - Trillingen, geluidsoverlast en luchtverontreiniging door verkeer in parkeergarage eisen extra aandacht in de ontwerpfase.
Locatie D	<p>pluspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - voldoet aan alle eisen en wensen RMcD-huis <p>aandachtspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - nadeel is de directe (zicht)relatie met PMC
Locatie E	<p>pluspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - voldoet aan alle eisen en wensen RMcD-huis <p>aandachtspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - geen
Locatie G	<p>pluspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - voldoende ruimte om programma goed te realiseren. te realiseren. Vrijstaand huis mogelijk, dat los staat van de ziekenhuis-activiteiten. - eigen entree op maaiveld - buitenruimte: tuin - eigen identiteit, herkenbaarheid, mogelijkheid tot profileren <p>aandachtspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - effecten energiecentrale op verblijf gasten: milieu (luchtkwaliteit, geluid) en electromagnetische straling. Deze omgevingsaspecten vragen om vergaande bouwfysische maatregelen. Dit is een extra aandachtspunt vanwege de patiëntjes uit het WKZ/PMC die bij ouders/brusjes logeren. - afstand tot de kindziekenhuizen (800 – 1000 meter) - sociaal veilige looproute realiseren van het huis naar de ziekenhuizen (nu langs de tram- en busbaan en ingang Spoedeisende hulp. hoogteverschil in looproutes). - Vindbaarheid

Locatie H ³ variant 1	<p>pluspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - afstand tot ziekenhuizen en mogelijkheid voor veilige looproute <p>aandachtspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - locatie ligt middenin de ziekenhuisomgeving (o.a. naast de SEH en calamiteitenhospitaal). - vereist dat huidige bebouwing zandplaat is verwijderd - eigen identiteit, herkenbaarheid, mogelijkheid tot profileren - vindbaarheid.
Locatie H variant 2	<p>pluspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - afstand tot ziekenhuizen en mogelijkheid voor veilige looproute <p>aandachtspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - locatie ligt middenin de ziekenhuisomgeving (o.a. naast de SEH en calamiteitenhospitaal) en neemt tuin psychiatrie weg - bouw hinder bestaande functies, mogelijk noodzaak tot tijdelijke uitplaatsing functies - eigen identiteit, herkenbaarheid, mogelijkheid tot profileren - vindbaarheid.
Locatie P	<p>pluspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - vrijstaand huis mogelijk - afstand tot ziekenhuizen klein en mogelijkheid voor veilige looproute - goede eigen identiteit, herkenbaarheid, mogelijkheid tot profileren, zichtlocatie vanaf A28 <p>aandachtspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - kleine footprint, programma alleen te realiseren in meer dan vijf lagen. - slechts kleine buitenruimte mogelijk - directe relatie met de 'ziekenhuisomgeving' - luchtkwaliteit en geluid vragen om vergaande bouwfysische maatregelen: impact op binnenklimaat/comfort en kwaliteit/beleving buitenruimte - schaduwwerking en weerkaatsing geluid door PMC. - vindbaarheid, o.a. vanwege ontsluiting via bestaande weg PMC
Locatie Q	<p>pluspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - vrijstaand huis mogelijk - buitenruimte: daktuin mogelijk. - afstand tot ziekenhuizen - eigen identiteit, herkenbaarheid, mogelijkheid tot profileren - vindbaarheid <p>aandachtspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - kleine footprint, programma alleen te realiseren in vijf lagen of meer. - directe relatie met de 'kantoren omgeving'. effect van nieuwbouw op de bestaande kantoren: schaduwwerking, negatief effect op uitzicht (wederzijds) - veilige looproute en oversteek Universiteitsweg naar ziekenhuizen en verbinding naar de groene zone (ivm ontbreken eigen tuin) rond de Hoofddijk goed vormgeven - Bestaand utiliteitsgebouw van Hubrecht lab, vraagt extra veiligheidsmarges en aandacht bij bouw

³ Wegnemen aandachtspunten is deels mogelijk bij faseren in tijd door nieuwbouw RMCD Huis te laten starten na herontwikkeling bestaande kantoren. Tot die tijd RMCD-huis handhaven op bestaande locatie en /of tijdelijke huisvesting / uitbreiding realiseren op nader te bepalen locatie.

BIJLAGE 1 – Origineel Excel document: Criteria Locatiekeuze RMcD Huis Utrecht v1.1.xlsx

Criteria Locatiekeuze				
Hieronder worden de eisen en wensen vanuit het Ronald McDonald Huis Utrecht opgesomd. Per criterium zijn een toelichting en argumentatie toegevoegd die beogen om inzicht te geven en ook zijn antwoord gegeven op bekende vragen.				
Criterium	Type	Toelichting	Argumentatie	Antwoorden
Looproute	Eis	Maximale loopafstand 500m. (Sociaal) veilige looproute (dag en nacht) naar kinderziekenhuizen.	<p>* Huidige afstand is tussen 150 en 300 m. Deze is in proces van zoektocht naar nieuwe locatie opgerekt naar 500 m. Dat is maximum afstand om te borgen dat ouders eenvoudig (desnoods in hun pyama), in enkele minuten bij hun kind kunnen zijn.</p> <p>* De route moet voor de gasten de uitstraling hebben dat zij daar met een veilig gevoel kunnen lopen; zonder angst voor overvallen of lastig gevallen te worden, zonder obstakels, met goede verlichting, goed onderhouden en schoon.</p>	<p>* Oplossingen om bij grotere afstand toch snelle toegang te borgen als pendelbus of taxi of alternatief vervoer, zijn niet haalbaar door hoge kosten, doordat een taxi teveel tijd nodig heeft om ter plekke te komen (zeker in de nacht) en/of door lichamelijk ongemak (van bijv moeder na keizersnede) en/of omdat deze een fysieke en psychische barrière vormen voor probleemloos bezoek aan zieke kind.</p> <p>* Buitenhuis in De Bilt is tijdelijke, capaciteitsoplossing. Ouders met kinderen op de IC krijgen voorrang voor verblijf op de Lundlaan. Typisch gebruik van Buitenhuis is op basis van reservering, een nacht voor gepland onderzoek daar logeren om 's morgens vroeg stressvrij op tijd in PMC te kunnen zijn.</p>
Ruimtelijk Programma van Eisen	Eis	5.000 m2 BVO, in maximaal 3 bouwlagen Buitenuimte/Tuin, circa 1.000 m²	Footprint wordt bij 3 woonlagen, max. 1.700m2 (Zie ook Uitwerking RPVE-2020.pdf) en totaal benodigde kavel wordt dan 2.700 m2	* Meer dan 3 woonlagen is nadelig voor de sociale interactie tussen de bewoners van het huis: Er is letterlijk en figuurlijk een te grote afstand tussen de bewoners.
	Wens	Maximaal 3 bouwlagen		
	Wens	Mogelijkheid tot uitbreiding	Indien ruimte wordt gehouden voor uitbreiding zal grootte van de kavel daar op aangepast moeten worden.	* Capaciteitsgroei is niet voorspeld maar kan door met name behoefte PMC zeker nodig zijn
Functioneel Programma van Eisen	Eis	<p>* Een (vrijstaand) huis buiten de directe medische setting en met een eigen identiteit en sfeer ('een thuis ver van huis')</p> <p>* Mogelijkheid voor ontspanning en spelen, zowel binnen als buiten</p>	Zie ook Programma van eisen uitbreiding RMcD Huis Utrecht.docx	Voor gasten is het belangrijk om even uit de ziekenhuisomgeving weg te zijn. Het Huis kan dus niet in of aan de kinderziekenhuizen gevestigd worden. Een buitenspeelruimte voor de kinderen (zowel de patiënten als de brussjes) is daarbij heilzaam.
Omgevingskwaliteit	Eis	Een rustige aantrekkelijke omgeving, minimaal geen verslechtering ten opzichte van de huidige situatie. Voldoen aan wet- en regelgeving (bijv wet geluidhinder en uitstoot CO2/ fijnstof); in beeld brengen maatregelen om hieraan te kunnen voldoen, in relatie tot zieke kinderen	Het huidige Huis wordt hoog gewaardeerd door onze gasten. Dat willen we minimaal zo houden. Het huis is geen hotel maar heeft een woonfunctie: gasten blijven vaak meerdere maanden en soms zelfs meer dan een jaar. Dat heeft effect op de toe te passen regels en wetten.	Patiënten komen regelmatig mee met hun ouders naar het RMcD huis. Zij zijn dan ook even weg uit de ziekenhuissfeer. Met name de patiënten uit het PMC zijn zeer kwetsbaar. Zij mogen niet in een omgeving verblijven die schadelijk kan zijn voor hun gezondheid of hun herstel. Daarom zijn eisen aan concentraties fijnstof, CO2 en andere milieueffecten voor het Huis mogelijk strenger dan volgens wet- en regelgeving.
Bereikbaarheid en parkeren	Eis	Bereikbaar per auto (laden en lossen) en fiets, op loopafstand van OV en parkeerplaatsen (circa 4 kiss & ride parkeerplaatsen) Goed ingepast in de toekomstige ontsluitingsstructuur (zie ook omgevingsvisie) De huidige fietsenstalling is aangekocht met de intentie en mogelijkheid om deze mee te kunnen verhuizen Gratis parkeren voor ouders in bestaande of nieuw te realiseren parkeergarages	Het RMcD Huis ondersteunt graag de ambitie om het USP autoluw te maken. Daar past bij dat we geen eigen parkeervoorziening willen aanleggen. Met slechts 4 (Kiss & Ride) parkeerplaatsen voor ouders om even hun spullen in/uit te laden en voor leveranciers. De ouders moeten dan natuurlijk wel een goed alternatief hebben, zonder extra kosten, om hun auto te parkeren tijdens hun verblijf. Bij het huis zal ook voor leveranciers en bijv. afvalbeheer ruimte moeten zijn.	Gasten van het RMcD Huis komen vanuit alle windstreken. Niet alleen uit Nederland maar ook uit het buitenland. Goede bereikbaarheid met OV en auto is dan essentieel. Het Huis heeft zelf een aantal fietsen ter beschikking. Deze worden gebruikt voor ontspanning maar ook boodschappen doen.
Ruimtelijke kwaliteit	Wens	Hoogwaardige architectuur met maximale aandacht voor duurzaamheid, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit, stedenbouwkundig goed ingepast	We moeten minimaal voldoen aan wet- en regelgeving. Daarbij is BENG een standaard. Maar het RMcD Huis wil liever compleet energie neutraal zijn. En het RMcD huis wil graag dat bij vrijstaande bouw, zoveel mogelijk natuurinclusief wordt gebouwd. Zie als voorbeelden daarvan de locatiestudies voor locatie D en E.	
Natuur/groen/duurzaamheid	Wens	Behoud en versterking van groen-blauwe kwaliteiten USP (op gebiedsniveau) Zo min mogelijk aantasting bestaande natuur/groen.	Ook het RMcD Huis is voorstander van goed beheer van de natuur. Vandaar dat in de plannen voor locatie E nadrukkelijk ruimte was voor inpassing in het landschap, zoveel mogelijk intact houden en zelfs uitbreiden van natuur terrein (door uitruiling rood voor groen door de UU).	De duurzaamste oplossing is vermijden sloop en daarna bij wel slopen hergebruiken materialen
Bouwfasering	Eis	Oplossing moet faseerbaar zijn (RMDH moet diensten kunnen blijven aanbieden). Zo min mogelijk en zo kort mogelijke verhuisbewegingen zijn wenselijk.	Het RMcD Huis kan geen langere periode onbeschikbaar zijn. De behoefte aan verblijfsruimte is ononderboken omdat de zorg en de patiënten ook niet even kunnen stoppen. Fasering kan wel invloed hebben op de totale doorlooptijd, kosten en haalbaarheid van oplossingen. Extra kosten moeten als onderdeel van de stichtingskosten worden ingecalculeerd.	
Financiering en stichtingskosten	Eis	Het RMcD Huis heeft sinds 2018 een bedrag gereserveerd van € 4,0 M voor de toenmalige plannen voor uitbreiding van het Huis Utrecht. Mogelijk kan hier vanuit het Kinderfonds nog € 0,5M aan toegevoegd worden. Maar voor alle stichtingskosten die daarbovenuit gaan zal een aanvullende financieringsbron gevonden moeten worden.	Het bestaande huis vertegenwoordigd een waarde: de laatste Taxatie door Troostwijk in 2016 noemt € 3.675.000. Deze wordt bij sloop, direct afgewaardeerd naar 0. Het huis is gebouwd met privaat geld van donateurs en de argumentatie om het te slopen moet super valide moet zijn. Als er voor gekozen wordt dan moet het RMcD Huis logischerwijs gecompenseerd worden. Verder is de erfpacht afgekocht en zou ook pro-rato vergoed moeten worden.	