Inventarisatie Kloosterpark 2013

beheersverordening

Gemeente De Bilt

15 maart 2013
Definitief rapport
9Y4034-101-101

Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together

HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.
PLANNING & STRATEGY

George Hintzenweg 85
Postbus 8520
3009 AM Rotterdam
+31 10 443 36 66 Telefoon
Fax
info@rotterdam.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoningdhv.com Internet
Amersfoort 56515154 KvK

Documenttitel	Inventarisatie Kloosterpark 2013
Verkorte documenttitel	
Status	Definitief rapport
Datum	15 maart 2013
Projectnaam	Beheersverordening Kloosterpark 2013
Projectnummer	9Y4034-101-101
Opdrachtgever	Gemeente De Bilt
Referentie	9Y4034-101-101/R/904229/Rott

Auteur(s)	ing. Ralf Buelens	
Collegiale toets	mr. Ing. Jerry De Rijke	
Datum/paraaf	……..	……..
Vrijgegeven door	ir. Wouter Guliker	
Datum/paraaf	……..	……..

INHOUDSOPGAVE

			Blz.
1	INLEIDING		3
2	VELDINVENTARISATIE		5
	2.1	Structuur	5
	2.2	Geometrie	6
	2.3	Functies	7
	2.4	Bouwhoogte	7
3	BUREAUINVENTARISATIE		9
	3.1	Ontwikkelingen	9
	3.2	Bouwvergunningen	9
4	DISCREPANTIE		11

1 INLEIDING

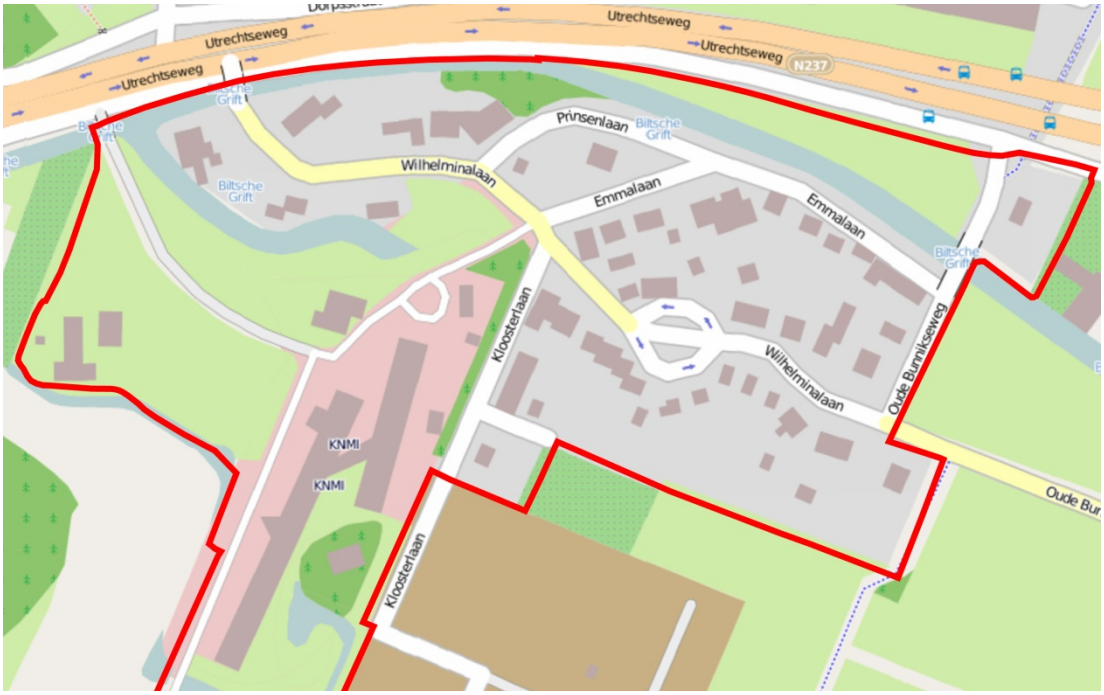
Een goede (feitelijke) kennis van plangebied is een belangrijke basis voor het opstellen van de beheersverordening. Het uitvoeren van een inventarisatie zorgt voor een duidelijk beeld van de huidige omvang, het huidige gebruik (gronden en bebouwing) en de relatie met het vigerende bestemmingsplan. De inventarisatie bestaat uit een veld en een bureauinventarisatie. Het resultaat van de inventarisatie is in dit rapport weergegeven.

2 VELDINVENTARISATIE

2.1 Structuur

Het plangebied bestaat uit woningen, kantoren en het KNMI-terrein. Het bevindt zich in een parkachtige groene omgeving met slingerende wegen.

Verkeersstructuur
Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten door de Utrechtseweg.



Afbeelding 1: verkeersstructuur

Groen- en waterstructuur
Het gebied heeft een groen karakter. Dit komt vooral door de laanbeplanting en aanwezig groenvoorzieningen (zowel privé als openbaar).
In het noorden loopt de waterweg Biltse Grift en op het KNMI-terrein bevindt zich een waterpartij.

Afbeelding 2: groen karakter

Typologie
De bebouwing bestaat voornamelijk uit vooroorlogse villa's en twee aaneen geschakelde woningen. In het plangebied zijn een aantal monumenten aanwezig. Ook bevindt zich op het KNMI-terrein een kantoorcomplex.

Afbeelding 3: één van de aanwezige monumenten en kantoren op het KNMI-terrein.

2.2 Geometrie

De geometrie van de aanwezige bebouwing is hieronder weergegeven.

Afbeelding 3: geometrie bebouwing

Er zijn een aantal gevallen waar de bestaande geometrie (hoofdbebouwing) afwijkt van het vigerende bestemmingsplan. De locaties zijn:
1. Emmalaan 6a
2. Emmalaan 8
3. KNMI- terrein (nutsvoorziening)

Conclusie
Bij Emmalaan 8 is gebruik gemaakt van de bouwmogelijkheid uit het vigerende bestemmingsplan. Hier is dus geen sprake van discrepantie. Emmalaan 6a en de nutsvoorziening op het KNMI-terrein zijn toegelicht in hoofdstuk 4 Discrepantie.

2.3 Functies

De volgende functies komen binnen het plangebied voor:
- woonfunctie;
- kantoorfunctie;
- bedrijf / kantoorfunctie;
- speelvoorziening;
- groenfunctie;
- waterfunctie;
- verkeersfunctie;
- bedrijfsfunctie.

De functies zijn opgenomen op een functiekaart. De kaart is als bijlage 1 opgenomen.

2.4 Bouwhoogte

De bouwhoogte van de aanwezige bebouwing in het plangebied komt overeen met de bouwhoogte zoals deze in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen.

3 BUREAUINVENTARISATIE

3.1 Ontwikkelingen

Vanuit het Rijk en de provincie zijn geen ontwikkelingen gewenst binnen het plangebied. Het Rijks- en het Provinciaal beleid komt hierdoor niet in het geding.

Conclusie

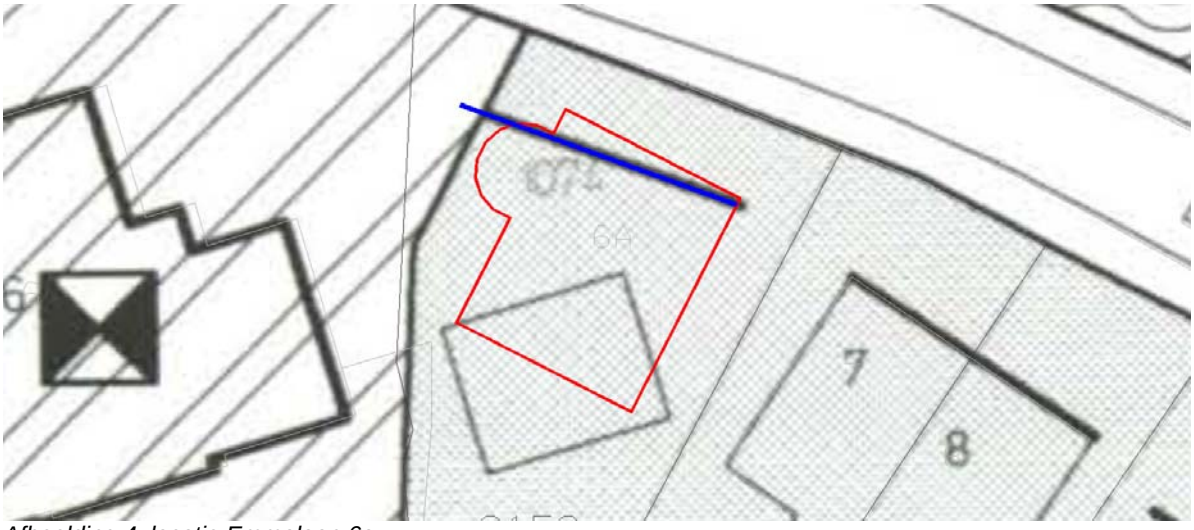
- Het gehele plangebied kan worden opgenomen in de beheersverordening.
- Het beleid vormt geen belemmering bij uitvoering van de beheersverordening.

3.2 Bouwvergunningen

In het plangebied zijn vanaf vaststelling van het vigerende bestemmingsplan een aantal bouwvergunningen verleend. De vergunningen waarvoor vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan is verleend zijn;

Emmalaan 5-6
Er is binnen de bestemming kantoor een bouwvergunning verleend voor het plaatsen van twee vlaggenmasten. In het vigerend bestemmingsplan mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 3 meter bedragen.

Emmalaan 6a
Er is een vergunning verleend voor het gewijzigd bouwen van de woning. Hierdoor is de woning (rood) voor de voorgevelrooilijn (blauw) gisitueerd.



Afbeelding 4: locatie Emmalaan 6a

Conclusie

- Om de vlaggenmasten te legaliseren kan in de bestemming ‘Kantoor’ de bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden aangepast of er kan een bouwhoogte worden opgenomen exclusief voor masten.
- Bij Emmalaan 6a zal de voorgevelrooilijn moeten worden aangepast.

Keuze Beheersverordening

- Om de vlaggenmasten te legaliseren word een bouwhoogte opgenomen exclusief voor palen en masten;
- Bij Emmalaan 6a wordt de voorgevelrooilijn aangepast.

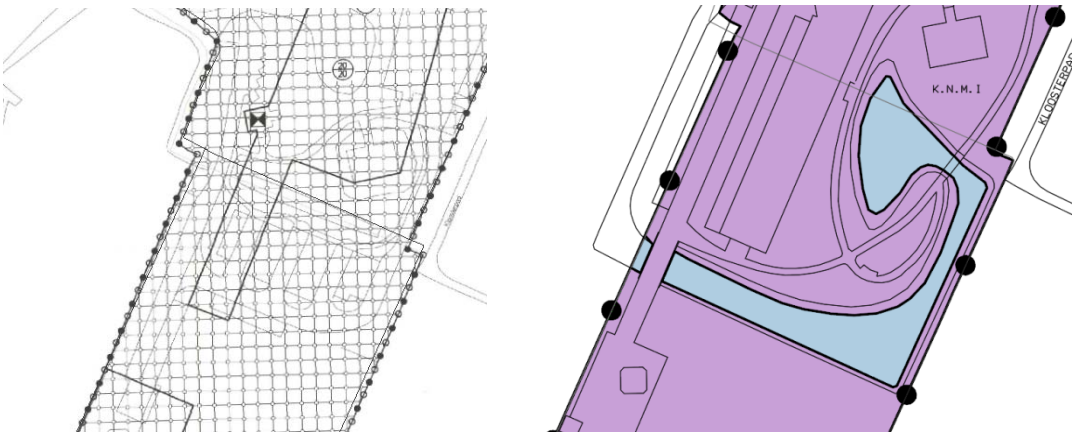
4 DISCREPANTIE

Gebruik
Waar het bestaand gebruik afwijkt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is sprake van discrepantie. Uit de vergelijking tussen de functiekaart en het vigerende bestemmingsplan zijn een aantal verschillen in gebruik naar voren gekomen. De verschillen zijn:

1. De kadastrale begrenzing tussen Emmalaan 6 en Emmalaan 6a komt niet overeen met de grens tussen de bestemming ‘Kantoor’ en ‘Wonen’ op de bestemmingsplankaart.

Afbeelding 5: locatie Emmalaan 6 en 6a

2. De waterpartij op het KNMI-terrein is niet opgenomen in het vigerend bestemmingsplan. Hij is niet aangegeven op de plankaart en word ook niet mogelijk gemaakt in de regels van bestemming ´Kantoren en Bedrijven´.



Afbeelding 6: locatie waterpartij KNMI-terrein

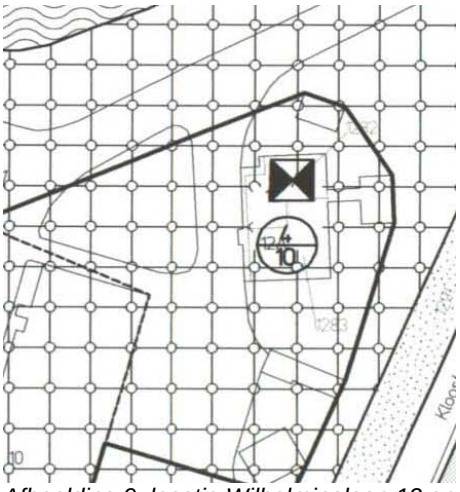
3. Volgens de BAG- gegevens bevindt zich achter Kloosterlaan 5 en Kloosterlaan 6a het bedrijf ‘Montage Bedrijf M. Verzuu’. Dit bedrijf is in het vigerend bestemmingsplan niet toegestaan.

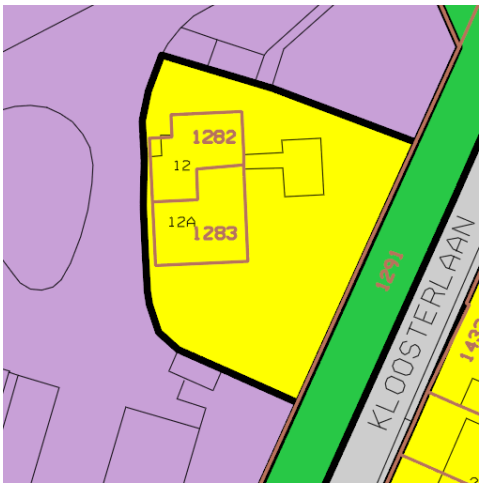
Afbeelding 7: locatie achter Kloosterlaan 5 en 6a

4. Het kantoor aan de Oude Bunnikseweg 6 staat leeg. Op dit moment heeft deze geen functie.

Afbeelding 8: locatie Oude Bunnikseweg 6

5. Het gebruik bij Wilhelminalaan 12 en 12a is wonen. Echter staat het vigerend bestemmingsplan dit niet toe. Ook laat het bestemmingsplan geen bedrijfswoningen toe.

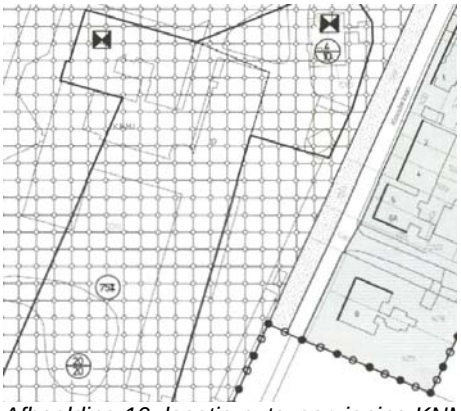




Afbeelding 9: locatie Wilhelminalaan 12 en 12a

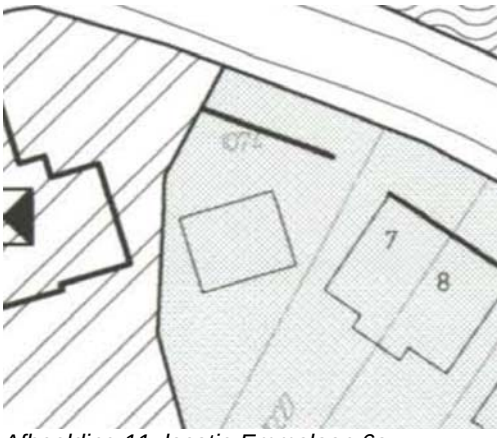
Bouwen
Waar bestaande hoofdbebouwing afwijkt (hoogten, geometrie) ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is sprake van discrepantie in het bouwen. Dit geldt niet voor situaties waar gebruik gemaakt is van de bouwmogelijkheid uit het vigerende bestemmingsplan. Hierbij moet u denken aan de aan- en uitbouw regeling.

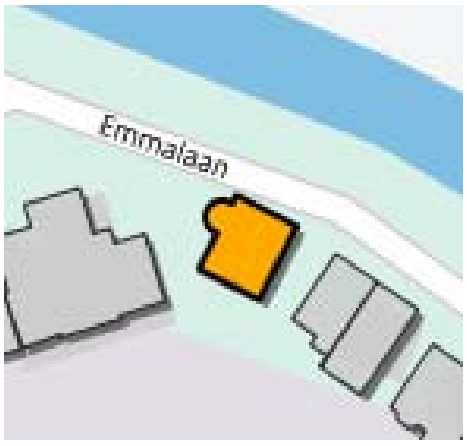
1. De nutsvoorziening op het KNMI-terrein is niet opgenomen in het vigerend bestemmingsplan. De bebouwing valt buiten het bouwvlak.



Afbeelding 10: locatie nutsvoorziening KNMI-terrein

2. De geometrie van de woning aan Emmalaan 6a komt niet overeen met de geometrie uit het vigerende bestemmingsplan. De woning past ook niet binnen de gestelde voorwaarden van de voorgevelrooilijn.





Afbeelding 11: locatie Emmalaan 6a

Conclusie
Voor de discrepanties moet een keuze worden gemaakt in vastlegging in de beheersverordening. Gaan we hierbij uit van de bestaande situatie of houden we het planologisch gesteld kader aan? Hieronder word per situatie de keuzemogelijkheid voorgelegd:

- De bestemmingsgrens tussen Emmalaan 6 en Emmalaan 6a kan worden bepaald door:
  1. De kadastrale gegevens;
  2. De begrenzing uit het vigerend bestemmingsplan.
- Is er een bedrijf aanwezig achter Kloosterlaan 5 en Kloosterlaan 6a? Zo ja, is deze legaal? Moet hier worden gehandhaafd? Welke bestemming krijgt de kavel?
- Het leegstaand kantoor aan de Oude Bunnikseweg 6. Welke bestemming krijgt deze? Kantoor (zoals in het vigerende bestemmingsplan), of geven we hier een nieuwe invulling aan?

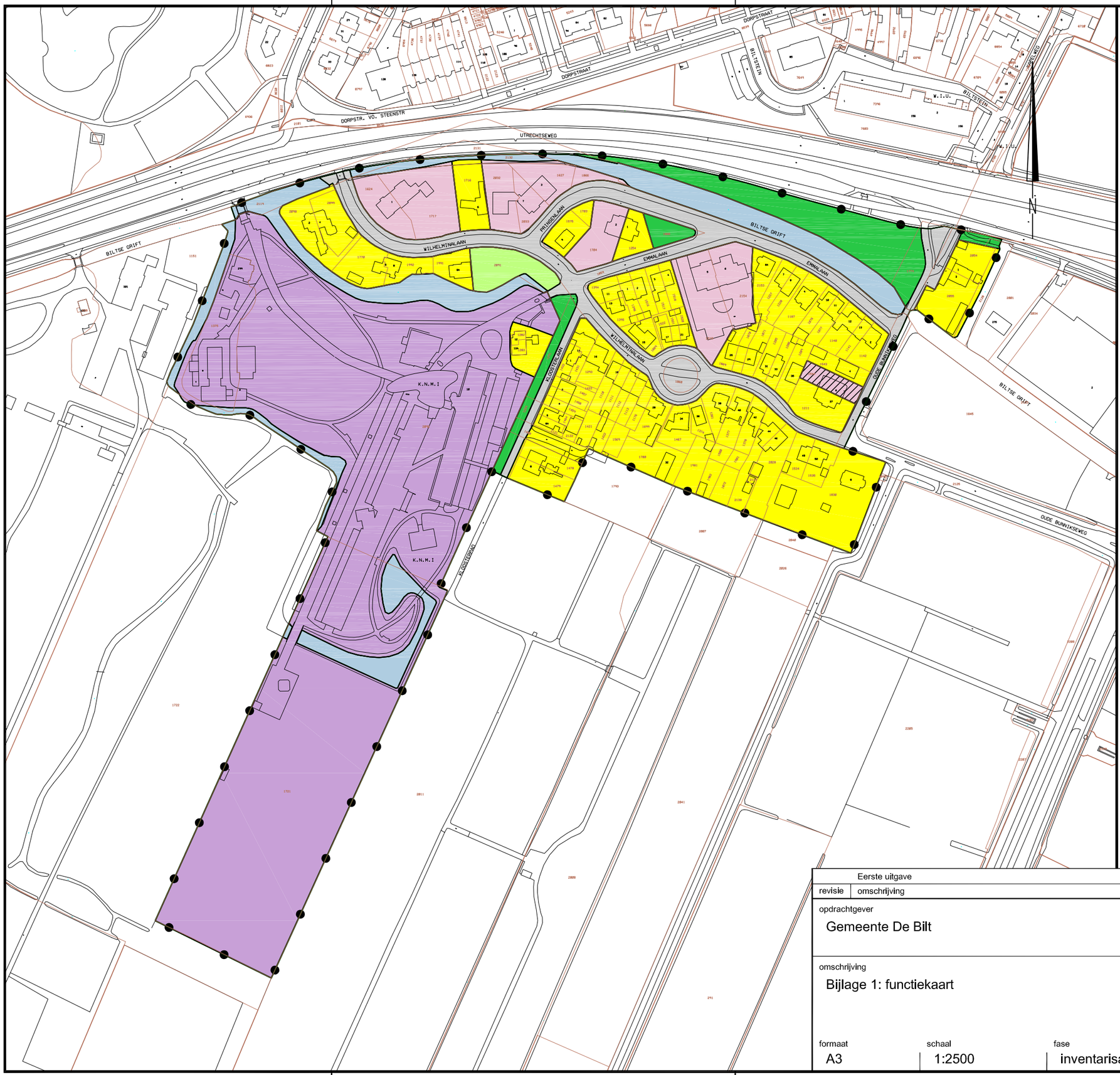
- De watergang op het KNMI-terrein moet worden opgenomen in de beheersverordening. Dan kan op de volgende wijze:
    1. Opnemen in de doeleindenomschrijven van de bestemming ‘Kantoren en Bedrijven’;
    2. Opnemen op de plankaart dmv een aanduiding
    3. Bestemmen als ‘Water”
- De nutsvoorziening op het KNMI-terrein kan worden opgenomen d.m.v.:
    1. Een bouwvlak
    2. Een bestemming Bedrijf - Nuts
- Voor de woning aan Emmalaan 6a zal de voorgevelrooilijn moeten worden aangepast.
- Het gebruik (wonen) aan Wilhelminalaan 12 en 12a kan opgenomen worden in de beheersverordening door:
    1. Positief te bestemmen (wonen);
    2. Aanduiding bedrijfswoning op te nemen.

    Een andere keuze is de bedrijfsbestemming handhaven en de functie wonen niet toe staan.

Keuze Beheersverordening:

- De bestemmingsgrens tussen Emmalaan 6 en Emmalaan 6a wordt bepaad door de kadastrale gegevens;
- De locatie achter Kloosterlaan 5 en Kloosterlaan 6a krijgt de bestemming Wonen. Hier vindt geen bedrijvigheid plaats.
- Het kantoor aan de Oude Bunnikseweg 6 behoudt de bestemming Kantoor;
- De watergang op het KNMI-terrein wordt opgenomen in de doeleindenomschrijving van de bestemming ‘Kantoren en Bedrijven’;
- De nutsvoorziening op het KNMI-terrein krijgt een bouwvlak;
- De voorgevelrooilijn bij Emmalaan 6a wordt aangepast.
- Voor de bebouwing aan de Wilhelminalaan 12 en 12a wordt een juridisch advies gegeven.

Bijlage 1
Functiekaart



LEGENDA

- Plangebied
- Bedrijf / Kantoorfunctie
- Groen / Speelvoorzieningsfunctie
- Groenfunctie
- Kantoorfunctie
- Verkeersfunctie
- Waterfunctie
- Woonfunctie
- Leeg (kantoorvilla)
- GBKN / kadastraal

revisie	omschrijving	getekend	gecontroleerd	akkoord	datum
	Eerste uitgave	Psche	Rbue	Wgul	15.03.2013

opdrachtgever
Gemeente De Bilt

project
Beheersverordening Kloosterpark 2013

omschrijving
Bijlage 1: functiekaart

Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together
HASKONING NEDERLAND B.V.
Ruimte & Mobiliteit
Telefoon
Fax
E-mail .royalhaskoning.com
Internet www.royalhaskoning.com

formaat	schaal	fase	bladnr.	van	projectnummer	tekeningnummer
A3	1:2500	inventarisatie	1	1	9Y4034-101-101	/ FU-IMRO-00

Filename: I:\9Y4034\Technical_Data\CAD\kader\functiekaartKader-00.dwg