

Bestemmingsplan Bilthoven Oost 2005

Gemeente De Bilt



Bestemmingsplan Bilthoven Oost 2005
Gemeente De Bilt

Amsterdam, november 2005

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding tot het plan	1
1.2.	Begrenzing van het plangebied	1
1.3.	Vigerende regelingen	1
2.	Beleidskader	3
2.1.	Rijksbeleid	3
2.2.	Provinciaal beleid	4
2.3.	Intergemeentelijk beleid	5
2.4.	Gemeentelijk beleid	6
3.	Beschrijving plangebied	9
3.1.	Historische ontwikkeling	9
3.2.	Ruimtelijke opbouw	9
3.3.	Beschrijving deelgebieden	9
3.4.	Bevolking	10
3.5.	Wonen	11
3.6.	Voorzieningen	12
3.7.	Bedrijvigheid	13
3.8.	Verkeer	13
3.9.	Monumenten en archeologie	14
3.10.	Water en waterhuishouding	14
3.11.	Beschermde natuurwaarden	16
4.	Milieuaspecten	17
4.1.	Geluidhinder door wegverkeer en spoorweg	17
4.2.	Hinder door bedrijven	19
4.3.	Bodemverontreiniging	19
4.4.	Externe veiligheid	19
4.5.	Duurzaam bouwen	20
4.6.	Luchtkwaliteit	21
5.	Juridische planopzet	22
5.1.	Algemeen	22
5.2.	Hoofdpijnen van de juridische regeling	22
5.3.	Specifieke bestemmingen	25
5.4.	Vrijstellingen en wijziging	26
5.5.	Nadere eisen	27
5.6.	Bijzonder gebruiksverbod	27
5.7.	Handhaving	27
5.8.	Aanlegvergunning	28
6.	Economische uitvoerbaarheid	30
7.	Overleg resultaten	31
7.1.	Overleg met de bevolking	31
7.2.	Schriftelijke reacties inspraak	31
7.3.	Artikel 10-reacties	35
7.4.	Provinciale Planologische Commissie	39

[Bijlage 1 Plangebied](#)

[Bijlage 2a Deelgebieden](#)

[Bijlage 2b Deelgebieden](#)

[Bijlage 3 Waterwingebied](#)

1. Inleiding

[Inhoudsopgave](#) [voorschriften](#)

1.1. Aanleiding tot het plan

In het ruimtelijk planstelsel is en blijft het bestemmingsplan hét document waarin beslissingen met juridische bindende consequenties voor overheid en burgers samenkomen. Het is van essentieel belang dat het bestemmingsplan actueel is. Met het oog ook op de aankomende fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening geeft het rijk steeds duidelijker signalen dat zij de positie van het bestemmingsplan in belangrijke mate wil versterken. Met name de wens van rijks- en provinciale overheid om op 'jonge' bestemmingsplannen te gaan sturen maakt het voor gemeenten noodzakelijk om hun veelal verouderde bestemmingsplannen op korte termijn te gaan actualiseren.

De gemeente De Bilt is al een aantal jaren doende de verschillende bestemmingsplannen voor het gehele grondgebied te actualiseren. Besloten is daarbij een zodanige regeling op te stellen dat (niet structurele) veranderingen in de bestaande situatie mogelijk zijn zonder extra of nieuwe procedures.

Voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor "Bilthoven Oost" hebben de volgende overwegingen mede een rol gespeeld:

- voor het gebied "Bilthoven Oost" gelden nu nog drie gedetailleerde en sterk verouderde bestemmingsplannen;
- voor verschillende beleidssectoren is nieuw beleid ontwikkeld, met name op rijks- en provinciaal niveau, waarvan de ruimtelijke implicaties moeten worden meegenomen.

1.2. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft een deel van de kern Bilthoven van de gemeente De Bilt. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de spoorlijn Utrecht – Amersfoort. In het westen grenst het gebied aan het centrumgebied van Bilthoven. In het oosten valt de grens samen met de gemeentegrens met Zeist (kern Den Dolder). Tenslotte grenst het plangebied in het zuiden aan het buitengebied en voor een deel aan de daarin vallende camping. Het plangebied omvat bijna 1.400 woningen en heeft een oppervlak van circa 68 hectare. *In bijlage 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.*

1.3. Vigerende regelingen

Voor "Bilthoven Oost" is nu een drietal planologische juridische regelingen van kracht. Het westelijk deel van het plangebied valt thans onder de werking van het bestemmingsplan "Bilthoven Centrum II 1971". Voor het oostelijk deel is het bestemmingsplan "Paltzerweg 1977" van kracht. Tenslotte geldt voor een zeer beperkt deel, de appartementen aan de Burgemeester Borchlaan, het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1985, herziening 1992 (zuid)".

2. Beleidskader

[Inhoudsopgave](#) [voorschriften](#)

2.1. Rijksbeleid

Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en Stellingnamebrief

Nadat deel drie van de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid (de Vijfde Nota over de Ruimtelijke ordening) op 23 november 2001 door de ministers van het kabinet Kok-II was vastgesteld, wijzigde het nieuwe kabinet Balkenende-I de koers door op 1 november 2002 de Stellingnamebrief Nationaal Ruimtelijk Beleid vast te stellen. In deze brief werd aangegeven welke elementen uit de Vijfde Nota aangepast zouden worden. Deze aanpassingen zouden worden verwerkt in de nieuwe Nota Ruimte, waarin verder ook het Tweede Structuurschema Groene Ruimte geïntegreerd zou worden.

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 heeft het kabinet Balkenende-II de Nota Ruimte (NR) vastgesteld, die gezien dient te worden als het gecombineerde derde deel van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid. In deze nota is het nationaal ruimtelijk beleid en het nationaal beleid voor de groene ruimte gecombineerd. De nota treedt in werking nadat de Eerste en Tweede Kamer ermee hebben ingestemd.

Het centrale motto van de NR is “decentraal wat kan, centraal wat moet”; ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid vloeien daar als algemene uitgangspunten uit voort. De NR heeft vier hoofddoelen:

- de versterking van de internationale concurrentiepositie;
- de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- de borging van de veiligheid.

Het plangebied behoort tot het economisch kerngebied regio Utrecht, dat samen met de gebieden Noordvleugel en Zuidvleugel de Randstad Holland vormt –het grootste nationaal stedelijk netwerk in Nederland. De doelstelling van de NR is om de internationale concurrentiepositie van de Randstad Holland als geheel te versterken

De regio Utrecht fungeert door zijn ligging in Nederland als centraal knooppunt van de verbindingen tussen de Randstad en een groot deel van het Nederlandse en Europese achterland. Daarmee is de infrastructuur in de regio van essentieel belang voor de landzijdige bereikbaarheid van de beide mainports. Daarnaast is de regio een broedplaats van kennis en talent en een belangrijk centrum van nationaal georiënteerde zakelijke dienstverlening.

Waar het woningbouw en locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen betreft, worden in de NR veel verantwoordelijkheden bij de provincies gelegd. Het restrictieve beleid, met de kenmerkende rode contouren, dat in de Vijfde Nota nog voorop stond, is in de NR verlaten.

Uitgangspunt is dat de voor natuurlijke bevolkingsaanwas en lokaal georiënteerde bedrijvigheid mag worden gebouwd, mits de kernkwaliteiten van het omliggende gebied niet worden aangetast. De Bilt en Bilthoven maken onderdeel uit van een indicatief bundelingsgebied dat zich vanaf de stad Utrecht in noord(oost)elijke richting uitstrekt. De provincie dient er voor te zorgen dat de verhouding tussen de binnen deze gebieden gebundelde en de daarbuiten verspreide verstedelijking tenminste gelijk blijft. Het is niet de bedoeling dat de bundelingsgebieden geheel verstedelijken. In deze gebieden ligt wel het accent op verstedelijking, maar er moet in samenhang daarmee ook ruimte gepland worden voor water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw en rekening worden gehouden met cultuur en cultuurhistorie. Vooral in de bundelingsgebieden moeten 'stad en land' in onderlinge samenhang worden ontwikkeld.

Vierde Nota Waterhuishouding

Het streefbeeld van de Vierde Nota Waterhuishouding is een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en duurzame watersystemen. In de derde nota is onder de noemer van integraal waterbeheer een nieuwe strategie uitgezet, die als uitgangspunt neemt dat de na te streven doelen voor het waterbeheer alleen door een integrale benadering kunnen worden bereikt. In de vierde nota wordt deze beleidslijn voortgezet en aangepast vanwege nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, recente wateroverlast, voortgaande bodemdaling, de verwachte klimaatverandering en andere factoren. De nota pleit voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij. Deze integrale benadering van water zal uitgangspunt moeten zijn voor ruimtelijke plannen.

2.2. Provinciaal beleid

Streekplan Utrecht (2004)

De dubbelkern De Bilt en Bilthoven vormt volgens het streekplan een langgerekt stedelijk gebied, waarbij van zuid naar noord globaal genomen de bebouwingsdichtheid afneemt en de oorspronkelijke gebiedskenmerken van de Utrechtse Heuvelrug steeds beter zijn terug te vinden.

Voor de hele gemeente De Bilt wordt in de streekplanperiode uitgegaan van een woningbouwprogramma van 850 woningen. Dit programma wordt gerealiseerd door middel van het benutten van restcapaciteit, transformatie en nieuwe inbreidingen. Er zijn geen stedelijke uitbreidingen gepland. Rondom De Bilt en Bilthoven is een rode contour gelegen. Binnen deze contour stuurt de provincie niet op aantallen. Een ophoging van de capaciteit dan wel het ontwikkelen van een extra inbreidingslocatie zal niet in mindering worden gebracht op het in het streekplan opgenomen aantal woningen op uitbreidingslocaties. Wel dient een zorgvuldige inpassing de specifieke waardevolle kwaliteiten te behouden.

Ten aanzien van bedrijven in de dubbelkern zet de provincie in op uitplaatsing van bestaande bedrijven naar bedrijventerrein Larenstein en het onderzoeken van de mogelijkheden om zeven tankstations uit de bebouwde kom te plaatsen.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur provincie Utrecht

De nota Niet van Gisteren beoogt de cultuurhistorische samenhang in en tussen gebieden, structuren en elementen in stand te houden en te versterken. De nota is in het nieuwe streekplan verwerkt.

Vanwege de hoge samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten in de zone Baarn-Bilthoven-Zeist-Driebergen wil de provincie onder meer nadere eisen stellen aan villaparken wat betreft hun bebouwingswijze, groenstructuur en soortendiversiteit. Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor villaparken wordt gestimuleerd.

Op de in de nota opgenomen visiekaart van de cultuurhistorische hoofdstructuur is Bilthoven-Oost aangeduid als onderdeel van de Lustwarande, koninklijke bossen en villaparken. De provincie wil daarbij op de volgende punten sturen:

- Het verbeteren van de Stichtse Lustwarande als gordel van buitenplaatseenheden;
- Helder houden en versterken van de laan- en zichtlijnstelsels in de boscomplexen van de grote achttiende-eeuwse buitenplaatsen;
- Nadere eisen stellen aan buitenplaatsen wat betreft inrichting van het openbare en private gebied en de verhouding tussen rood en groen;
- Nadere eisen stellen aan villaparken wat betreft hun bebouwingswijze, groenstructuur en soortendiversiteit;
- Nadere eisen stellen aan instellingen en andere kenmerkende complexen, historische (spoor)wegtracés en archeologische resten.

De belangrijkste opgave in het plangebied bestaat uit het zoeken naar een optimale balans tussen rood (bebouwing) en groen (natuur) bij functieveranderingen en het verbinden van natuur- en cultuurwaarden bij vormen van recreatie.

Provinciale milieuverordening (1995)

Volgens de Provinciale Milieuverordening ligt het plangebied "Bilthoven Oost" voor een groot deel binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Hieromtrent worden in de verordening nadere regels gesteld, zoals een verbod op nieuwe benzinestations, vuilstortplaatsen en diepe boringen. Ten zuiden van de overgang tussen deelgebied I en II, en dus net iets ten zuiden van het plangebied, ligt een waterwingebied dat voor een heel klein deel ook in de achtertuinen van een aantal woningen aan de Julianalaan ligt.

2.3. Intergemeentelijk beleid

Intergemeentelijk Structuurplan Regio Utrecht (1997)

De tien gemeenten van het Bestuur Regio Utrecht hebben in het Intergemeentelijk Structuurplan "10 voor de regio" de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de regio aangegeven. Als belangrijkste doelstellingen gelden onder meer het verbeteren van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat, het versterken van de regionaal-economische structuur en het uitbreiden van het netwerk van hoogwaardig openbaar vervoer.

Het gebied "Bilthoven Oost" wordt in het Intergemeentelijke Structuurplan aangeduid als een suburbaan woonmilieu en voor een beperkt deel als woonwijk met overwegend gestapelde woningbouw, zowel in de huidige situatie als in 2015. Onder subuurbaan wordt een rustig woonmilieu verstaan, met overwegend eengezinswoningen en zonder andere functies. Een woonwijk met overwegend gestapelde woningbouw is eenzelfde soort wijk waarbij woningen veelal in gestapelde vorm voorkomen. In beide milieus is veel groen aanwezig op buurtniveau en er zijn recreatieve mogelijkheden. Voor gemeente De Bilt geldt een restrictief beleid. Dit houdt in dat er de woningbouwtaakstelling beperkt is, gericht op de eigen behoefte.

Regionaal Structuurplan

Het Bestuur Regio Utrecht is geruime tijd bezig geweest met het opstellen van een nieuw Regionaal Structuurplan voor de planperiode 2005-2015, met een doorkijk naar 2030. Dit regionale structuurplan heeft betrekking op het grondgebied van tien gemeenten, waaronder De Bilt. In december 2002 is de Nota van Hoofdpijnen vastgesteld, welke als basis diende voor de Nota Structuurvisie die in november 2003 is vastgesteld. De Nota Structuurvisie is in januari 2004 het officiële inspraak traject ingegaan en op 27 juni 2005 heeft het dagelijks bestuur van het BRO een definitief Voorontwerp Regionaal Structuurplan vastgesteld, dat tot oktober 2005 ter inzage ligt.

In de Nota van Hoofdpijnen wordt de lagenbenadering gehanteerd waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen drie lagen:

- water, natuur en landschap;
- mobiliteit en infrastructuur;
- stedelijke structuur en economie.

Deze lagenbenadering heeft als input gediend bij het ontwikkelen van een drietal ontwikkelingsvarianten. Deze varianten geven inzicht in de mogelijke ruimtelijke ontwikkelingsrichtingen voor de regio voor het planjaar 2015. Per variant zijn kansen en opgaven geformuleerd. Het doel van de varianten was het zichtbaar maken van de belangrijkste ruimtelijke keuzen voor de toekomst.

In de Nota Structuurvisie is het plangebied aangeduid als dorps woonmilieu. Voor het plangebied worden geen ingrepen voorgesteld. Eén van de opgaven die relevant zijn voor het plangebied "Bilthoven Oost", is het aanbrengen van meer differentiatie in woon- en werkmilieus en deze evenwichtig verspreiden over de regio. Hierbij gaat het zowel om differentiatie in de woningmarkt als om differentiatie in de woon- en werkmilieus.

2.4. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is voor het plangebied "Bilthoven Oost" vooral gericht op conservering en consolidering van het gebied.

De Bilt in beweging

In de brochure "De Bilt in beweging" wordt het beeld van een integrale probleemanalyse weergegeven. Deze vormt een vertrekpunt voor de daarop

volgende discussie. In de brochure worden de in de gemeente voorkomende problemen uiteengezet.

Per beleidsterrein is geanalyseerd welke knelpunten er spelen en is vervolgens een aantal beleidsvoorstellen op hoofdlijnen geformuleerd. Op basis van de verschillende beleidsterreinen is een aantal aandachtsgebieden geselecteerd.

In de brochure wordt een aantal beleidsvoorstellen op het gebied van Volkshuisvesting en woningbouw gedaan die voor het plangebied "Bilthoven Oost" relevant zijn. Herhaald wordt dat voor De Bilt een restrictief beleid geldt (uit het Streekplan en het Intergemeentelijk Structuurplan). Hoofdlijnen van beleid zijn dat de volkshuisvesting primair moet worden gericht op de bestaande woningvoorraad. Hierbij staan het beheer van de voorraad en de aandacht voor doelgroepen, zoals senioren, voorop. Samenwerking tussen gemeente en woningcorporaties, ontwikkelaars en andere lokale partijen is hierbij van groot belang.

Verkeerscirculatieplan 2002

Het Verkeerscirculatieplan 2002 is opgesteld voor de zes kernen van de gemeente De Bilt, waaronder Bilthoven. Het plan heeft meerdere functies: beleidsvisie, toetsingskader en maatregelenplan. Recent heeft er een reconstructie plaatsgevonden van de Julianalaan tussen de Koperwieklaan en de Paltzerweg.

In de toekomst worden de volgende twee maatregelen getroffen die relevant zijn voor het plangebied van dit bestemmingsplan:

- de Vogelbuurt (deelgebied I) wordt heringericht volgens de nota 'fase 1 duurzaam veilig'. Dit houdt in dat deze buurt ingericht wordt als 30 km/h zone;
- ten behoeve van de veiligheid worden de route Paltzerweg-Julianalaan en de kruispunten Julianalaan/Paltzerweg en Julianalaan/Sperwerlaan aangepast.

Lokaal Waterplan De Bilt (2002)

Het Lokaal Waterplan De Bilt (oktober 2002) is op initiatief van de gemeente De Bilt en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden ontstaan. Het is door zowel de gemeenteraad als het bestuur van het Hoogheemraadschap vastgesteld in oktober 2002. De provincie Utrecht en Hydron Midden-Nederland hebben beide actief geparticipeerd in de planvorming, hetgeen heeft geresulteerd in een breed gevormd en gedragen lokaal waterplan. De Bilt was de eerste gemeente in de provincie Utrecht die een dergelijk plan opgesteld heeft.

Het waterplan geeft het toekomstige beleid aan voor de inrichting en het gebruik van water. Voorop staan de integrale benadering voor het creëren van een aangenaam leefklimaat voor mens en dier en daarnaast een optimale beleving en duurzame gebruikswaarde van het watersysteem. Er is een aantal duurzaam waterbeheer doelstellingen uitgewerkt op basis waarvan streefbeelden voor de lange termijn zijn geformuleerd voor de onderscheiden gebieden binnen de gemeente. In totaal worden 58 concrete maatregelen voorgesteld om op termijn die streefbeelden te benaderen.

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen het gebied met streefbeeld 'Verborgten Water'. Deze benaming is gekozen, aangezien weinig water zich aan de oppervlakte bevindt. In dit deelgebied is sprake van een hoge infiltratiedichtheid. Binnen het stedelijk gebied van dit deelgebied staat vooral de afkoppeling van verhard oppervlak centraal. Dit betekent dat al het 'schone' regenwater nuttig wordt gebruikt en niet direct op het riool uitkomt. Voorgesteld wordt om het hemelwater via wadi's of andere infiltratiesystemen te filteren in de bodem. Wanneer dit minder goed gaat wordt het water afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Verder wordt in het Lokaal waterplan voorgesteld om in ieder bestemmingsplan een waterparagraaf op te nemen.

Binnen het plangebied worden geen concrete maatregelen voorgesteld.

Ten zuiden van de overgang tussen deelgebied I en II, en dus net iets ten zuiden van het plangebied, ligt een waterwingebied dat voor een heel klein deel ook in de achtertuinen van een aantal woningen aan de Julianalaan ligt.

Detailhandelsnota

In de "Detailhandelsnota gemeente De Bilt 1997" is aangestuurd op een verdergaande concentratie van de detailhandel aan de Hessenweg en in het winkelgebied Bilthoven/Kwinkelier. Voor de overige gebieden zou een zogeheten sterfhuisc constructie voor wat betreft detailhandel moeten gelden.

3. Beschrijving plangebied

[Inhoudsopgave](#) [voorschriften](#)

3.1. Historische ontwikkeling

Het natuurlijke landschap van Bilthoven Oost vindt zijn oorsprong in de voorlaatste ijstijd. In de 19^e eeuw was het plangebied nog onbewoond en bestond het gebied uit bos en heide.

In 1863 werd dwars door het gebied de spoorlijn Utrecht – Amersfoort aangelegd. Het huidige station dateert van 1901. De goede bereikbaarheid vormde een stimulans voor de rijke stedelingen om in Bilthoven te gaan wonen. Rond 1910 kwam de omgeving van het station ook bij minder welgestelden in trek die kleinere villa's lieten bouwen (1917 – 1919) langs de Julianalaan. De meeste bebouwing langs de Julianalaan en de Paltzerweg is voor de tweede wereldoorlog (WO II) tot stand gekomen. Verdere uitbreidingen van het plangebied hebben veelal rond 1970 plaatsgevonden¹.

3.2. Ruimtelijke opbouw

Het plangebied 'Bilthoven Oost' heeft een wat vreemde vorm, waardoor het plangebied in feite uit twee gebieden bestaat, die onderling weinig samenhang vertonen. Alleen de Julianalaan vervult een verbindende rol tussen de twee deelgebieden. Deelgebied I heeft een meer 'rood' en intensief karakter, terwijl in deelgebied II meer sprake is van een 'groen' en ruimer karakter.

Door het rijks- en provinciaal beleid, zoals neergelegd in onder meer de Vierde en Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Streekplan, maar ook door de ligging van de Ecologische Hoofdstructuur direct langs het plangebied, is de bestaande grens tussen het buitengebied en het bebouwde gebied van Bilthoven hard.

De twee genoemde deelgebieden zijn:

Het westelijk deel tot en met Julianalaan 161 (deelgebied I);

Het oostelijk deel vanaf Julianalaan 161 (deelgebied II).

Bijlage 2 geeft een overzicht van de verschillende deelgebieden.

3.3. Beschrijving deelgebieden

Deelgebied I:

Het westelijke deel van deelgebied I sluit aan bij het stedelijk gebied van de gemeente direct ten zuiden van de spoorlijn. Aan de zuidzijde wordt het deelgebied begrensd door het bos 'Noord Houtringe' en aan de oostzijde door het gebied bij de golfbaan 'De Biltse Duinen'. Het deelgebied vormt een stedelijke lob in het groen. Aan de zuidzijde is sprake van een abrupte overgang van intensief rood naar groen.

De bebouwing in deelgebied I is divers van karakter, variërend van hoogbouw (portiekflats) tot vrijstaande huizen met grote tuinen.

¹ Bron: De Bilt, geschiedenis en architectuur

De hoogbouw aan de Groenlinglaan, Goudvinklaan, Geelgorslaan, Kruisbeklaan en Sperwerlaan vormt een dominant element in het deelgebied. Ook de Houdringeflat en verzorgingshuis "De Koperwiek" domineren in zekere zin ten opzichte van hun omgeving. Het westelijke deel van deelgebied I bestaat hoofdzakelijk uit rijenwoningen, terwijl in het oostelijk deel van het deelgebied voornamelijk twee-onder-één-kap woningen voorkomen. Langs de Julianalaan staan voornamelijk vrijstaande woningen.- Deelgebied I wordt gekenmerkt als een rustige woonomgeving met voornamelijk woonstraten. De Sperwerlaan en de Julianalaan hebben mede de functie van ontsluitingsweg.

Deelgebied II:

Deelgebied II is het meest oostelijk gelegen deel van de kern Bilthoven ten zuiden van de spoorlijn dat aan oostzijde direct grenst aan de kern Den Dolder van de gemeente Zeist. Ten zuiden van het deelgebied ligt een 'stedelijke randzone' met camping, tennisbanen en golfbaan. Dit deelgebied heeft een veel ruimere opzet dan deelgebied I. Het karakteristieke groene karakter van deelgebied II wordt versterkt door de aanwezige laanbeplanting, de grote tuinen en de grote groene long op de hoek Paltzerweg/Oranje Nassaulaan. De groene overgang van het deelgebied naar het buitengebied dient dan ook behouden te worden.

Ook deelgebied II wordt gekenmerkt als een rustige woonomgeving. De Paltzerweg en de Julianalaan hebben echter naast een functie voor bestemmingsverkeer ook een ontsluitingsfunctie voor de kern Bilthoven. De Paltzerweg en Julianalaan zijn gelijkwaardig aan elkaar, met vrijwel dezelfde verkeersbelasting. De overige straten in deelgebied II zijn uitsluitend bedoeld voor bestemmingsverkeer. De woningen in deelgebied II bestaan voor het overgrote deel uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen.

3.4. Bevolking

Het plangebied heeft 2.949 inwoners. Dit is ongeveer 7% van de gehele bevolking van de gemeente De Bilt. De bevolkingssamenstelling komt niet overeen met de samenstelling van de bevolking van de gehele gemeente. Er is sprake van een behoorlijke vergrijzing in dit plangebied. Oorzaak hiervoor is ten eerste de aanwezigheid van het verzorgingshuis "De Koperwiek". Een tweede oorzaak ligt in het feit dat de woningvoorraad voor een groot deel bestaat uit duurdere vrijstaande en twee-onder-één kap woningen. Starters die in een lagere leeftijdsklasse vallen komen hierdoor moeilijk aan bod. *Figuur 1 geeft een overzicht van het aantal inwoners in de gemeente De Bilt en het plangebied naar leeftijd.*

Leeftijd	Gemeente				Plangebied			
	Man	Vrouw	Totaal	%	Man	Vrouw	Totaal	%
0 tot 5	1274	1208	2482	5,9	62	60	122	4,2
5 tot 15	2757	2568	5325	12,6	179	178	357	12,1
15 tot 25	2110	2116	4226	10,0	114	105	219	7,4
25 tot 35	2061	2224	4285	10,1	73	92	165	5,6
35 tot 50	4554	4923	9477	22,4	250	273	523	17,7
50 tot 65	3991	4350	8341	19,7	272	335	607	20,6
65 tot 80	2467	3307	5774	13,6	259	384	643	21,8
80 en ouder	736	1656	2392	5,7	91	222	313	10,6
Totaal	19.950	22.352	42.302	100,0%	1.300	1.649	2.949	100,0%

Figuur 1: Aantal inwoners naar leeftijd op 1 januari 2003 (Bron: GBA)

3.5. Wonen

Het plangebied "Bilthoven Oost" heeft overwegend een woonfunctie. In het plangebied staan $\pm$ 1.400 woningen, verdeeld over verschillende woningtypen. In het plangebied ligt tevens het verzorgingshuis "De Koperwiek" met 79 zorgplaatsen en 60 aanleunwoningen. *Figuur 2 geeft een beeld van het aantal woningen per verschillende typen in beide deelgebieden.*

Gebied	Eengezinswoningen			Meergezinswoningen	Totaal
	Vrijstaand	2-onder-1 kap	Rij, w.o. geschakeld		
Deelgebied I	54	137	416	498	1.105
Deelgebied II	88	132	59	20	299
Totaal	142	269	475	518	1.404

Figuur 2: Aantal woningen per type per deelgebied op 1 januari 2003

De woningen in het plangebied dateren uit verschillende perioden. De woningen in deelgebied I zijn merendeels aan het eind van de zestiger en begin zeventiger jaren van de vorige eeuw gerealiseerd. Een uitzondering hierop zijn de woningen aan de Julianalaan en Prins Bernhardlaan. Deze woningen zijn vanaf 1914 gebouwd. De woningen aan de Julianalaan en Paltzerweg dateren grotendeels uit de eerste helft van de 20^e eeuw. De woningen aan de Oranje Nassaulaan en Dillenburg zijn grotendeels van rond 1955. De woningen aan de Willem de Zwijgerlaan zijn midden jaren zeventig van de vorige eeuw gerealiseerd.

De woningdichtheid van het plangebied is circa 20 woningen per hectare. Het plangebied heeft geen uitbreidingsmogelijkheden voor woningbouw.

3.6. Voorzieningen

De voorzieningen in het plangebied "Bilthoven Oost" zijn te onderscheiden in groenvoorzieningen/openbare terreinen, winkelveorzieningen, scholen en overige voorzieningen.

Groenvoorzieningen/openbare terreinen

In het plangebied "Bilthoven Oost", met name in deelgebied II, komt vrij veel openbaar groen voor. Dit groen wordt voor een groot deel bepaald door de aanwezige laanbeplanting. Het overige groen in het plangebied bestaat voor het merendeel uit privé groen van de (over het algemeen vrij grote) tuinen. Verder zijn de volgende groenelementen binnen het plangebied bepalend:

- de strook aan de zuidzijde van de Boslaan (overgang naar het buitengebied);
- het Vogelbosje aan de Kruisbeklaan;
- de strook groen aan de oostzijde Leeuweriklaan (overgang naar het buitengebied);
- gronden aan de Sperwerlaan bij de Houtringeflat en bij de padvinderslocatie;
- gronden op de hoek Paltzerweg/Oranje Nassaulaan;
- gronden ten oosten van de Willem de Zwijgerlaan (overgang naar het buitengebied).

Winkelveorzieningen

In het plangebied zijn naast het verzorgingshuis "De Koperwiek" enkele winkelveorzieningen aanwezig. Bewoners van het plangebied zijn overigens grotendeels aangewezen op de voorzieningen van het nabij gelegen winkelcentrum "De Kwinkelier" of andere, verder gelegen, winkelcentra.

Scholen

Binnen het plangebied "Bilthoven Oost" is één basisschool gesitueerd. Dit is de "Dr. W. van Everdingenschool" (openbaar) aan Leeuweriklaan 3. De basisschool is positief bestemd in het bestemmingsplan.

Overige voorzieningen

In het plangebied is ook nog een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Aan de Leeuweriklaan 1a is het kinderdagverblijf "De Leeuwerik" gelegen, en peuterspeelzaal "Berend Botje" aan Leeuweriklaan 1c. Op de hoek Koperwieklaan/Sperwerlaan staat zorgcentrum "De Koperwiek". Aan de Sperwerlaan, tegenover de Burg. v.d. Borchlaan, is een locatie voor padvinders aanwezig.

Naast het restaurant "In den Vollen Potvisch" aan de Julianalaan is een midgetgolfbaan gesitueerd.

3.7. Bedrijvigheid

Binnen het plangebied "Bilthoven Oost" is slechts één bedrijf gevestigd. Dit bedrijf (boekbinderij Patist BV) aan de Paltzerweg 159 in Den Dolder is voor een zeer beperkt deel op het grondgebied van gemeente De Bilt gelegen. Op het adres Julianalaan 280 is het restaurant "In den Vollen Potvisch" gevestigd. Beide locaties zijn positief bestemd. Verder komt "beroepsuitoefening aan huis" in het plangebied voor, zoals praktijken voor huisartsen en dergelijke. De uitoefening van een aan huis verbonden beroep is binnen de woonbestemming toegestaan onder strikte voorwaarden.

3.8. Verkeer

Verkeersstructuur

De voornaamste wegen in het plangebied zijn de Sperwerlaan, de Paltzerweg en de Julianalaan (met name het deel tussen de Sperwerlaan en Paltzerweg). Deze wegen hebben een erfontsluitende functie, maar zijn ook van belang als ontsluitingsweg voor de kern Bilthoven. De verkeersintensiteit op de Julianalaan (tussen Sperwerlaan en Paltzerweg) bedroeg in het jaar 2000 bijna 8.000 motorvoertuigen per etmaal. Voor het overige deel van de Julianalaan was dit $\pm$ 3.300 motorvoertuigen per etmaal. De Paltzerweg had in 2000 een verkeersintensiteit van bijna 5.000 motorvoertuigen per etmaal. De Paltzerweg en een deel van de Julianalaan kunnen op termijn een 30 km/u-status krijgen. Voor het overige hebben de wegen in het plangebied vooral een ontsluitende functie voor de woningen (bestemmingsverkeer). Langzaam verkeer neemt op deze wegen een belangrijke positie in. In het bestemmingsplan hebben de ontsluitingswegen een verkeersbestemming gekregen, terwijl de overige wegen tot verblijfsdoeleinden zijn bestemd.

Openbaar vervoer

Binnen het plangebied maakt de busverbinding lijn 57 (Utrecht – De Bilt) een lus over de wegen Boslaan, Koperwieklaan en Sperwerlaan. Ter hoogte van de Leeuweriklaan is op de Koperwieklaan een halte aanwezig. Bij de Kwinkelier op de Sperwerlaan is een halte gesitueerd. Deze valt net buiten het plangebied.

Spoorlijn

De noordgrens van het plangebied wordt gevormd door de spoorlijn Utrecht-Amersfoort. Langs de spoorlijn is aan beide zijden een geluidsscherm aanwezig.

Langzaam verkeer

Het fietsverkeer in het plangebied is grotendeels op het bestaande wegennet aangewezen. Vrijliggende fietspaden zijn aanwezig op de Boslaan, Sperwerlaan (deels), Julianalaan (zuidzijde) en Paltzerweg. De Sperwerlaan (tussen Koperwieklaan en Julianalaan) heeft fietsstroken. Met het startprogramma Duurzaam Veilig is het beleid ingezet om versneld 30km/u-zones in Nederland in te richten. Het grootste deel van de wegen in het plangebied "Bilthoven Oost" zal dan ook binnen afzienbare tijd als zogenaamde 30 km/u-gebieden ingericht worden. Een uitzondering hier op is de Sperwerlaan en een deel van de Julianalaan.

De Julianalaan-Paltzerweg is onderdeel van de regionale hoofdfietsroute met een vrijliggend fietspad op dit deel van die route tussen Bilthoven en Zeist.

Parkeren

In het plangebied vindt parkeren overwegend op eigen terrein plaats, met uitzondering van het zuidwestelijke deel van deelgebied I. In dit deel wordt veelal geparkeerd op verspreid liggende openbare parkeerplaatsen, dan wel in de aanwezige garageboxen.

3.9. Monumenten en archeologie

Het plangebied is op de provinciale IKAW-kaart aangewezen als gebied met zeer lage trefkans als het gaat om archeologische waarden. Binnen het plangebied "Bilthoven Oost" zijn geen panden aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument.

3.10. Water en waterhuishouding

Inleiding

Het rijk, provincies, gemeenten en waterschappen gaan samen de waterproblematiek in Nederland aanpakken. Op 2-7-2003 is hiertoe door deze partijen het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend. De watertoets – of een paragraaf met betrekking tot waterhuishoudkundige aspecten – is verplicht gesteld (met ingang van 1-11-2003 ook wettelijk) voor ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen.

In het kader van dit bestemmingsplan is er overleg gevoerd met de waterbeheerder(s), mede ten behoeve van het verkrijgen van technische gegevens voor de waterparagraaf/watertoets. Het hoogheemraadschap heeft een aanzet voor een waterparagraaf aangeleverd. Nadat deze was verwerkt in het bestemmingsplan heeft het hoogheemraadschap - na toezending - aangegeven dat zij geen reden had voor het maken van opmerkingen.

Beheerders

Waterstaatkundig gezien ligt het bestemmingsplangebied binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). In het gebied is het HDSR verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer en de waterkeringen.

De gemeente is als initiatiefnemer en verantwoordelijke voor de inzameling van afvalwater en afstromend hemelwater bij de inrichting van de waterhuishouding betrokken.

De provincie is verantwoordelijk voor het grondwaterbeheer en beoordeelt het bestemmingsplan. Op waterhuishoudkundig vlak vraagt zij tevens advies van de andere waterbeheerders.

Beleid

Voor waterbeheer zijn de volgende beleidsnota's van belang: derde en vierde nota waterhuishouding (ministerie V&W), beleid waterbeheer 21e eeuw (ministerie VROM), provinciaal waterhuishoudingsplan (provincie Utrecht), de Keur, waterbeheersplan 2003-2007, waterstructuurvisie deel 1 Visie op lange termijn, nota Dempingen, nota Oeverinrichtingen, Rioleringsnota Afkoppeling

hemelwater, Beleidsplan secundaire waterkering en beweidingsnota, nota Vaarwater beheer (hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden) en het Lokaal Waterplan van de gemeente De Bilt.

Het beleid is gericht op kwaliteitsverbetering van het oppervlaktewater en het streven naar een duurzaam watersysteem en -beheer.

Beschrijving huidige watersysteem

Het plangebied "Bilthoven Oost" betreft bestaand "stedelijk" gebied. De bodem bestaat uit zand. Het plangebied bevat geen oppervlaktewater. Wel is wateronttrekking nabij het gebied aan de orde. Het waterwingebied Bilthoven ligt voor een heel klein deel in de achtertuinen van een aantal woningen aan de Julianalaan, maar verder buiten het plangebied. Het grondwaterbeschermingsgebied ligt voor een groot deel in het plangebied namelijk het oostelijk deel van deelgebied I en geheel deelgebied II.

Het rioolstelsel in het plangebied is een gemengd stelsel. Nabij het plangebied is een overstort aanwezig. In 2004 is een bergbezinkvoorziening gerealiseerd bij de Boslaan.

In het plangebied is geen water met recreatieve gebruikswaarde, cultuurhistorische en landschappelijke waarde of ecologische waarde aanwezig.

Aandachtspunten watersysteem

In het plangebied zijn geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. In het geval wel sprake zou zijn van ruimtelijke ontwikkelingen wordt geadviseerd om met de waterbeheerder te overleggen om zodoende kansen te benutten om te komen tot een duurzaam watersysteem en –beheer.

Er gelden de volgende aandachtspunten:

- dempen van water is in principe niet toegestaan zonder compenserende maatregelen binnen het plangebied c.q. peilgebied;
- opheffen van ongerioleerde (huishoudelijke) lozingen door aansluiting op riolering of speciale voorzieningen;
- afkoppelen van de vuilwaterriolering van relatief schone waterstromen;
- bij inrichten van watergangen gebruik maken van onderhoudsarme beschoeiing of (wanneer mogelijk) liever een natuurvriendelijke oeverinrichting;
- (gedeeltelijke) overkluizingen – zoals bruggen en steigers – zijn onder voorwaarden toegestaan; een vergunning op basis van de Keur is vereist;
- beperken van diffuse bronnen/lozingen; voorkomen van gebruik van bestrijdingsmiddelen en bemesten bij beheer van groenvoorzieningen.

3.11. Beschermde natuurwaarden

De bescherming van belangrijke natuurwaarden is – voor wat betreft soorten – vastgelegd in de Flora- en faunawet. Het doel van de Flora- en faunawet is de instandhouding van de planten- en diersoorten die in het wild in Nederland voorkomen. Een tweede doel van de wet is dat álle in het wild levende planten en dieren in principe met rust worden gelaten, dus niet alleen de zeldzame soorten. Voor ontwikkelingen die een negatief effect zouden kunnen hebben op planten en dieren dient in principe een ontheffing te worden aangevraagd bij het ministerie van LNV.

Het is niet bekend of er in het plangebied zeldzame planten of dieren voorkomen. In het plangebied vindt geen functiewijziging plaats. Negatieve effecten op de flora en fauna worden daarom vooralsnog niet verwacht. Het is aannemelijk dat een eventueel benodigde ontheffing in het kader van de Habitatrichtlijn en/of Flora- en faunawet kan worden verleend.

4. Milieuaspecten

[Inhoudsopgave](#) [voorschriften](#)

4.1. Geluidhinder door wegverkeer en spoorweg

Algemeen

Geluidhinder is in belangrijke mate bepalend voor de leefkwaliteit en de bouw mogelijkheden. Binnen het plangebied wordt geluidhinder hoofdzakelijk veroorzaakt door drie wegen alsmede een spoorlijn. In de Wet geluidhinder zijn grenswaarden gesteld waaraan voldaan moet worden. Het betreft voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden.

Het bestemmingsplan voorziet niet in een verdichting van aanwezige bebouwing, maar in het vastleggen van de bestaande situatie. Aan- of verbouw wordt getoetst aan de geldende situatie van de woning. In het plangebied "Bilthoven Oost" komen drie wijkonstluutingswegen alsmede een spoorlijn voor die in een bepaalde mate zorgen voor geluidhinder. Deze wegen zijn de Sperwerlaan, de Paltzerweg en de Julianalaan. De spoorlijn Utrecht-Amersfoort vormt de noordgrens van het plangebied.

Wegverkeerslawaa

In de Wet geluidhinder zijn zones langs wegen aangegeven die beschouwd worden als aandachtsgebieden. Deze zones zijn zodanig bepaald dat er buiten de zone geen geluidsniveaus voorkomen van meer dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Wegen gelegen binnen een woonerf of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt, zijn vrijgesteld van een zone.

Voor een weg bestaande uit twee rijstroken, gelegen in een stedelijk gebied oftewel bebouwde kom, heeft een aandachtszone van 200 meter. Dit geldt dus voor alle wegen uit het plangebied. Het gehele plangebied valt binnen de zone van deze wegen.

Zoals in paragraaf 3.8 aan de orde kwam, wil de gemeente een groot deel van de wegen binnen het plangebied als 30 km/u-gebied inrichten. In dit kader wordt opgemerkt dat uit een oogpunt van leefbaarheid en verkeersveiligheid de thans plaatsvindende (geluid)sanering (ISV) van het gebied zal worden voltooid. Consequentie hiervan zal zijn dat voor deze wegen geen aandachtszone meer zal gelden en dat een groot gedeelte van het plangebied hiermee buiten de zone van deze wegen zal vallen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarde, zoals deze zijn opgenomen in de Wet geluidhinder voor bestaande woningen.

Waarden	Nieuwe situatie		Bestaande situatie	
	Binnen-stedelijk	Buiten-stedelijk	Binnen-stedelijk	Buiten-stedelijk
Voorkeurswaarde	50	50	50	50
Max. ontheffingswaarde	65	55	65	60

Tabel 1. Overzicht grenswaarden wegverkeerslawaai

Bij nieuwbouw (vervanging) van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen het plangebied "Bilthoven Oost" dienen de waarden uit bovenstaande tabel als uitgangspunt.

In het kader van het Bouwbesluit moet bij aanpassingen aan geluidgevoelige ruimten welke passen binnen het bestemmingsplan, voldaan worden aan een binnenniveau van 35 dB(A). Dit betekent dat de geluidwering (G_A) van het betreffende geveldeel zodanig moet zijn dat deze ten minste gelijk is aan het verschil tussen de gevelbelasting en 35 dB(A). Indien er sprake is van een saneringssituatie, zijn een toetswaarde van 45 dB(A) en een streefwaarde van 40 dB(A) van toepassing

Spoorweglawaai

De noordgrens van het plangebied wordt gevormd door de spoorlijn Utrecht-Amersfoort. Op dit traject is het Besluit geluidhinder spoorwegen (BGS) van toepassing. Voor het plangebied betekent dit per september 2003 een zone van 400 meter aan beide zijden van de spoorlijn, gerekend vanaf de buitenste spoorstaven. De grenswaarden voor spoorweglawaai bestaan eveneens uit een ondergrenswaarde (voorkeursgrenswaarde) en een maximale grenswaarde (maximale ontheffing).

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarde zoals deze zijn opgenomen in de Wet geluidhinder voor bestaande woningen.

Grenswaarde	Bestaande woning
Voorkeursgrenswaarde	57 dB(A)
Maximale ontheffingswaarde	73 dB(A)

Tabel 2. Overzicht grenswaarden spoorweglawaai

Langs de spoorlijn is aan beide zijden een aantal jaren geleden een geluidbeperkende voorziening in de vorm van een geluidscherm aangebracht.

In het kader van het Bouwbesluit moet bij aanpassingen aan geluidgevoelige ruimten welke passen binnen het bestemmingsplan voldaan worden aan een binnenniveau van 37 dB(A). Dit betekent dat de geluidwering (G_A) van het betreffende geveldeel zodanig moet zijn dat deze ten minste gelijk is aan het verschil tussen de gevelbelasting en 37 dB(A). Voor een saneringssituatie zijn hier eveneens een streefwaarde van 40 dB(A) en een toetswaarde van 45 dB(A) van toepassing.

Cumulatie-effect

Op basis van de Wet geluidhinder zijn er geen wettelijke normen voor de toetsing van cumulatief geluid (spoor-, weg-, industrie en luchtverkeerslawaai). Wel dient conform de Wet geluidhinder aandacht geschonken te worden aan de onderlinge afstemming en samenhang van de onderscheiden te treffen maatregelen. Het onderhavige bestemmingsplan legt slechts de bestaande situatie vast.

Indien aanpassingen aan geluidgevoelige ruimten plaatsvinden, welke passen binnen het bestemmingsplan en welke zijn gelegen binnen zowel de zone van een weg als de zone van de spoorlijn, dienen deze niet te worden gecumuleerd en dient rekening te worden gehouden met de hoogste gevelbelasting voor de bepaling van de geluidwering (G_A) voor het betreffende geveldeel.

4.2. Hinder door bedrijven

In het plangebied zelf is slechts zeer beperkt bedrijvigheid aanwezig (zie paragraaf 3.7). Overeenkomstig de richtlijnen voor milieuzonering² van het ministerie van VROM zijn er afstandscriteria tot woningen van derden vastgesteld voor een aantal verschillende categorieën van bedrijvigheid. Deze afstandscriteria zijn opgesteld aan de hand van de mate van verspreiding van geluid, stof, gevaar en geur. De minimale afstandscriteria zijn geen wettelijk geldende afstanden. Zij geven daarentegen een indicatie van afstanden die bij nieuwbouw van bepaalde bedrijvigheid of woningen in acht genomen dienen te worden. Bestaande situaties kunnen dus onverkort voortgezet worden. Binnen het plangebied komt uitsluitend zogenaamde 'categorie 2' bedrijvigheid voor. Dat wil zeggen, bedrijvigheid die in combinatie met woningen in een rustige woonwijk toelaatbaar is.

Zowel boekbinderij Patist BV aan Paltzerweg 159 in Den Dolder als het restaurant "In den Vollen Potvisch" aan Julianalaan 280 zijn categorie 2 bedrijven. Voor deze categorieën van bedrijvigheid wordt een minimale afstand van 30 meter voorgeschreven tussen bedrijf en woonbebouwing (niet zijnde de eventuele bedrijfswoning). De afstand tot woningen van derden bedraagt voor de boekbinderij 35 meter en voor het restaurant 20 meter.

4.3. Bodemverontreiniging

Voor het plangebied "Bilthoven Oost" is op basis van historiografisch onderzoek geen bodemverontreiniging bekend. Mocht in incidentele gevallen sprake zijn van woningbouw op grond van een bestaande bouwtitel, dan zal voorafgaand aan de realisering daarvan een geschiktheidsverklaring voor het gewenste gebruik moeten worden afgegeven.

4.4. Externe veiligheid

Het rijks- en provinciale beleid op het gebied van externe veiligheid richt zich op het beheersen of verminderen van risico's tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau. Het gaat hier om risico's die het gevolg zijn van de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Opslag en/of productie is voor het plangebied geen aandachtspunt, aangezien de risicokaart van de provincie³ aangeeft dat het is gelegen buiten (veiligheids)zones van bedrijven.

² vastgelegd in de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van 1999

³ Bron: internet

Met betrekking tot transport van gevaarlijke stoffen kan het volgende gemeld worden. In 2001 is de risicoatlas Spoor gepubliceerd (V&W). De atlas geeft een beeld van de externe veiligheid rondom het spoor in Nederland in 1998. Uit de atlas blijkt dat over het spoortraject Utrecht (Blauwkapel) - Amersfoort (deel van het plangebied) transport plaats vindt van brandbare gassen, giftige gassen (exclusief chloor), zeer brandbare vloeistoffen en zeer giftige vloeistoffen. De risicoatlas merkt dit spoortraject niet aan als knelpunt. Voor de omgeving van de betreffende spoorlijn geldt geen verhoogd risico en de omgeving behoort niet tot het effectgebied als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor. Omdat in het plangebied sinds 1998 geen grote veranderingen zijn opgetreden, wordt ervan uitgegaan dat deze resultaten representatief zijn voor de huidige situatie.

Het rijk en de provincie wensen overigens rondom hoofdinfrastructuur zones aan te wijzen met een breedte van 50 tot 75 meter, die gevrijwaard moeten blijven van bebouwing. Daar waar dit niet mogelijk is – zoals bij bestaand gebied, zoals het plangebied – zal gebiedsgericht maatwerk moeten worden geleverd en/of zal soepeler met deze afstanden moeten worden omgegaan.

4.5. Duurzaam bouwen

Duurzame stedenbouw is plannen en bouwen met zo min mogelijk schade voor het milieu en de gezondheid. Op alle overheidsniveaus wordt momenteel gewerkt aan het vormgeven en uitwerken van beleid op het gebied van duurzaam bouwen. Belangrijke aspecten waaraan in het kader van duurzaam bouwen aandacht wordt besteed, zijn:

- integraal ketenbeheer (onder andere het sluiten van de stofkringlopen);
- energie extensivering (energiebesparende en de inzet van duurzame energiebronnen);
- kwaliteitsbevordering (toekomstwaarde) in de zin van bouwen en ruimtelijke inrichting.

In de lijn van deze drie aspecten wordt bij de bouw van eventuele nieuwe woningen, alsmede bij de eventuele (her)inrichting van openbare ruimte, als uitgangspunt gehanteerd dat er zo min mogelijk materialen worden toegepast en dat de materialen die worden toegepast zo min mogelijk milieubelastend zijn.

In het kader van het convenant “duurzaam bouwen” wordt verstaan onder:

- bouwen: invulling geven aan het bouwproces, dat wil zeggen de gehele levensloop van een bouwwerk (initiatiefase, planfase, gebruiks-, onderhouds- en renovatiefase en de sloopfase), op zowel stedenbouwkundig-, gebouw- en materiaalniveau;
- duurzaam bouwen: een wijze van bouwen (tevens planvorming en beheer) die erop is gericht een gevarieerd en kwalitatief hoogwaardig woon- en leefmilieu te realiseren met een zo laag mogelijk milieubelasting.

4.6. Luchtkwaliteit

Luchtvervuiling is schadelijk voor de volksgezondheid en het milieu. Verkeer, industrie en huishoudens brengen grote hoeveelheden schadelijke stoffen in de lucht. Het doel van het op 19 juli 2001 van kracht geworden Besluit luchtkwaliteit is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Het besluit bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxide, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. In het besluit is aangegeven in welke gevallen gemeenten en provincies de luchtkwaliteit in kaart moeten brengen en wanneer zij maatregelen dienen te treffen.

De Rapportage Besluit Luchtkwaliteit 2002 van de Provincie Utrecht geeft een overzicht van alle hiervoor genoemde stoffen. Het rapport geeft aan dat de concentratie lood niet meer wordt getoetst, aangezien deze stof door het gebruik van loodvrije benzine geen probleem meer vormt. Daarnaast wordt aangegeven dat voor de stof zwaveldioxide geen overschrijding van de grenswaarde is geconstateerd.

Het plangebied betreft een bestaande situatie. Toename van aantasting van de luchtkwaliteit of van het aantal (potentiële) gebieden is dan ook niet aan de orde.

5. Juridische planopzet

[Inhoudsopgave](#) [voorschriften](#)

5.1. Algemeen

Bij het opstellen van het bestemmingsplan “Bilthoven Oost” is de wens uitgesproken voor een globale en flexibele (juridische) regeling. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat het een zodanig flexibel en globaal karakter moet hebben dat veranderingen in de bestaande situatie mogelijk zijn zonder dat dit leidt tot extra en nieuwe procedures.

De beeldbepalende en structurerende elementen in het plangebied, zoals hoofdwegen, bebouwingsstructuren en groenstructuren worden gewaarborgd. Ook de functies in en het karakter van de deelgebieden gelden als uitgangspunt voor het bestemmingsplan. De keuze voor een meer globalere opzet van het bestemmingsplan is gemaakt om:

- ruimtelijk en functioneel beleid te kunnen voeren op hoofdzaken;
- het aantal procedures te verminderen;
- noodzakelijke procedures te vereenvoudigen en te bekorten.

De planopzet van onderhavig plan sluit aan bij de opzet van de eerdere bestemmingsplannen in de actualiseringsreeks, waaronder het aan de andere kant van de spoorlijn gelegen plangebied De Leyen/Jan Steenlaan.

5.2. Hoofdpijnen van de juridische regeling

Het bestemmingsplan is opgesteld in de vorm van een globaal eindplan en is derhalve flexibel. In deze bestemmingsplanvorm wordt het ruimtelijk beleid in hoofdpijnen omschreven en wordt ook het eindbeeld aangegeven. Het kaartbeeld is relatief eenvoudig. In de voorschriften worden de verschillende bestemmingen geregeld. Afhankelijk van de doeleinden van de verschillende bestemmingen zijn de voorschriften in meerdere of mindere mate gedetailleerd. Het plan geeft ondanks zijn meer globale karakter direct bindende toetsingsgronden en een directe bouwtitel. Het bestemmingsplan is vergelijkbaar met een gedetailleerd bestemmingsplan.

Beschrijving in hoofdpijnen

De bestemmingsregeling bevat een beschrijving in hoofdpijnen. In de beschrijving in hoofdpijnen wordt omschreven op welke wijze de in het plan aangegeven doeleinden worden nagestreefd. In de beschrijving in hoofdpijnen zijn de meer algemene en de beleidsmatige en programmatische aspecten voor het gehele plangebied verwoord die van toepassing zijn op alle in het plan opgenomen bestemmingen. De beschrijving in hoofdpijnen is daarom in een afzonderlijk voorschrift opgenomen. De beschrijving in hoofdpijnen vormt samen met de afzonderlijke bestemmingsregelingen een referentiekader voor de toetsing van (bouw)vergunningaanvragen. Zaken die de beschrijving in hoofdpijnen onder meer regelt, zijn het karakter van de deelgebieden en de randen van het plangebied, de bedoeling van de dwarsprofielen van de hoofdwegen, de zonering van de bedrijven en de horeca, speelgelegenheden in de bestemmingen groenvoorzieningen en

verblijfsdoeleinden, het parkeren op eigen terrein en onderkeldering van bebouwing.

Ook de criteria waaraan het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep moeten voldoen zijn opgenomen in de beschrijving in hoofdlijnen. Aan de hand van de geformuleerde criteria kan een zorgvuldige en gemotiveerde belangenafweging plaatsvinden ten aanzien van aan huis verbonden beroepen.

Wat in dit bestemmingsplan onder een aan huis verbonden beroep wordt verstaan, is gedefinieerd in de voorschriften (artikel 1a). De in het plan opgenomen regeling sluit aan bij de landelijk tendens, het door de Kamers van Koophandel nagestreefde beleid in dit kader en de door de provincie in de nota Haarfijn Bestemmen geformuleerde voorwaarden waaraan gemeentelijke ruimtelijke plannen moeten voldoen met betrekking tot aan huis verbonden beroepen.

De bij de voorschriften behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bevat de toegelaten bedrijfsactiviteiten in dit kader (maximaal categorie 1). De daarin vermelde activiteiten zijn zodanig van aard dat deze aanvaardbaar zijn binnen woonbuurten.

Voor de bedrijfsactiviteiten die zijn toegelaten in de bestemming Bedrijfsdoeleinden geldt, dat maximaal categorie 2 is toegestaan, gelet op de in de nabijheid aanwezige woningen. De opsomming is ontleend aan de uitgave van de VNG "Bedrijven en milieuzonering", 1999.-

Voorschriften

Bij het opzetten van de bestemmingsregeling is nadrukkelijk aangesloten op de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening, omdat het bestemmingsplan betrekking heeft op een bestaande woonomgeving.

De regelingen die bij de vigerende plannen hebben geleid tot een gedetailleerd kaartbeeld, zijn in dit bestemmingsplan weergegeven in de voorschriften. Hierbij speelt de beschrijving in hoofdlijnen een belangrijke rol. De stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening maken bij de bouwplanbeoordeling een goede vertaling van globale bestemmingsvlakken naar een individueel bouwplan mogelijk. Bouwinitiatieven in het gebied dienen gerealiseerd te worden in de bestaande rooilijn. Dit is in feite een verbale regeling van de in de vigerende regelingen weergegeven bouwgrenzen.

Een afzonderlijke regeling voor dakkapellen bij woningen is, evenals in de nog vigerende plannen, niet opgenomen. De gemeente hanteert voor het toestaan van dakkapellen de uitgangspunten, zoals die zijn verwoord in de gemeentelijke nota "Dakkapellen en bouwregelgeving" van februari 1993. Met ingang van 1 januari 2003 zijn dakkapellen aan de achterzijde van woningen, indien zij voldoen aan de nieuwe Woningwet, bouwvergunningvrij. De regeling voor tuin- of erfbebouwing is afgestemd op de verschillen in grootte van bouwpercelen. Daarnaast is geregeld dat het rechtens is toegestaan om onder bepaalde voorwaarden hoofdgebouwen uit te breiden aan de bestaande achtergevel. Daarmee is bedoeld de achtergevel van het hoofdgebouw, zoals deze bij de bouw daarvan is gerealiseerd. In het algemeen in meerdere bouwlagen in dit plangebied.

Deelgebieden en karakter

Het plan maakt duidelijk onderscheid in hoofdstructuurelementen en de daardoor ontsloten gebieden. Het karakter van deze gebieden verschilt door de ligging.

Kaartbeeld

Het kaartbeeld van de plankaart is een directe afgeleide van de beschreven structuurelementen, randen en deelgebieden. De plankaart geeft daardoor een duidelijk beeld van de stedenbouwkundige hoofdstructuur. Ter wille van de hanteerbaarheid van de kaart is gekozen voor een kaartbeeld in schaal 1:2.000.

Functionele structuur

De functionele structuur van het plangebied valt grotendeels samen met de bebouwings- en verkeersstructuur. Dit heeft geleid tot een opdeling van het plangebied in een aantal grote(re) bestemmingsvlakken.

5.3. Specifieke bestemmingen

In het bestemmingsplan is slechts een beperkt aantal bestemmingen opgenomen. De volgende bestemmingen komen binnen het bestemmingsplangebied voor:

Woondoeleinden:

Voor de bestaande woningen, inclusief bestaande bouwrechten, met de daarbij behorende tuinen en erven.

Maatschappelijke doeleinden:

Voor de diverse sociaal-maatschappelijke voorzieningen die in het plangebied aanwezig zijn, te weten zorginstellingen, scholen, scouting.

Gemengde doeleinden

De winkels en andere commerciële functies op de noordwesthoek van de kruising Sperwerlaan/Koperwieklaan nabij het verzorgingstehuis.

Recreatieve doeleinden:

Voor de bestaande midgetgolflocatie met daarbijbehorende parkeergelegenheid.

Horecadoeleinden:

Voor het in het plangebied aanwezige restaurant.

Bedrijfsdoeleinden:

Voor de in het oostelijk deel van het plangebied voorkomende boekbinderij. Op een deel van het onbebouwde terrein is ter bescherming van het aanwezige waardevolle groen de nadere aanduiding 'bos' gegeven en is daaraan een aanlegvergunningstelsel gekoppeld.

Verkeersdoeleinden:

Voor de hoofdwegen binnen het plangebied met een stroomfunctie voor het doorgaande verkeer. Voor de inrichting van deze wegen zijn dwarsprofielen opgenomen.

Verblijfsdoeleinden:

Voor de buurtwegen, met een functie voor het bestemmingsverkeer, de kleinere groenvoorzieningen, de complexgewijze bergingen en garages, parkeerplaatsen, speelvoorzieningen, etcetera.

Spoorwegdoeleinden:

Voor de bestaande spoorlijn Utrecht-Amersfoort en de daarlangs gesitueerde geluidbeperkende voorzieningen.

Groenvoorzieningen:

Voor de structuurbepalende groenvoorzieningen in het plangebied. Deze groenvoorzieningen zijn gelegen aan de Paltzerweg, Oranje Nassaulaan, Willem de Zwijgerlaan, Julianalaan, Sperwerlaan, Kruisbeklaan (volgebosje) en langs de Boslaan.

5.4. Vrijstellingen en wijziging

In het bestemmingsplan is een beperkt aantal vrijstellingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van de gewenste flexibiliteit. Er is slechts één wijzigingsbevoegdheid opgenomen, en wel voor het wijzigen van de van de voorschriften deeluitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten.

Voor de bestemming Horeca is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen om een hoger bebouwingspercentage vast te stellen indien daartoe een bedrijfseconomische noodzaak kan worden aangetoond, op eigen terrein in voldoende mate parkeergelegenheid wordt gecreëerd en er geen nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling ontstaat.

Een bevoegdheid om vrijstelling te verlenen is ook in een aantal andere voorschriften opgenomen.

Bij de bestemming Woondoeleinden is er de mogelijkheid het beloop van voorgevelrooilijnen te veranderen bij een wijziging van de ligging van gebouwen en voorzover dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig aantast. Daarnaast is de bevoegdheid opgenomen op de bebouwing, waar dat in beginsel is de voorschriften is uitgesloten, onder voorwaarden een dakterras toe te staan en (grotere) uitbouwen.

In de bestemming Maatschappelijke doeleinden is de mogelijkheid opgenomen om vrijstelling te kunnen verlenen voor een bebouwingspercentage van maximaal 75%, indien dit bedrijfseconomisch noodzakelijk is, mits het parkeren op eigen terrein wordt opgelost en dit geen nadelige gevolgen heeft voor de verkeersontwikkeling.

Waar de woonbestemming tevens in het waterwingebied is gelegen (dubbelbestemming Woondoeleinden-waterwingebied) is de bevoegdheid opgenomen vrijstelling te verlenen van het bouwvoorschrift dat alleen in de bestemming passende bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht. Indien de belangen van de waterwinning niet worden aangetast kan vrijstelling worden verleend voor het bouwen van bijgebouwen. Daartoe dient de beheerder van het waterwingebied advies te worden gevraagd.

In het algemeen zijn Burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in het plan waar het gaat om bouwwerken van openbaar nut en op ondergeschikte punten.

Tenslotte is de bepaling opgenomen dat vrijstelling wordt verleend van het verbod om gronden en bebouwing te gebruiken in strijd met de bestemming, indien strikte toepassing daarvan leidt tot beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5.5. Nadere eisen

In verschillende voorschriften is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan de situering van bebouwing, gelet op de bebouwingskarakteristiek en de omgeving en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. In een plan als het onderhavige, waarin sprake is van grote bestemmingsvlakken en een flexibele bestemmingsregeling, moet het immers mogelijk zijn om op onderdelen te kunnen "sturen".

Ook is een nadere-eisen-regeling opgenomen voor het kunnen handhaven van parkeergelegenheid op eigen terrein. Door het toenemend autobezit en het toenemend aantal woninguitbreidingen "tot het maximaal mogelijke" kan de situatie ontstaan dat parkeergelegenheid op eigen terrein vervallen of onvoldoende worden. In deze gevallen is het wenselijk te kunnen "sturen" en door middel van het stellen van nadere eisen parkeergelegenheid op eigen terrein kunnen behouden.

5.6. Bijzonder gebruiksverbod

De toelichting geeft in de voorgaande hoofdstukken reeds duidelijk aan dat in casu sprake is van een overwegende woonfunctie in het plangebied en een zeer beperkte mate van functiemenging. In het plangebied komt slechts één bedrijfsbestemming voor en de niet-woonfuncties mogen in dit plangebied niet verder toenemen. Ook in de beschrijving in hoofdlijnen is verwoord dat de mate van functiemenging zo veel mogelijk beperkt dient te blijven. Het ruimtelijk beleid van het gemeentebestuur voor dit plangebied houdt in dat nieuwe bedrijfsfuncties, en derhalve ook seksinrichtingen, ongewenst zijn. In de voorschriften is daarom een bijzonder gebruiksverbod opgenomen waardoor gebruik van gebouwen en/of bijgebouwen ten behoeve van seksinrichtingen tot een verboden gebruik is verklaard.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van dit punt is hiermee vertaald en voldoende duidelijk verwoord en gemotiveerd.

5.7. Handhaving

Op 28 november 2002 is door de gemeenteraad de Nota Handhaving vastgesteld, die tot doel heeft de handhaving van bestemmingsplan- en bouwregelgeving.

Met het vastleggen van regels in het bestemmingsplan heeft de gemeente zichzelf de beginselplicht opgelegd de naleving van bestemmingsplanregels te controleren en, waar nodig, te handhaven. De gemeente is belast met het toezicht op de naleving van regelgeving. De gemeente heeft naast deze toezichtstaak ook een toezichtsbelang.

De vele claims op de schaarse ruimte en de daarmee gepaard gaande dreigende achteruitgang van de kwaliteit van het gebied vragen om een duidelijk samenhangende visie van het gemeentebestuur op de inrichting en het gebruik van het gemeentelijk grondgebied. Onderdeel van een dergelijke visie is het toezicht, ofwel de handhaving.

In de Nota Handhaving zijn vijf doelstellingen geformuleerd, die worden nagestreefd bij de uitvoering van handhaving binnen de gemeente De Bilt:

1. het creëren van politiek, ambtelijk en maatschappelijk draagvlak voor de naleving van regels;
2. het verhogen van de kwaliteit van de leefomgeving;
3. het waarborgen van de rechtszekerheid van burgers;
4. het waarborgen van gelijke behandeling van burgers;
5. het beperken van schadeclaims.

Voor het bestuursrechtelijke en strafrechtelijk instrumentarium in het kader van de handhaving wordt verwezen naar de Nota Handhaving.

Uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen in het kader van de actualiseringsreeks is, dat de opgenomen regels eenduidig, helder en handhaafbaar moeten zijn.

5.8. Aanlegvergunning

In de Beschrijving in hoofdlijnen, onderdeel Grondwaterbeschermingsgebied en waterwingebied, zijn de gronden opgenomen die in verband met de kwaliteit van het grondwater bescherming behoeven. In de Provinciale Milieuverordening Utrecht 1995 is dit gebied aangewezen als Milieubeschermingsgebied, zoals bedoeld in artikel 1.2, tweede lid, onder a, van de Wet Milieubeheer, bestaande uit een waterwingebied en een zeer kwetsbaar grondwaterbeschermingsgebied. De regels die nodig zijn ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning, zijn vastgesteld in het Besluit waterwingebieden provincie Utrecht 2003.

Er mogen in een waterwingebied geen bedrijven (inrichtingen) worden gevestigd, en geen schadelijke stoffen in de bodem of het grondwater komen.

Het verbod op het oprichten van bedrijven is absoluut, enkele uitzonderingen ten aanzien van bedrijfsmatige activiteiten van het waterleidingsbedrijf daargelaten.

Ook geldt een verbod om in het waterwingebied handelingen met schadelijke stoffen te verrichten, behoudens enkele vrijstellingen. Van dat verbod is geen ontheffing mogelijk.

De verboden zien op de bescherming van het grondwater ten behoeve van de waterwinning.

Het bestemmingsplan kent voor dit gebied regels die zien op planologische aspecten. Voor die gronden zijn door middel van een aanlegvergunningstelsel beperkingen gesteld ten aanzien van het uitvoeren van bepaalde in dat onderdeel genoemde werken of werkzaamheden op of in de gronden die op de plankaart nader als deze gebieden zijn aangeduid. Het betreffen andere werken of werkzaamheden dan die zoals bedoeld in de Provinciale Milieuverordening en het Besluit waterwingebieden provincie Utrecht 2003.

Deze vergunningvereiste is opgenomen ter voorkoming dat de gronden minder geschikt worden voor hun bestemming, namelijk die van waterwingebied. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning slechts verlenen, indien door die werken en werkzaamheden de gevolgen daarvan voor de kwaliteit van het grondwater niet in gevaar komt.

De vereiste van een aanlegvergunning is ook opgenomen voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden op gronden die bestemd zijn voor Bedrijfsdoeleinden doch die op de plankaart nader zijn aangeduid als bos.

6. Economische uitvoerbaarheid

[Inhoudsopgave](#) [voorschriften](#)

Het bestemmingsplan “Bilthoven Oost” heeft een consoliderend karakter en bevat geen bijzondere ingrepen en of nieuwe ontwikkelingen die leiden tot voorafgaande financiële verantwoording. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar.

7. Overleg resultaten

[Inhoudsopgave](#) [voorschriften](#)

7.1. Overleg met de bevolking

Gelijktijdig met het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan in de inspraak gebracht. Het voorontwerp heeft in dat kader ter inzage gelegen met ingang van 29 april 2004 gedurende vier weken.

Op 13 mei 2004 is een inloopavond gehouden waar gelegenheid was voor het stellen van vragen en het geven van reacties.

Een samenvatting van de in het kader van de inspraak ontvangen mondelinge en schriftelijke reacties is in dit hoofdstuk opgenomen en per onderdeel, cursief, voorzien van gemeentelijk commentaar.

7.2. Schriftelijke reacties inspraak

Naar aanleiding van de informele tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan "Bilthoven Oost 2004" conform artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn schriftelijke reacties ontvangen van:

1. A.G. Goossens, Bosuillaan 74, 3722 XP Bilthoven;
2. Boekbinderij Patist bv, Paltzerweg 159, 3720 AB Bilthoven;
3. Hervormde Gemeente Bilthoven, Postbus 136, 3720 AC Bilthoven;
4. H.J. Polders, Beverakker 14, 3994 EL Houten;
5. G. Peek, Bosuillaan 315, 3722 XM Bilthoven;
6. Bewonersvereniging Julianalaan, p/a Julianalaan 119, 3722 GH Bilthoven;
7. Weerts & Van Rooij Advocaten, Westplein 11, 3016 BM Rotterdam; namens diverse cliënten.

1. A.G. Goossens

Het kadastrale perceel Sectie E, nr. 4575, moet in plaats van de in het voorontwerp gegeven bestemming "Groenvoorziening" de bestemming "woondoeleinden" krijgen, gelijk aan de bestemming van het kadastrale perceel Sectie E, nr. 4266.

Plankaart is overeenkomstig aangepast.

2. Boekbinderij Patist bv

a. Huidige situatie:

In het voorontwerp zijn de verleende maar nog niet uitgevoerde bouwvergunningen no. 471/2000 en BA 1378 niet opgenomen. Ook ontbreekt op de plankaart de bestaande nissenhut op het achterterrein en de parkeergelegenheid.

Voor de plankaart is de meest actuele kadastrale ondergrond gebruikt. Niet alle bebouwing is hierop weergegeven. Dit is geen probleem. De voorschriften geven de mogelijkheden voor elk op de plankaart bestemd perceel. De eerder verleende bouwvergunningen kunnen nog steeds worden uitgevoerd. Wel is de bebouwingsgrens op de plankaart zodanig

aangepast dat de vergunde kelder geheel binnen het voor bebouwing bestemde gedeelte van het perceel valt.

In de doeleindenomschrijving van de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" zijn betreffende gronden ook bestemd voor parkeervoorzieningen. De bestaande nissenhut kan worden gehandhaafd, maar mag niet worden vergroot.

b. **Bedrijvenlijst:**

De in de voorschriften beschreven bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 (staat van bedrijfsactiviteiten), dienen te worden aangepast aan de bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 van het bestemmingsplan Bosch en Duin van de gemeente Zeist.

De opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten is gelijk aan de staten in de overige bestemmingsplannen van de gemeente De Bilt in het kader van de actualiseringsreeks. In het kader van het artikel 10 Bro-overleg concludeert de gemeente Zeist dat tussen de gemeenten geen verschil van inzicht bestaat. De huidige staat van bedrijfsactiviteiten blijft gehandhaafd.

c. **Woonbebouwing:**

Op betreffend perceel dient ook woonbebouwing te worden toegestaan.

Het grootste deel van het bedrijfsp perceel ligt buiten de gemeente en in dit geval dus ook buiten het plangebied. De bij het bedrijf behorende woning ligt eveneens buiten het plangebied. Het gemeentelijk beleid voor het plangebied is gericht op conservering en consolidering van het gebied. Toevoegen van nieuwe woonbebouwing past hier niet in.

3. **Hervormde Gemeente Bilthoven**

a. **Hoogte bebouwing De Koperwiek.**

De hoogte van een mogelijk te ontwikkelen toren op het terrein van De Koperwiek past niet in deze omgeving, tast de privacy aan van de bewoners in de directe omgeving en wordt de bezonning van de tuinen en woningen met name in de winterperiode beperkt. De maximale hoogte van 48 meter dient aanmerkelijk te worden verlaagd.

De ontwikkelingen ten aanzien van de verbouw/nieuwbouw van zorgcentrum De Koperwiek zijn dusdanig onduidelijk dat nu op de plankaart de huidige situatie is weergegeven. De toelichting is hiermee in overeenstemming gebracht en in de voorschriften is de bestemming "gemengde doeleinden" opgenomen.

b. **Verkeersafwikkeling nabij De Koperwiek.**

De verkeersafwikkeling/ontsluiting vanaf de Koperwieklaan langs de achtertuinen van Julianalaan 74 tot en met 88 voor het bereiken van de geplande parkeergarage en de parkeerplaats dient, in verband met de nadelige beïnvloeding van de woonsituatie van genoemde woningen, te worden gewijzigd.

Zie hiervoor de beantwoording onder a.

4. H.J. Polders

- a. De huidige kiosk op het midgetgolfcomplex dient te worden vervangen en dient te worden vergroot om aan de eisen van deze tijd te voldoen. Hiertoe dient het bebouwingspercentage te worden verhoogd naar 5 of 6% en dient de goothoogte te worden verhoogd naar 5 meter.

Op het midgetgolfcomplex van 2500 m² is ca. 64 m² aan bebouwing aanwezig. Om aan de eisen van de tijd te voldoen en is een redelijke uitbreiding gerechtvaardigd. Hiertoe is het bebouwingspercentage opgehoogd van 2 naar 4. Hierdoor kan maximaal 100 m² aan bebouwing worden gerealiseerd, hetgeen voldoende wordt geacht. Voor het verhogen van de goothoogte zijn geen termen aanwezig.

- b. Voor het goed functioneren van de midgetgolfbaan is een horecaverunning voor het verstrekken van zwak-alcoholische dranken een vereiste.

Horecaverunningen worden niet in het bestemmingsplan geregeld.

- c. De opstal aan de achterzijde van de midgetgolfbaan dient uit veiligheidsoverwegingen (inbraak) als beheerderswoning te worden gebruikt.

Het gemeentelijk beleid voor het plangebied is gericht op conservering en consolidering van het gebied. Toevoegen van nieuwe woonbebouwing past hier niet in. Voorts betreft het een kleinschalig recreatieterrein, waarbij het vanuit onze optiek niet noodzakelijk is om een beheerderswoning op te richten. De aangevoerde reden is onvoldoende zwaarwegend om een beheerswoning planologisch mogelijk te maken. Hierbij speelt mee dat bebouwing en percelen met de moderne middelen op afdoende wijze kunnen worden beveiligd.

5. G. Peek

De heer Peek heeft de percelen met de kadastrale nrs. 4028, 4102 en 4476 in zijn bezit. Inspreker wil dat op laatstgenoemd perceel de bouwmogelijkheid voor een vrijstaande eengezinswoning in het nieuwe bestemmingsplan wordt opgenomen.

Het gemeentelijk beleid voor het plangebied is gericht op conservering en consolidering van het gebied. Toevoegen van nieuwe woonbebouwing past hier niet in. Het stedenbouwkundig karakter van de omgeving wordt bepaald door grootschalige aaneengesloten bebouwing. Realisering van een vrijstaande woning leidt tot een onevenwichtig stedenbouwkundig beeld. De Bosuillaan wordt als geheel afgerond beschouwd.

Uit stedenbouwkundige overwegingen achten wij een aanpassing van het bestemmingsplan op deze locatie niet gerechtvaardigd.

6. Bewonersvereniging Julianalaan

Het gedeelte van de Julianalaan tussen Sperwerlaan en Koperwieklaan betreft geen ontsluitingsweg. Dit is ook in het Verkeerscirculatieplan opgenomen. Het ontwerpplan dient dan ook zodanig te worden aangepast dat genoemd gedeelte van de Julianalaan de bestemming

“Verblijfsdoeleinden” krijgt in plaats van de bestemming “Verkeersdoeleinden”.

Bovengenoemde constatering is juist. De plankaart is dan ook zodanig aangepast dat de Julianalaan in het plangebied, tussen Koperwieklaan en Sperwerlaan de bestemming “Verblijfsdoeleinden” in plaats van “Verkeersdoeleinden” heeft gekregen.

7. Weerts & Van Rooij Advocaten, namens diverse cliënten

- De huidige bestemming op het Gullikterrein dient te worden gehandhaafd. Het behoud van natuurontwikkeling dient voorrang te krijgen boven nieuwe projectontwikkeling. Het ontwerpplan is in strijd met het vertrouwensbeginsel dan wel het rechtszekerheidsbeginsel.

Zie voor beantwoording reactie 3a.

- De bouw van een woontoren op het Gullikterrein is onaanvaardbaar. De omwonenden komen in planologisch opzicht in verslechterde positie en betekent een aantasting van het directe woon- en leefklimaat. De toegestane hoogte is meer dan het dubbele van de huidige hoogte op het terrein van De Koperwiek.

Zie voor beantwoording reactie 3a.

- De bouw van woningen boven een aan te leggen parkeergarage op het Gullikterrein is onaanvaardbaar.

Zie voor beantwoording reactie 3a.

- De ontsluitingsmogelijkheden op het Gullikterrein is onaanvaardbaar, vanwege de aantasting van de veiligheid (toename criminaliteit, hangjongeren), een te hoge geluidbelasting en ontstaan van stankhinder.

Zie voor beantwoording reactie 3a.

7.3. Inloopavond 13 mei 2004

Tijdens de inloopavond, gehouden in het gemeentehuis, bestond de mogelijkheid om het voorontwerp bestemmingsplan “Bilthoven Oost 2004” buiten de normale kantooruren in te zien. De opkomst was gering.

De onderwerpen die op deze avond aan de orde zijn gekomen en de opmerkingen die hierover zijn gemaakt, komen overeen met de schriftelijke reacties die hiervoor zijn behandeld.

7.4. Artikel 10-reacties

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is op 23 april 2004 in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening toegezonden aan een aantal overleginstanties.

1. Provincie Utrecht, dienst Ruimte en Groen, Postbus 80300, 3508 TH Utrecht;
2. Hydron Midden-Nederland NV, Postbus 40205, 3504 AA Utrecht;
3. KPN Operator Vaste Net, Afdeling leidingmanagement, Carrier Services Local Loop, Rayon Midden, Postbus 16300, 3500 CH Utrecht;
4. Ministerie van Vrom, Vrom-Inspectie regio Noordwest, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem;
5. Bestuur Regio Utrecht (BRU), Postbus 14107, 3508 SE Utrecht;
6. Kamer van Koophandel en fabrieken voor Utrecht en omstreken, Postbus 48, 3500 AA Utrecht;
7. Gastransport Services, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen;
8. Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden, Postbus 550, 3990 GJ Houten;
9. Eneco Energie Zeist en omstreken, Antonlaan 185, 3707 KA Zeist;
10. Prorail, Postbus 2520, 1000 CM Amsterdam;
11. PUWC, Postbus 115, 3980 CC Bunnik;
12. PUMC, Postbus 115, 3980 CC Bunnik;
13. Gemeente Zeist, Het Rond 1, 3701 HS Zeist;
14. N.V. Nederlandse Spoorwegen, Afdeling Bedrijfs- en productontwikkeling t.a.v. J.N Paulissen, Hoofdgebouw IV, kamer 18. k. 03, Postbus 2025, 35600 HA Utrecht.
15. Monumentenraad Gemeente De Bilt

Hieronder zijn de in dat kader ontvangen reacties samengevat en per (onderdeel van de) reactie cursief van beantwoording voorzien.

1. Provincie Utrecht, dienst Ruimte en Groen
 - a. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid/ streekplan.
Voor kennisgeving aangenomen.
 - b. Het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden (verkeerslawaaai) voor de herontwikkeling van De Koperwiek, de uitkomsten en de gevolgen hiervan dienen in het plan te worden vermeld.
Zie ook inspraakreactie 3a. Voor de Koperwiek blijft de huidige situatie gehandhaafd. Hogere waarden behoeven dus niet te worden aangevraagd.
 - c. In de toelichting dient nader aandacht te worden besteedt aan de relatie tussen de bestemmingsplanvoorschriften en de relevante bepaling uit het Provinciale Milieuverordening.
De toelichting is overeenkomstig aangevuld.
 - d. De toelichting van het bestemmingsplan dient te worden aangevuld met een overzichtskaart van het waterwingebied.
De toelichting is overeenkomstig aangepast.

- e. De gronden binnen het waterwingebied hebben de bestemming woondoeleinden-waterwingebied gekregen. Dit is op de plankaart nog niet verwerkt.

Plankaart is aangepast.

- f. Volgens artikel 4 paragraaf VI onder 2.1 is voor dubbelbestemming woondoeleinden-waterwingebied ook het aanlegvergunningstelsel en de Provinciale Milieuverordening van toepassing.

Voor kennisgeving aangenomen.

2. Hydron Midden-Nederland NV

Geen reactie ontvangen.

3. KPN Operator Vaste Net, Afdeling leidingmanagement, Carrier Services Local Loop, Rayon Midden

Er wordt verzocht bij nadere uitwerking rekening te houden met de belangen van KPN, bestaande uit de volgende zaken:

- a. Het creëren van tracés aan beide zijdes van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;

Dit wordt niet specifiek in het bestemmingsplan geregeld.

- b. Het handhaven van bestaande tracés;

Zie hierboven onder a.

- c. Het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;

Zie hierboven onder a.

- d. Het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN;

Hiervoor is een specifieke vrijstelling opgenomen (artikel 16, onder a.)

- e. Het vrijhouden van straalverbindingsspaden van KPN van hoge objecten.

Het bestemmingsplan "Bilthoven Oost 2005" voorziet niet in nieuwbouw van hoge objecten. Het betreft een conserverend bestemmingsplan

4. Ministerie van Vrom, Vrom-Inspectie regio Noordwest, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem;

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Voor kennisgeving aangenomen.

5. Bestuur Regio Utrecht (BRU).

Er bestaan geen bezwaren tegen het voorontwerp.

Voor kennisgeving aangenomen.

6. Kamer van Koophandel en fabrieken voor Utrecht en omstreken
De bijgebouwen mogen niet worden gebruikt voor beroepsuitoefening aan huis. Deze beperking moet uit de voorschriften worden gehaald.
Er is bewust voor gekozen om in de nieuwe bestemmingsplannen in het kader van de actualiseringsreeks een uniforme regeling op te nemen voor bedrijvigheid aan huis. Deze vorm van bedrijvigheid is beperkt tot de woning en de bijgebouwen zijn hiervan uitgesloten. Het beleid voorkomt hiermee eventuele zelfstandige bedrijfsfuncties in bijgebouwen. Ervaring heeft geleerd dat dit een ontoelaatbare inbreuk kan maken c.q. maakt op de woonomgeving. Bedrijvigheid aan huis is derhalve wel toegestaan, mits dit ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en zich beperkt tot een gedeelte van de woning.
7. Gastransport Services
Gastransport Services heeft laten weten, dat bij het voorontwerp geen belangen van deze maatschappij zijn betrokken.
Voor kennisgeving aangenomen.
8. Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden
 - a. In de herkenbare waterparagraaf van het bestemmingsplan heeft in hoofdstuk 3.11 niet meer gerefereerd te worden aan het Schoonwatertracé.
Toelichting is overeenkomstig aangepast.
 - b. Aan de doeleindenomschrijving van de bestemming "verblijfsdoeleinden" dient 'water- en waterhuishouding' te worden toegevoegd.
De voorschriften zijn overeenkomstig aangepast. Op gronden met deze bestemming komt op dit moment geen water voor. Om bij een eventuele toekomstige herinrichting toevoeging van water niet onmogelijk te maken is aan uw verzoek voldaan.
 - c. De op bladzijde 9 van de voorschriften onder art. 4, lid VI, onder 1 genoemde dubbelbestemming woondoeleinden-waterwingebied moet op de plankaart worden aangegeven.
Plankaart is overeenkomstig aangepast.
9. Eneco Energie Zeist en omstreken
Geen reactie ontvangen.
10. Prorail
Op pagina 19, onder de kop externe veiligheid (4.4) wordt verwezen naar de risicoatlas Spoor (V&W) 1998. Dit is niet bezwaarlijk, maar er zijn recentere gegevens beschikbaar.
Kennisgenomen van deze opmerking. Aanpassing van de toelichting achten wij evenals Prorail niet noodzakelijk.

11. PUWC

De PUWC heeft geen voorstellen of bepalingen aangetroffen in het bestemmingsplan, die op grond van welstandzorg aanvaardbare oplossingen in de weg staan.

Voor kennisgeving aangenomen.

12. PUMC

De PUMC schaart zich achter de door de Monumentenraad gemaakte opmerkingen. De PUMC dringt aan op een spoedige herinventarisatie van gemeentelijke monumenten.

Het mogelijk herinventariseren van gemeentelijke monumenten is geen actie die vanuit het opstellen van een bestemmingsplan wordt geëntameerd. Dit is een afzonderlijk traject. Hoewel herinventarisatie in de planning is opgenomen heeft de uitvoering, in verband met de bezuinigingen, geen prioriteit.

13. Gemeente Zeist

Het voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Wel wordt geconcludeerd dat ten aanzien van Boekbinderij Patist bv, gelegen in beide gemeenten, geen verschil van inzicht bestaat.

Voor kennisgeving aangenomen.

14. N.V. Nederlandse Spoorwegen, Afdeling Bedrijfs- en productontwikkeling

Het voorontwerp geeft de Nederlandse Spoorwegen geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Voor kennisgeving aangenomen.

15. Monumentenraad Gemeente De Bilt

a. In het plan dient duidelijker de doorwerking van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) te worden aangegeven (§ 2.2. toelichting).

De toelichting is op dit punt aangevuld.

b. De in 3.1 gegeven historische ontwikkeling van het plangebied is te summier. In overweging wordt gegeven om in de voorschriften en op de plankaart een onderscheid te maken tussen “cultuurhistorisch waardevol groen” en “gewoon groen” en een onderscheid tussen “cultuurhistorisch waardevol water” en “gewoon water”.

Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht, of andere beschermende status van het gebied, waarbij aan groen en/of waterelementen zodanige kwalificaties zijn toegekend dat een dergelijke zware regeling in de voorschriften van het bestemmingsplan verantwoord is te achten.

c. Gepleit wordt voor een onderscheid tussen “cultuurhistorisch waardevolle laanbeplanting” en “gewoon laanbeplanting”.

Zie het gestelde onder b.

d. De Paltzerweg dient herkenbaar te worden gemaakt aangezien de bebouwing daar beslotener van karakter is.

Het gaat in de betreffende gebiedsbeschrijvingen in de “Beschrijving in Hoofdlijnen” om globale gebiedskenmerken.

7.5. Provinciale Planologische Commissie

De Provinciale Planologische Commissie heeft na beoordeling van het voorontwerp van het bestemmingsplan in de vergadering van 29 september 2005 geconcludeerd dat het plan kan worden ingestemd.

