

Bestemmingsplan
Weltevreden-
Heemstrakwartier 2003
Gemeente De Bilt

Bestemmingsplan Weltevreden-Heemstrakwartier 2003
Gemeente De Bilt

Utrecht, november 2003

Inhoudsopgave Toelichting

voorschriften

1.	Inleiding	1
1.1.	Begrenzing van het plangebied	2
1.2.	Aanleiding tot het plan	2
1.3.	Vigerende regelingen	2
1.4.	Historische ontwikkeling	3
1.5.	Leeswijzer	5
2.	Beleidskader	6
2.1.	Rijksbeleid	6
2.2.	Provinciaal beleid	7
2.3.	Beleidsontwikkelingen	8
2.3.	Intergemeentelijk beleid	8
2.4.	Gemeentelijk beleid	9
3.	Ruimtelijke opbouw	10
3.1.	Algemeen	10
3.2.	Structuurelementen	10
3.3.	Eindbeeld Plangebied	15
4.	Functionele opbouw	16
4.1.	Algemeen	16
4.2.	Bevolking	16
4.3.	Wonen	16
4.4.	Voorzieningen	18
4.5.	Bedrijvigheid	19
4.6.	Verkeer	20
5.	Milieuaspecten	22
5.1.	Algemeen	22
5.2.	Wegverkeersgeluid	22
5.3.	Hinder door bedrijven	24
5.4.	Bodemverontreiniging	24
5.5.	Duurzaam bouwen	25
5.6.	Water en waterhuishouding	25
6.	Planopzet	27
6.1.	Algemeen	27
6.2.	Hoofdpijnen van de juridische regeling	27
6.3.	Specifieke bestemmingen	30
6.4.	Nadere eisen	31
7.	Economische uitvoerbaarheid	32
8.	Overlegresultaten	33
8.1.	Overleg met bevolking	33
8.2.	Overleg met instanties (artikel 10 overleg)	37
8.3.	Overleg Provinciale Planologische Commissie (PPC)	41

Bijlage 1 : [Ligging plangebied](#)

Bijlage 2 : [Bebouwing plangebied](#)

Bijlage 3 : [Structuurelementen plangebied](#)

Bijlage 4 : [Deelgebieden plangebied](#)

Bijlage 5 : [Voorzieningen/Bedrijvigheid](#)

Bijlage 6 : [Lijst bestaand gebruik](#)
Bijlage 7 : [Wegenstructuur plangebied](#)
Bijlage 8 : [Akoestische berekening](#)

1. Inleiding

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

1.1. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied omvat een groot aantal woningen gelegen in het zuiden van de gemeente De Bilt, die in een tijdsverloop van 90 jaar zijn gerealiseerd. Het plangebied wordt begrensd door een viertal drukke verkeersaders die door de gemeente lopen. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Groenekanseweg. In het oosten zorgt de achterkant van de bebouwing aan de Hessenweg voor een grens. In het westen wordt het plangebied begrensd door de Biltse Rading en in het zuiden zorgt de Blauwkapelseweg voor een duidelijke grens. Het plangebied bevat ongeveer 1800 woningen en heeft een oppervlak van circa 60 hectare.

In bijlage 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

1.2. Aanleiding tot het plan

Voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het gebied “Weltevreden-Heemstrakwartier” hebben de volgende overwegingen een rol gespeeld:

- voor het gebied “Weltevreden-Heemstrakwartier” gelden nu nog meerdere gedetailleerde en sterk verouderde bestemmingsplannen en herzieningen hierop;
- voor verschillende beleidssectoren is nieuw beleid ontwikkeld, met name op rijks- en provinciaal niveau, waarvan de ruimtelijke implicaties moeten worden meegenomen;
- op gemeentelijk niveau bestaat de wens om de bestemmingsplannen voor het gemeentelijke grondgebied te actualiseren, waarbij besloten is een zodanige regeling op te stellen, dat veranderingen in de bestaande situatie mogelijk zijn zonder extra of nieuwe procedures.

1.3. Vigerende regelingen

Voor het plangebied “Weltevreden-Heemstrakwartier” zijn nu een vijftal planologische juridische regelingen van kracht.

De gronden ten oosten van de Waterweg vallen thans onder de werking van het bestemmingsplan “La Plata van Heemstrakwartier 1978”.

De gronden ten westen van de Waterweg vallen onder de werking van het bestemmingsplan “Weltevreden 1971” en een deel onder een eerste herziening van dit bestemmingsplan.

De woningen gelegen aan de Blauwkapelseweg vallen deels onder de werking van het bestemmingsplan "Park Arenberg 1977" en deels onder de werking van het bestemmingsplan "Hessenweg 1984". De meest westelijke bebouwing (Prof. Dr. P.J. Crutzenlaan) valt onder werking van het bestemmingsplan "Weltevreden-Biltse Rading 1995".

1.4. Historische ontwikkeling

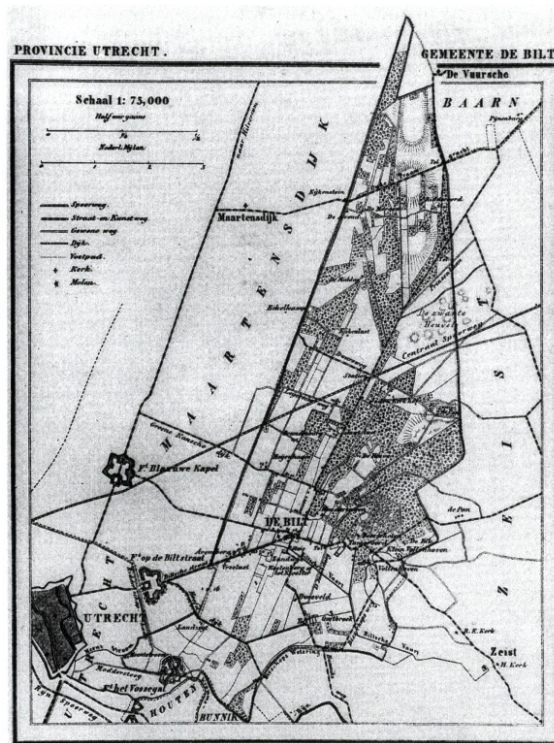
De ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied wordt voor een groot gedeelte bepaald door de veenontginningen die in de Late Middeleeuwen in het gebied hebben plaats gevonden. Het doel van de ontginningen was om de woeste grond (wildernis) productief en begaanbaar te maken. Uitbreiding van landbouwgrond was noodzakelijk door een sterke bevolkingstoename in die tijd. Daarnaast werd hierdoor een nieuwe bron van inkomsten gecreëerd voor de Bisschop, in de vorm van belastingen.

Uitgangspunt van de ontginningen vormden de oeverwallen van de Kromme Rijn en van de Oude Vecht. De hoofddijk bij Klooster Oostbroek werd aangelegd en gold als eerste ontginningsbasis. De wildernis van het veengebied werd ontsloten door de aanleg van evenwijdige greppels haaks op de ontginningsbasis, om op deze wijze het gebied te ontwateren. De voorlopige eindgrens van de ontginningen werd gevormd door een dwarswetering, min of meer evenwijdig aan de ontginningsbasis. In deze dwarswetering werd het water uit het verderop gelegen veen opgevangen.

Na ontwatering was het land geschikt voor akkerbouw. Door het gebruik als akkerland, veraarde de veengrond en klonk geleidelijk aan in waardoor het maaiveld lager kwam te liggen. Hierdoor werden de gronden steeds natter en uiteindelijk waren deze niet meer geschikt voor akkerbouw en werden zij in gebruik genomen als weidegrond. Een nieuwe strook veengrond werd daarom in exploitatie genomen, met nieuwe scheislotten in het verlengde van de oude. Tevens werd een nieuwe dwarswetering als eindgrens gegraven. De oude dwarswetering vormde de nieuwe ontginningsbasis. Zo schoof de ontginning stapsgewijs verder op naar het noorden.

De dwarsweteringen zijn nu nog in het plangebied terug te vinden in de Blauwkapelseweg, welke in wezen de eerste ontginningsbasis van het plangebied vormde en vervolgens de Looijdijk en de Groenekanseweg. De ontginningsdijken (ontginningsbasis) waren niet hoog, zij waren dan ook uitsluitend bedoeld om overtollig water uit het nog niet ontgonnen veenmoeras tegen te houden. De ontginningsdijken liepen van oost naar west. Tussen deze dijken liepen enkele noord zuid verbindingen, zoals de Hessenweg, Waterweg en Soestdijkseweg. De Hessenweg en de Waterweg waren niet veel meer dan een zandpad langs de greppel waarlangs hier en daar woonhuizen waren gerealiseerd.

In figuur 1 is een kaart uit de Gemeenteatlas van Nederland uit 1867 afgebeeld.



figuur 1 Kaart Gemeenteatlas, 1867

Rond 1850 bestond de bebouwing in het plangebied slechts uit enkele huizen rond het kruispunt van de Dorpsstraat en de Blauwkapelsedijk. De overige bebouwing (boerderijen) stond geconcentreerd langs de andere ontginningsdijken Looijdijk en Groenekansedijk, die verbonden werden door enkele voetpaden. De basisvorm van deze boerderijen is de zogeheten halletype, ook wel aangeduid als langhuisboerderij. Na 1870 werden in een toenemende mate woonhuizen gebouwd.

De voetpaden werden verbreed en aan weerskanten bebouwd, onder andere de Hessenweg en de Waterweg. Na 1900 werden er overwegend arbeiderswoningen gerealiseerd. Aan het begin van de 20^e eeuw (1920/1930), nam de industrialisatie en het inwonersaantal ook buiten de steden toe en bovendien kwam het buiten wonen erg in trek (suburbanisatie). Dit resulteerde in de bouw van zowel een groot aantal villa's als middenstandswoningen met name aan de Waterweg, Groenekanseweg en Blauwkapelseweg. In het begin werden deze woningen overwegend vrijstaand gebouwd, later ook in rijen. Kenmerkend voor deze woningen was dat ze overwegend door eigenbouwers gerealiseerd werden.

Tijdens en na de tweede wereldoorlog vond, onder invloed van factoren als een geboorte overschot, toenemende forensisme, verminderde werkgelegenheid in de agrarische sector en de opkomst van industriële bedrijvigheid een nog verdere groei van bebouwing plaats. De kleine arbeiderswoningen werden gesloopt en vervangen door geheel nieuwe

bebouwing. In deze periode werd eveneens een aantal woningbouwcomplexen gerealiseerd, door de woningbouwverenigingen die reeds rond de jaren '20 waren opgericht. Zij hadden tot doel betaalbare woningen te bouwen. Rond de jaren '50/'60 werden woningbouwcomplexen zoals het Burgemeester van Heemstrakwartier en La Plata gerealiseerd. Pas veel later in de jaren '60 en vervolgens in de jaren '70 en '80 werd ook ten westen van de Waterweg gebouwd waardoor de wijk Weltevreden ontstond, welke gekenmerkt wordt door ruim opgezette woonbuurten in het groen met een duidelijke aanwezigheid van hoogbouw.

De oude ontginningsdijken zijn door de loop der jaren gespaard gebleven en zijn nu nog duidelijk in het plangebied aanwezig (Blauwkapelseweg, Groenekanseweg, Looijdijk). Tevens zijn ook de noord zuid verbindingen nog altijd in het gebied aanwezig (Waterweg en Hessenweg). Daarnaast is kenmerkend dat uitbreidingen van de bebouwing van de kern De Bilt met name in noordelijke richting plaats vonden. De reden hiervoor was dat zo geprobeerd werd één stedelijk gebied te creëren met de kern Bilthoven, om zo te voorkomen dat er twee aparte kernen binnen de gemeente zouden ontstaan. Na 1950 zijn De Bilt en Bilthoven geheel aan elkaar gegroeid (Bron: De Bilt, geschiedenis en architectuur). *Bijlage 2 geeft een beeld van de bebouwing die de afgelopen 90 jaar is ontstaan.*

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is een samenvatting van het geldende beleidskader opgenomen. In hoofdstuk 3 is de ruimtelijke opbouw van het plangebied weergegeven. De functionele opbouw van het plangebied is in hoofdstuk 4 vermeld. Aan de relevante milieuaspecten, water en duurzaam bouwen is in hoofdstuk 5 aandacht besteed. Hoofdstuk 6 bevat een toelichting op de planopzet en de hoofdlijnen van de juridische regeling. De financieel economische uitvoerbaarheid is aangetoond in hoofdstuk 7. In hoofdstuk 8 zijn de resultaten van de inspraak en het overleg ex artikel 10 van het besluit op de ruimtelijke ordening opgenomen.

2. Beleidskader

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

2.1. Rijksbeleid

Vierde nota over de ruimtelijke ordening extra (1993)

In de vierde nota over de ruimtelijke ordening extra zijn de hoofdlijnen van het nationaal ruimtelijk beleid samengevat. Ten aanzien van de structuurschema's en andere sectornota's fungeert de planologische kernbeslissing wat betreft de ruimtelijke aspecten als 'parapluplan'. Het ruimtelijke beleid van de rijksoverheid is gericht op de volgende aspecten:

- een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad in zowel de centrale steden als in de randgemeenten;
- bundeling van de functionele relaties op het gebied van wonen, werken en verzorging om hiermee een voldoende stedelijk draagvlak te kunnen waarborgen en de groei van (auto)mobiliteit te beperken;
- het afstemmen van wonen, werken, voorzieningen en openbaar vervoer d.m.v. de realisering van A- en B- locaties in stedelijke gewesten, concentratie van woningbouw in de stadsgewesten en de aanleg van een hoogwaardig openbaar vervoernetwerk;
- versterken van de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving d.m.v. het veiligstellen van de basiswaarden van onze samenleving en het tijdig tegemoet treden van ontwikkelingen die de dagelijkse leefomgeving vaak ingrijpend veranderen;
- verbeteren van de leefbaarheid en het terugdringen van het autoverkeer in steden en stadsgewesten.

In de actualisering Vierde nota over de ruimtelijke ordening extra (deel 4, 1999) wordt de in 1993 gekozen beleidslijn gecontinueerd.

Vijfde nota over de ruimtelijke ordening (deel 3: kabinetsstandpunt; 2001)

Op 23 november 2001 heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in het derde deel van de vijfde nota over de ruimtelijke ordening, waarin de hoofdlijnen van het nationaal ruimtelijk beleid zijn vastgelegd. In de vijfde nota over de ruimtelijke ordening worden op vier terreinen stappen gezet ter vernieuwing van het beleid (beleidsdoelstellingen). Deze vier terreinen kunnen als volgt worden samengevat:

- Nederland als Europese regio;
- de kwaliteit van stad en land;
- organiseren in stedelijke netwerken;
- het meebewegen met water.

Beleidsdoelstellingen die binnen deze vier terreinen worden uitgezet en een raakvlak hebben met het plangebied "Weltevreden-Heemstrakwartier" zijn gericht op de verbetering en vernieuwing binnen de volgende onderwerpen;

- vitale en aantrekkelijke stedelijke milieus en een vitaal landelijk gebied;
- een terughoudend mobiliteitsbeleid en verbetering van de benutting van de capaciteit van de bestaande vervoersnetwerken;
- variaties in de diverse woon-/werkmilieus door het combineren van wonen en werken;

- effectief en meervoudig ruimtegebruik.

Met betrekking tot de Vijfde Nota heeft het demissionaire kabinet Balkenende op 1 november 2002 de Stellingnamebrief Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. De minister van VROM heeft deze brief aan de Tweede Kamer gestuurd op 6 november 2002. De brief gaat in op de wijzigingen in het nationaal ruimtelijk beleid naar aanleiding van het Strategisch Akkoord van dit kabinet. Op basis van de voorstellen uit deze brief wil het kabinet de huidige Vijfde Nota en het tweede Structuurschema Groene Ruimte integreren in de Nota Ruimte. Ook gaat de Stellingnamebrief in op de aanpassingen in het nationale verkeers- en vervoersplan. Deze worden vastgelegd in het vernieuwde Nationaal Verkeers- en Vervoersplan. Beide nota's worden zo spoedig mogelijk na de Tweede Kamerverkiezingen van januari 2003 aan het parlement aangeboden.

2.2. Provinciaal beleid

Streekplan Utrecht (1994)

Op 1 juli 1994 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht het Streekplan Utrecht vastgesteld. De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid bevat een drietal hoofdlijnen die als volgt kunnen worden samengevat:

- de ruimtelijke mogelijkheden in de provincie Utrecht bepalen de mate waarin aan de berekende c.q. zich manifesterende ruimtebehoefte voor verdere verstedelijking een ruimtelijke invulling binnen de provincie wordt geboden;
- overwegingen op het vlak van het functioneren van stedelijke gebieden, behoud en ontwikkeling van "groene" structuren, schaalvergroting, mobiliteit en activiteitenpatronen leiden tot de keuze voor concentratie van verstedelijking in de stadsgewesten en restrictief beleid daarbuiten;
- de sterke groei van de (auto)mobiliteit en de daaruit voortvloeiende bereikbaarheids- en leefbaarheidknelpunten noodzaken tot een "flankerend" ruimtelijk beleid.

In de stadsgewestelijke opbouw is De Bilt/Bilthoven als een afgeronde stedelijke lob te beschouwen. Uitbreiding past derhalve niet in het provinciaal ruimtelijk beleid. Door de ruimtelijke beperkingen moeten de woningbehoefte en werkgelegenheid op stadsgewestelijk niveau worden benaderd. De stedelijke structuur van De Bilt/Bilthoven is vrij open. Er worden inbreidingsmogelijkheden aanwezig geacht voor circa 350 woningen waarvoor het RIVM-weiland ten noordoosten van het plangebied de belangrijkste locatie is.

Ten aanzien van verkeer en vervoer wordt gestreefd naar de realisering van een hoogwaardig openbaarvervoersnetwerk. Dit openbaar vervoersnetwerk verbindt zoveel mogelijk rechtstreeks de belangrijkste woon- en werklocaties. Het toekomstige Randstadspoor is een van de pijlers van een stadsgewestelijk OV-net. Daarnaast vormt vergroting van het gebruik van de fiets eveneens een belangrijk uitgangspunt. Voorwaarde hiervoor is dat er een kwalitatief goed stelsel van fietsverbindingen tot stand komt, dat een samenhangend geheel vormt en aansluiting geeft op punten waar fietsers hun herkomst en/of bestemming hebben.

2.3. Beleidsontwikkelingen

Het beleid dat onderstaand wordt weergegeven, is nog niet vastgesteld en daarom wettelijk gezien nog niet vigerend. Het geeft echter wel de denkrichting aan van de provinciale overheid.

Eerste concept ontwerp-streekplan (2003)

Het eerste concept ontwerp-streekplan is gebaseerd op de in 2002 door Provinciale Staten vastgestelde nota 'Ruimtelijke keuzes op hoofdlijnen' (Keuzenota). Dit concept is reeds oriënterend besproken door het college van Gedeputeerde Staten en is in de statencommissie Ruimte en Groen aan de orde geweest. Volgens de planning zal het definitieve streekplan in 2004 worden vastgesteld.

Het primaire doel dat de provincie formuleert voor het ruimtelijk beleid is het hebben van een fysieke leefomgeving die ervaren wordt als blijvend van goede kwaliteit. Deze ruimtelijke kwaliteit is te vangen in de begrippen duurzaamheid en leefbaarheid. Factoren die bepalend zijn voor de leefbaarheid zijn onder meer zaken als ruimtelijke diversiteit, economische en maatschappelijke functionaliteit, culturele diversiteit, sociale rechtvaardigheid en menselijke maat.

Beheerste groei wordt als kernbegrip voor een leefomgeving met kwaliteit gehanteerd.

In het concept ontwerp-streekplan van de provincie zijn de volgende aandachtspunten geformuleerd:

- zorgvuldig, intensief en meervoudig ruimtegebruik, met een voorkeur voor inbreiding, herstructurering, revitalisering en intensivering. In dit kader kan het aangaan van nieuwe functiecombinaties worden nagestreefd;
- water dient als mede ordenend principe, waarbij met name de berging van water van belang is;
- beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen alleen in stadsgewesten Utrecht en Amersfoort en de regionale opvangkernen Veenendaal en Woerden. Daarbuiten is sprake van terughoudend verstedelijkingsbeleid;
- duurzame ruimtelijk-economische ontwikkeling;
- instandhouden identiteit van het landelijk gebied.

Specifiek voor de ruimtelijke ontwikkeling van gemeente De Bilt wordt ruimte voorzien voor 500 nieuwe woningen, die door middel van inbreiding, transformatie en invulling van restcapaciteit kunnen worden gerealiseerd. Er is geen ruimte voor uitbreiding.

2.3. Intergemeentelijk beleid

De tien gemeenten van het voormalige Bestuur Regio Utrecht hebben in het Intergemeentelijk Structuurplan "10 voor de regio" de gewenste ruimtelijke

ontwikkeling voor de regio aangegeven. Als één van de belangrijkste doelstellingen geldt 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 "Weltevreden-Heemstrakwartier" wordt in het Intergemeentelijke Structuurplan aangeduid als een suburbaan woonmilieu, zowel in de huidige situatie als in 2015. Onder suburbaan wordt een rustig woonmilieu verstaan, met overwegend eengezinswoningen en zonder andere functies. In deze milieus is veel groen aanwezig op buurtniveau en er zijn recreatieve mogelijkheden.

Inmiddels is het BRU gestart met het opstellen van een nieuw Regionaal Structuurplan (RSP) voor het BRU-gebied, inclusief Zeist en Driebergen. Dit gebied valt geheel samen met het gebied van het stadgewest Utrecht uit het nieuwe Streekplan. Het nieuwe RSP en het nieuwe Streekplan zullen op elkaar afgestemd worden.

2.4. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is voor wat betreft het plangebied "Weltevreden-Heemstrakwartier" gericht op conservering en consolidering. In het plangebied worden geen grootschalige of structuurveranderende ingrepen voorzien.

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 beleidslijn of sector is geanalyseerd welke knelpunten er spelen en is vervolgens, kijkend vanuit dat beleidsterrein een aantal beleidsvoorstellen op hoofdlijnen geformuleerd. Op basis van de verschillende beleidslijnen is een aantal aandachtsgebieden geselecteerd. In de brochure worden geen voorstellen gedaan voor het plangebied "Weltevreden-Heemstrakwartier".

Mogelijk zal in de toekomst echter wel een verbinding met de Biltse Rading via het plangebied gerealiseerd worden. Thans is reeds een aansluiting op de Biltse Rading aanwezig, echter deze is niet verbonden met de wegenstructuur van het plangebied. In het bestemmingsplan is met een mogelijke aansluiting op de Biltse Rading rekening gehouden in de voorschriften.

Mogelijk zal in de toekomst het bedrijfsterrein van Autospuiterij Markus aan de Groen van Prinstererweg aangewend kunnen worden voor woningbouw. De autospuiterij zal mogelijk verplaatst worden naar een bedrijventerrein elders binnen de gemeente. In het bestemmingsplan is met een dergelijke gebruikswijziging rekening gehouden middels een wijzigingsbevoegdheid.

3. Ruimtelijke opbouw

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

3.1. Algemeen

De ruimtelijke opbouw van het plangebied “Weltevreden-Heemstrakwartier” wordt bepaald door een drietal structuurelementen. Het voornaamste structuurelement wordt gevormd door de veenontginningen die vanaf de late middeleeuwen hebben plaats gevonden. Daarnaast spelen de wegenstructuur, die gerelateerd is aan deze veenontginningen, en de randen van het plangebied een belangrijke rol. Als laatste speelt de diversiteit aan bebouwing een voorname rol en kan deze gezien worden als structuurelement voor de ruimtelijke opbouw van het plangebied. Door de aanwezigheid van bovengenoemde elementen wordt het plangebied in feite opgesplitst in een vijftal gebieden die elk hun eigen karakteristieken en kenmerken bevatten.

3.2. Structuurelementen

Veenontginningen

De ruimtelijke opbouw van het plangebied “Weltevreden-Heemstrakwartier” wordt voor een groot deel bepaald door de veenontginningen die in het plangebied hebben plaats gevonden. De ontginningen werden mogelijk gemaakt door de aanleg van een hoofddijk en door de aanleg van evenwijdige greppels haaks op de hoofddijk. Aan het eind van deze greppels werd een wetering gegraven voor de uiteindelijke afwatering van het water uit het ontginningsgebied. Op deze wijze is ook het plangebied “Weltevreden-Heemstrakwartier” ontstaan. De Blauwkapelseweg werd als eerste aangelegd in de vorm van een dijk, vanaf waar een aantal greppels werd gegraven die voor de afwatering van het gebied zorgden. De Looijdijk diende in die periode als wetering die zorgde voor de afvoer van water. Zo schoof de ontginning steeds verder op. Vervolgens werd de Looijdijk als hoofddijk gebruikt en diende de Groenekanseweg als wetering voor de afvoer van het water. Zo ontstond er een rechtlijnig patroon in het landschap met een drietal oost west gerichte wegen (Blauwkapelseweg, Looijdijk en Groenekanseweg) en een tweetal noord zuid gerichte wegen (Waterweg en Hessenweg). Dit patroon is na vele honderden jaren nog altijd aanwezig in het plangebied en tussen deze wegen is de bebouwing door de jaren heen tot stand gekomen. De veenontginningen vormen als het ware een onderlegger in het landschap, waarop de huidige bebouwing gerealiseerd is. Deze onderlegger functioneert als een structuurelement voor het plangebied. Deze onderlegger is in de loop der jaren altijd gerespecteerd en gebruikt bij de realisering van woningen in het plangebied. Hierdoor is een rechtlijnig patroon met een verdeling in vlakken ontstaan en is tevens een grondlegger voor de thans bestaande wegenstructuur gecreëerd. *Bijlage 3 geeft een beeld van de hierboven genoemde onderlegger in het plangebied.*

Wegenstructuur en randen

De wegenstructuur die thans in het plangebied “Weltevreden-Heemstrakwartier” aanwezig is, is gerelateerd aan de veen ontginningen. De structuur van de wegen zorgt tevens voor een groot deel van de ruimtelijke

opbouw van het plangebied. Binnen de wegenstructuur wordt een onderscheid gemaakt tussen wegen en randen.

- *Wegen*

Door de wegen wordt het plangebied in feite in een aantal deelgebieden verdeeld. De Waterweg zorgt voor een duidelijke oost west verdeling van het plangebied. Daarnaast zorgt de Looijdijk en in het verlengde hiervan de Prof. Dr. T.M.C. Asserweg voor een duidelijke scheiding in het plangebied. Hierdoor ontstaat er een zuidelijk en een noordelijk gedeelte. Daarnaast zorgen de randen van het plangebied voor zeer duidelijke grenzen en zelfs barrières.

- *Randen*

De randen van het plangebied worden gevormd door een viertal grote wegen die ervoor zorgen dat het plangebied op zich zelf ligt en door harde barrières geïsoleerd wordt van de rest van de bebouwing in de gemeente.

De eerste harde rand is de Biltse Rading, die weliswaar niet gerelateerd is aan de vroege veenontginningen en buiten het plangebied ligt, maar die wel zorgt voor een duidelijke scheiding van het plangebied met het gebied daarbuiten. De Biltse Rading heeft geen aansluiting in het plangebied en kan slechts ter hoogte van de Prof. Dr. T.M.C. Asserweg doorkruist worden d.m.v. een fietstunneltje. Daarnaast kent de Biltse Rading een hoge verkeersintensiteit. De Biltse Rading moet daarom gezien worden als een harde rand of zelfs als een barrière voor het plangebied.

De Blauwkapelseweg en de Groenekanseweg zijn de randen aan het zuiden en noorden van het plangebied. Deze wegen hebben het karakter van een ontsluitingsweg voor de rest van de gemeente. De wegen zijn daarom bijzonder druk te noemen en kennen beide een verkeersintensiteit van ruim 12.000 motorvoertuigen per etmaal ter hoogte van het plangebied. Om de verkeersintensiteit op de Blauwkapelseweg te verminderen wordt een reconstructie van deze weg voorbereid. Doelstelling van deze reconstructie is het terugdringen van het doorgaand verkeer, waarbij uitgegaan wordt van een te bereiken streefgetal van 7.000 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde werkdag, één jaar na het gereedkomen van de werkzaamheden. Door de hoge verkeersintensiteiten kunnen de Blauwkapelseweg en de Groenekanseweg gezien worden als harde randen voor het plangebied.

De laatste rand van het plangebied wordt gevormd door de achterkant van de bebouwing van de Hessenweg. De Hessenweg is tevens een zeer drukke weg en kent een verkeersintensiteit van eveneens ruim 12.000 motorvoertuigen per etmaal. Daarnaast is er een groot aantal winkelvoorzieningen gelegen aan de Hessenweg, waardoor de straat tevens een grote verkeersaantrekkende werking heeft. Hierdoor zorgt ook de Hessenweg voor een harde rand aan het oosten van het plangebied. Ook ruimtelijk gezien vormt de bebouwing aan de Hessenweg voor een duidelijke afscheiding. Het plangebied ligt aan de achterzijde van de panden aan de Hessenweg en heeft om die reden geen directe samenhang met de Hessenweg.

Deelgebieden

Het plangebied "Weltevreden-Heemstrakwartier" kan opgedeeld worden in een vijftal deelgebieden. Deze deelgebieden zijn te onderscheiden doordat de woningen uit het plangebied in een tijdsverloop van 90 jaar gerealiseerd zijn en veranderingen van opvattingen ten aanzien van stedenbouw en woningbouw zorgen voor een gedifferentieerde ruimtelijke opbouw van het plangebied. Daarnaast zorgt de wegenstructuur voor duidelijke scheidingen in het plangebied. Gesteld kan worden dat de ruimtelijke opbouw (structuur) van het plangebied mede bepaald wordt door de grote verschillen in woonmilieus. Hieronder zal per deelgebied kort besproken worden volgens welke opvattingen een bepaald deelgebied in een bepaalde periode gerealiseerd is en welke woonvormen kenmerkend zijn. *Bijlage 4 geeft een overzicht van de verschillende deelgebieden.*

- *Deelgebied I: 1915-1935*

De woningen in dit deelgebied zijn gebouwd in een periode waarin er sprake was van een terugtrekkende overheid. De overheid was van mening dat woningbouw een particulier initiatief betrof en dat zij zich hier niet in zou moeten mengen. Hierdoor ontstond een groot aantal woningen die door particuliere eigenbouwers of aannemers, al dan niet in samenwerking met een bouwkundige en/of architect in eigen beheer werden gebouwd en later weer werden doorverkocht. Deze woningen werden aan de Waterweg gerealiseerd rond 1925. Om hieruit een zo hoog mogelijk rendement te halen, werden over het algemeen alleen middenstandswoningen gerealiseerd. Deze middenstandswoningen werden in eerste instantie vrij of als twee onder een kap gerealiseerd, maar later ook in rijenvorm. De woningen uit deze periode en dus binnen dit deelgebied worden gekarakteriseerd door de grote variëteit in gebruikte steensoorten, een gecompliceerde verwerking van de materialen, ingewikkelde raam- en deurpartijen, erkers, glas in lood, portieken, schild- of zadeldaken en dik wit geschilderd kozijnenhout. De woningen kennen een ruime opzet en een goede kwaliteit, hetgeen voortvloeide uit het vaststellen van de woningwet in 1902. Typische middenstandswoningen uit deze periode zijn in het gehele deelgebied I terug te vinden. Aan de Waterweg is heel duidelijk te zien dat deze woningen in eerste instantie vrij of als twee onder een kap gebouwd werden (zuiden Waterweg), maar later ook als rijenwoningen (noorden Waterweg). Verder komen veel van deze woningen voor aan de Looijdijk, Groenekanseweg en Blauwkapelseweg.

- *Deelgebied II: 1945-1960*

De woningen binnen dit deelgebied worden gekenmerkt door wederopbouw en woningnood. De beide wereldoorlogen hadden geresulteerd in een enorme vernietiging van kapitaal en de woningvoorraad. De grote woningnood deed de overheid beseffen dat de woningbouw niet zozeer meer vanuit het particulier initiatief moest komen, maar dat de overheid zelf verantwoording moest nemen voor de wederopbouw en het voldoen aan de maatschappelijke vraag naar woningen. De overheid nam daarom zelf het initiatief, hetgeen resulteerde in een sterke overheidsplanning ten aanzien van woningbouw. De woningbouw uit deze periode werd stelselmatig gepland en de nadruk werd niet zozeer gelegd op kwaliteit, maar op kwantiteit. Er moesten in een kort tijdsbestek zoveel mogelijk woningen gebouwd worden voor een zo laag mogelijke prijs. Dit resulteerde in de bouw

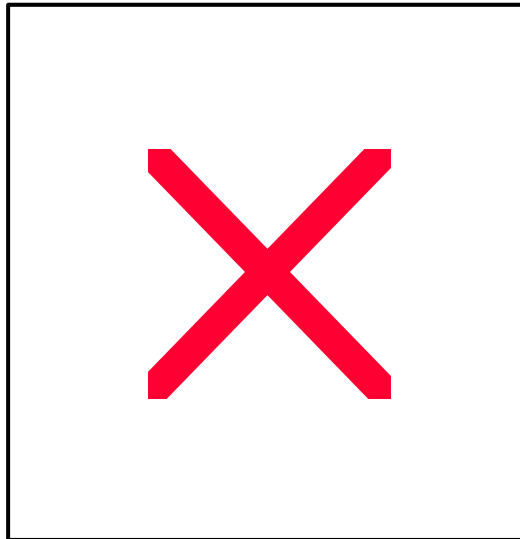
van nagenoeg identieke woningen naast elkaar in rijenvorm, maar ook in de vorm van stapelbouw, waardoor hoogbouw een feit werd. Naast de overheid speelden ook woningbouwcoöperaties in deze periode een voorname rol. La Plata en het van Heemstrakwartier zijn hier een goed voorbeeld van. Grootschalige woningbouwprojecten uit de jaren 50 waarin de nadruk werd gelegd op kwantitatieve bouw van woningen. Daarnaast werd er in deze periode ook gebouwd vanuit de wijkgedachte. Het leven buiten de woning werd als zeer belangrijk ervaren, waardoor vele openbare terreinen en pleinen ontstonden. Ook binnen deelgebied II komen deze pleinen en openbare terreinen voor. De woningen in deelgebied II kenmerken zich door een kleine opzet in een relatief ruime omgeving. Echter de woningen zijn wel zo gesitueerd, dat er een saaie en monotone opbouw ontstaat, die enigszins onderbroken wordt door verticale bouw (hoogbouw) en de bouw van een tiental twee onder één kap woningen aan de Buys Ballotweg. Deelgebied II kan gezien worden als een typische naoorlogse woningwijk.

- *Deelgebied III: 1960-1970*

Na de massale kwantitatieve bouw van woningen in de jaren 50, om aan de enorme vraag naar woningen te voldoen, lag in deze periode het accent op de kwalitatieve bouw van woningen. Werden de woningen voorheen gebouwd uit het oogpunt van wederopbouw en voldoen aan de enorme vraag naar woningen, waardoor vaak saaie en monotone wijken ontstonden. De woningen uit de periode 1960-1970 moesten absoluut anders gerealiseerd worden. Ook de welvaart was inmiddels fors toegenomen, waardoor de vraag naar kwalitatief hoogwaardige woonmilieus groter werd. De woningen uit deze periode worden gekenmerkt door de zeer ruime opzet in een groen woonmilieu. Daarnaast werd ook een grote diversiteit aan woonvormen toegepast. Sociale huurwoningen, vrijstaande woningen, geschakelde woningen, etc. werden naast elkaar gerealiseerd. Ook het begrip woonerf deed in deze periode zijn intrede en woningen werden verkaveld, gericht op het woonerf en niet meer zozeer op de ontsluitingswegen van de woonwijk. In deelgebied III is heel duidelijk te zien dat er zeer uiteenlopende woonvormen gerealiseerd zijn. De Prof. Dr. F. Zernikweg is een heel goed voorbeeld van verschillende woonvormen die naast elkaar gerealiseerd zijn. Aan deze straat komen zowel sociale huurwoningen als grote geschakelde woningen voor. De Prof. Dr. H.A. Lorentzweg is een goed voorbeeld van een woonerf uit die periode. Deelgebied III kan gezien worden als een typische jaren 60-70 wijk. Hier en daar zijn in de jaren 90 woningen bijgebouwd op open plaatsen in het deelgebied. Voorbeelden hiervan vinden we aan de Prof. Dr. H.A. Lorentzweg.

Deelgebied IV: 1970-1980

De woningen uit deze periode zijn overwegend laagbouw woningen in een groene omgeving, afgewisseld met hoogbouw aan de rand van het deelgebied. De laagbouw is uitgevoerd in de zogeheten stempelbebouwing, waardoor een stelselmatig bebouwingspatroon in het deelgebied is te onderscheiden. Voorbeelden van deze stempels zijn de François Mauriacweg en Lester Pearsonweg en de Albert Einsteinweg en Maurice Maeterlinckweg. *Figuur 2 geeft een beeld van de aanwezige stempels in het plangebied.* Maar ook de woningen aan de Kochlaan, Otto Hahnweg en de



figuur 2 Stempels Weltevreden zuid

Marie Curieweg kennen een duidelijke stempelvorm. Ook werd het idee van woonerven in deze periode verder uitgediept en de woningen werden naar de openbare ruimte gericht en niet zozeer naar de weg. De woningen zijn visueel gescheiden, maar wel met elkaar verbonden middels een netwerk van paden en groen. Daarnaast kreeg het langzaam verkeer een voorname rol in deze periode. De auto voor de deur verdween en deze werd op centrale parkeerplaatsen geplaatst.

In deelgebied IV zijn dan ook diverse centrale parkeergelegenheden te onderscheiden. Een ander aspect uit deze periode is functiemenging. Naast de woonfunctie werden er meerdere functies centraal in de wijk of in de nabijheid van de woningen gerealiseerd. De hoogbouw aan de Alfred Nobellaan is hier een goed voorbeeld van. Onder de woontorens is ruimte voor bedrijvigheid gerealiseerd. Maar ook de bibliotheek, de sporthal, de supermarkt en de buurthuizen getuigen van het aspect functiemenging. Hoogbouw welke te vinden is aan de rand van het plangebied werd in deze periode niet gezien als de mogelijkheid om massaal en snel veel woningen te realiseren, maar werd gezien als een nieuwe vorm van bouwen. De zogeheten appartementen met het vrije zicht over de bebouwde omgeving ontstonden. Deelgebied IV kan gezien worden als een typische jaren 70-80 wijk. Ook in dit deelgebied komt jongere bebouwing voor uit de jaren 90 aan de Frederick G. Hopkinsweg.

- *Deelgebied V: 1980-2000*

Het laatste deelgebied onderscheidt zich doordat de woningen in dit deelgebied uiteindelijk pas aan het eind van de 20^e eeuw gerealiseerd zijn. Hierdoor vallen deze woningen in een apart deelgebied met ook weer een aparte bebouwingsvorm. De woningen aan de Prof. Dr. P.J. Crutzenlaan zijn rond 1995 gerealiseerd om aan de vraag naar kwalitatief hoogwaardige woningen te voldoen. De woningen zijn zowel geschakeld als in rijenvorm gerealiseerd en zijn speels in het deelgebied aanwezig. De woningen hebben een heel eigen identiteit. Zij bestaan uit één, twee en drie bouwlagen in een regelmatige afwisseling en hebben een gedifferentieerde hoogte-opbouw. De woningen kunnen getypeerd worden als eengezinswoningen uit het middensegment. De woningen zijn opgezet in een groene omgeving. Deze groene omgeving wordt gecreëerd door zowel publiek als privaat groen.

De seniorenwoningen die eveneens rond 1995 zijn gerealiseerd liggen aan de rand van het deelgebied en zijn gerealiseerd om aan de steeds groeiende vraag naar seniorenwoningen te voldoen. Het een en ander hangt samen met de vergrijzing van de bevolking en het langer zelfstandig wonen van senioren.

3.3. Eindbeeld Plangebied

Uit de bovenstaande tekst kan het volgende eindbeeld opgemaakt worden; Het plangebied "Weltevreden-Heemstrakwartier" ligt temidden van een aantal zeer grote verkeersaders van de gemeente. Deze verkeersaders kennen zeer hoge verkeersintensiteiten, waardoor het plangebied als het ware geïsoleerd wordt van de overige bebouwing in de gemeente. In het plangebied zelf is daarnaast ook een aantal duidelijke scheidslijnen aanwezig door de wegenstructuur. Hierdoor wordt het toch al geïsoleerde gebied opgedeeld in een vijftal gebieden met een rechtlijnig patroon. Deze 5 gebieden bezitten ook ieder een eigen karakter, hetgeen veroorzaakt wordt door het grote tijdsverloop waarbinnen de woningen gerealiseerd zijn en de verschillende vormen van bebouwing, waardoor de opdeling van het plangebied nogmaals versterkt wordt. Door de harde scheidslijnen in het plangebied en de karakteristieke bebouwing in de verschillende deelgebieden, liggen de deelgebieden op zich zelf en zijn ook naar binnen gekeerd. Functionele en of ruimtelijke samenhang tussen de verschillende deelgebieden is nagenoeg niet aanwezig.

4. Functionele opbouw

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

4.1. Algemeen

Het plangebied “Weltevreden-Heemstrakwartier” heeft overwegend een woonfunctie. De functionele opbouw van het plangebied wordt dan ook met name bepaald door de aanwezigheid van deze woonfunctie. Het plangebied kent ook een beperkt aantal andere functies die een rol vervullen in de functionele opbouw. De onderstaande tekst geeft een overzicht van de voornaamste functies in het plangebied.

4.2. Bevolking

Het plangebied heeft ruim 4500 inwoners. Dit is ongeveer 10,7% van de gehele bevolking van de gemeente De Bilt. De bevolkingssamenstelling komt nagenoeg overeen met de samenstelling van de bevolking van de gehele gemeente. Opvallend voor de wijk is de grote vertegenwoordiging van 65 tot 80 jarigen. Dit hangt samen met de aanwezigheid van een aantal verzorgingshuizen en een aantal seniorenwoningen in het plangebied. Hierdoor is tevens de vertegenwoordiging van het aantal 25 tot 35 jarigen in de wijk lager dan in de rest van de gemeente. *Figuur 3 geeft een overzicht van het aantal inwoners in de gemeente De Bilt en het plangebied naar leeftijd.*

Leeftijd	Gemeente				Plangebied			
	Man	vrouw	totaal	Procent	Man	Vrouw	Totaal	procent
0 tot 5	1243	1179	2422	5,8%	143	121	264	5,8%
5 tot 15	2691	2559	5250	12,5%	277	237	514	11,4%
15 tot 25	2095	2059	4154	9,9%	243	191	434	9,6%
25 tot 35	2143	2314	4457	10,6%	162	237	399	8,8%
35 tot 50	4547	4876	9423	22,4%	485	543	1028	22,7%
50 tot 65	3969	4329	8298	19,7%	422	471	893	19,8%
65 tot 80	2440	3323	5763	13,7%	308	429	737	16,3%
80 en ouder	705	1594	2299	5,4%	72	179	251	5,6%
Totalen	19833	22233	42066	100,0%	2112	2408	4520	100,0%

figuur 3 Aantal inwoners naar leeftijd op 1 januari 2001 (Bron: GBA)

4.3. Wonen

In het plangebied “Weltevreden-Heemstrakwartier” staan 1832 woningen, die verdeeld zijn over verschillende typen van bebouwing. *Figuur 4 geeft een beeld van de verschillende typen woningen in de verschillende deelgebieden.* Opvallend is dat in het plangebied naast rijen woningen ook veel

meergezinswoningen in de vorm van duplex woningen, middel hoogbouw en hoogbouw, aanwezig zijn. Rijenwoningen komen in alle 5 de deelgebieden voor. De vrijstaande huizen en de twee onder een kap woningen komen met name in deelgebied 1 en in mindere mate in deelgebied 2 voor. De meergezinswoningen komen alleen niet in deelgebied 1 en 3 voor. Tevens komt in het plangebied een aantal seniorenwoningen en verzorgingshuizen voor. Deze seniorenwoningen zijn te vinden in deelgebied 5 aan de Alfred Nobellaan op de hoek met de Groenekanseweg en op de hoek bij de Prof. Dr. Chr. Eykmanweg. Daarnaast is er een verzorgingshuis aanwezig aan de Prof. Dr. P.J.W. Debeyweg. Hier zullen in de toekomst een 30 tal aanleunwoningen gerealiseerd worden. De woningdichtheid van het plangebied is circa 30,5 woningen per hectare. Vrijwel alle indertijd geplande woonbebouwing is gerealiseerd. Er resten geen uitbreidingsmogelijkheden.

Gebied	Eengezins					Meergezins			
	Vrij	2 kap	Rij	Gesch	Sen	Duplex	Middel	Hoog	Totaal
Deelgebied 1	79	136	149	0	0	0	0	0	364
Deelgebied 2	3	20	113	0	0	191	84	0	411
Deelgebied 3	0	4	275	34	64	0	0	0	377
Deelgebied 4	0	0	277	0	0	0	48	192	517
Deelgebied 5	0	0	22	20	0	0	0	121	163
Totaal	82	160	836	54	64	191	132	313	1832

figuur 4 Type woningen per deelgebied en totaal op 1 januari 2001 (Bron: GBA)

Monumenten

Binnen het plangebied "Weltevreden-Heemstrakwartier" komt één gemeentelijk monument voor. Het betreft hier het dubbele woonhuis aan de Waterweg. (212-214) Het dubbele woonhuis welke in de volksmond ook wel Klein Jagtlust wordt genoemd is voorzien van één bouwlaag met een ver overstekende rieten zadeldak evenwijdig aan de Waterweg.



figuur 5 Waterweg 212-214 (Klein Jagtlust)

Het pand dateert uit 1855 en is op traditionele wijze vormgegeven. Klein Jagtlust is markant gesitueerd op de hoek van de Waterweg en de Groenekanseweg. De linker zijgevel ligt op de rooilijn van de Groenekanseweg. Typerend zijn de drie dakkapellen die het dakvlak aan de voorzijde doorbreken. Deze dakkapellen hebben grote, ver overstekende rietgedekte zadeldaken. In de voorgevel bevindt zich onder iedere dakkapel een drielichtvenster. De twee woningen zijn niet even groot waardoor een asymmetrische indeling van het pand ontstaat. De toegang tot de linkerwoning (de kleinste) bevindt zich op de hoek van de voorgevel.

De toegang tot de rechterwoning bevindt zich tussen de meest rechtse vensters. Ter hoogte van de woningscheiding is op de verder nok een zware vierkante, geprofileerde bakstenen schoorsteen geplaatst. Opvallend zijn verder de in baksteen uitgevoerde wenkbrauwen boven de vensters. Door de detaillering van het geheel stijgt Klein Jagtlust uit boven de vergelijkbare woningen uit het midden van de negentiende eeuw.

4.4. Voorzieningen

Voorzieningen komen in het plangebied “Weltevreden-Heemstrakwartier” met name ten westen van de Waterweg voor. Er is een onderscheid gemaakt in groenvoorzieningen of openbare terreinen, winkelveorzieningen, scholen, en overige voorzieningen. *Bijlage 5 geeft een beeld van de aanwezige voorzieningen in het plangebied.*

Groenvoorzieningen/openbaar terrein

In het plangebied “Weltevreden-Heemstrakwartier” komt niet veel openbaar groen voor. Het groen dat in het plangebied aanwezig is, wordt voor het merendeel gevormd door privé groen. In het meest westelijke deel van het plangebied ligt als enige een duidelijke groenstructuur. Deze loopt langs de Biltse Rading vanaf de Blauwkapelseweg tot aan het sociaal cultureel centrum en vormt een duidelijke groene scheiding tussen het stedelijk gebied en het landelijk buitengebied. Binnen deze groenstructuur is in het noord westen een waterpartij aanwezig. Daarnaast ligt er een tweetal groenvoorzieningen, sportvoorzieningen ter hoogte van het Henri Dunantplein. Verspreid over het plangebied ligt een groot aantal openbare groene en verharde terreinen. Deze openbare terreinen kennen een meervoudig gebruik. Ze worden veelal gebruikt voor het parkeren van auto's, maar ook als openbare speelterreinen. Daarnaast kent het gebied een aantal speelvoorzieningen die verspreid over het plangebied aanwezig zijn.

Winkelveorzieningen

In het plangebied is slechts een tweetal winkelveorzieningen aanwezig. Echter aan de oostelijke rand van het plangebied ligt de Hessenweg, waaraan geconcentreerd een groot aantal winkels aanwezig is. Centraal in het plangebied zelf, aan de Prof. Dr. J. Tinbergenweg, is een supermarkt gevestigd die functioneert op buurniveau. Daarnaast is er aan de Waterweg een winkelveorziening. Op huisnummer 110 is een kleine versmarkt aanwezig. Voor het overige is men in het plangebied “Weltevreden-Heemstrakwartier” aangewezen op de aanwezige voorzieningen aan de nabij gelegen Hessenweg of het centrum van Bithoven. De beide bestaande winkelveorzieningen zijn in het bestemmingsplan positief bestemd.

Scholen

Binnen het plangebied "Weltevreden-Heemstrakwartier" is een tweetal basisscholen te onderscheiden. Dit zijn de Groen van Prinstererschool (Protestants Christelijk) aan de Groen van Prinstererweg nummer 2 en de Buys Ballotschool (openbaar) aan de Buys Ballotweg nummer 1. De beide basisscholen zijn in het bestemmingsplan "Weltevreden-Heemstrakwartier" positief bestemd.

Overige voorzieningen

Naast de winkelvoorzieningen en de scholen is er een aantal maatschappelijke voorzieningen in het plangebied aanwezig. Zo kent het plangebied een tweetal kinderdagverblijven aan de Prof. Dr. T.M.C. Asserweg en aan de Aeolusweg. Aan het Henri Dunantplein is een sociaal cultureel centrum gesitueerd. In dit sociaal cultureel centrum is tevens een brandweerpost van de brandweer aanwezig. Daarnaast zijn er ook een sporthal en een gymzaal in het plangebied aanwezig. De sporthal is gesitueerd aan het Henri Dunantplein bij het sociaal cultureel centrum. De gymzaal is gesitueerd aan de Frederick G. Hopkinsweg. Aan de Alfred Nobellaan liggen verder nog een bibliotheek en een verzorgingshuis.

4.5. Bedrijvigheid

Kantoren

Binnen het plangebied "Weltevreden-Heemstrakwartier" komt een aantal kantoorfuncties voor. Aan de Aeolusweg 127 is een architectenbureau gesitueerd, dat in dit bestemmingsplan met een kantoorbestemming is aangegeven. Daarnaast is er onder de meest zuidelijke hoogbouw aan de Alfred Nobellaan en onder de hoogbouw aan het Henri Dunantplein ruimte gecreëerd voor de vestiging van diverse kleine bedrijfjes. Onder de woontoren aan de Alfred Nobellaan zijn achtereenvolgens een advocatenkantoor, een adviesbureau voor bedrijfsorganisatie, een verzekeringskantoor en een administratie en boekhoudkantoor gevestigd. In de woontoren aan het Henri Dunantplein is een bedrijf gericht op medische installaties en instrumenten. Daarnaast zijn er twee kantoren boven de bibliotheek gesitueerd.

Overige bedrijvigheid

Binnen het plangebied "Weltevreden-Heemstrakwartier" komt naast een aantal kantooractiviteiten een tweetal bedrijfsactiviteiten voor. Op de Blauwkapelseweg 52 is een bedrijf dat is gericht op autoreclame aanwezig. Aan de Groen van Prinstererweg 43 komt nog een autoschade herstelbedrijf voor. Deze beide bedrijfsactiviteiten hebben in het bestemmingsplan "Weltevreden-Heemstrakwartier" een positieve bestemming gekregen. Voor het terrein van het autoschadebedrijf aan de Groen van Prinstererweg is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, gelet op de mogelijk verplaatsing van dit bedrijf naar een bedrijventerrein buiten het plangebied. In het plangebied komen verder geen bedrijfsactiviteiten voor, anders dan in samenhang met een aan huis verbonden beroep. *In bijlage 6 is een lijst van activiteiten die naast de woonfunctie voorkomen, opgenomen.*

4.6. Verkeer

In het plangebied “Weltevreden-Heemstrakwartier” zijn veel wegen aanwezig. Deze wegen hebben ieder een eigen functie en zijn naar verschillende schaalniveaus onder te verdelen. *Bijlage 7 geeft een overzicht van de aanwezige wegen in het plangebied.*

Verkeersstructuur

De voornaamste wegen in het plangebied zijn de Waterweg, Looijdijk en in het verlengde de Prof. Dr. T.M.C. Asserweg en de Alfred Nobellaan. Deze wegen zorgen voor de ontsluiting van het plangebied zelf en vormen hiermee een belangrijk onderdeel van de hoofdwegenstructuur in het plangebied. De Blauwkapelseweg en de Groenekanseweg zijn de belangrijkste wegen die zowel een ontsluitingsfunctie voor de gehele gemeente hebben als een ontsluitingsfunctie voor het plangebied. De bovengenoemde wegen vormen samen het ontsluitingsnetwerk voor het plangebied. Daarnaast liggen er binnen het plangebied de zogeheten buurtwegen die voor een directe ontsluiting van de woongebieden op de voornoemde ontsluitingswegen zorgen. Op deze wegen speelt het langzaam verkeer een voorname rol. In het bestemmingsplan is het bovengenoemde onderscheid ook aangehouden. Het ontsluitingsnetwerk heeft een verkeersbestemming gekregen, terwijl de overige wegen als verblijfsgebied zijn bestemd.

Openbaar vervoer

Het plangebied “Weltevreden-Heemstrakwartier” wordt niet direct door een busdienst bediend. Wel is er aan de rand van het plangebied een busverbinding aanwezig. Dit is lijn 57 met een halte aan de Blauwkapelseweg nabij de Alfred Nobellaan. Deze busverbinding vormt een van busverbindingen met de stad Utrecht. De route leidt over de Blauwkapelseweg, Hessenweg en Groenekanseweg. Het NS station van de gemeente De Bilt is ten noorden van het plangebied aanwezig op een afstand van circa 7 kilometer, gemeten vanuit het hart van het plangebied.

Langzaam verkeer

Het plangebied “Weltevreden-Heemstrakwartier” kent geen duidelijk fietspaden-structuur. Aan de rand van het plangebied langs de Biltse Rading is een fietspad aanwezig dat vanaf de Blauwkapelseweg tot een de Groenekanseweg loopt. Haaks op dit fietspad loopt een fietspad vanaf de Looijdijk onder de Biltse Rading door het plangebied uit. Voor het overige is het fietsverkeer op het bestaande wegennet aangewezen. Opgemerkt dient hierbij te worden dat de zogeheten buurtwegen functioneren als woonerven, waarop zowel het fiets- als wandelverkeer speciale aandacht heeft gekregen. In het startprogramma Duurzaam Veilig is een trend gezet om versneld 30km/h zones in Nederland in te richten. Zo ook voor het gehele plangebied “Weltevreden-Heemstrakwartier”.

Parkeren

Het parkeren binnen het plangebied “Weltevreden-Heemstrakwartier” vindt verschillend plaats. Ten westen van de Waterweg vindt het parkeren voornamelijk plaats op centrale parkeergelegenheden in de wijk en op parkeerstroken langs de buurtwegen. Ten oosten van de Waterweg wordt veelal geparkeerd binnen de woonerven op verspreid liggende

parkeerplaatsen in de wijk. Aan de Blauwkapelseweg, Looijdijk en de Groenekanseweg wordt geparkeerd op eigen terrein. Op de Waterweg wordt geparkeerd langs de straatkant, wat voor nogal wat overlast zorgt.

5. Milieuaspecten

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

5.1. Algemeen

Het bestemmingsplan voor het plangebied "Weltevreden-Heemstrakwartier" voorziet in het vastleggen van de bestaande situatie en biedt geen mogelijkheden voor grote nieuwe ontwikkelingen. Ook in dit geval is van belang dat er inzicht wordt verkregen in de diverse milieuthema's.

5.2. Wegverkeersgeluid

Volgens de wet Geluidhinder moet tijdens de voorbereiding van een bestemmingsplan rekening worden gehouden met geluidhinder. Op wegen in woonerven en wegen in 30 km per uur gebieden is de wet Geluidhinder niet van toepassing. Hierdoor is geluidonderzoek voor grote delen van bestemmingplangebied niet aan de orde. Het geluidonderzoek voor het bestemmingsplan Weltevreden-Heemstrakwartier heeft betrekking op twee locaties waar nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. Voor de bestaande woningen, langs 50 km per uur wegen, geldt een andere regeling waarop wordt ingegaan onder het kopje Bestaande situaties.

Nieuwe situaties

Nieuwe woningen die gerealiseerd mogen worden op plaatsen waar nog geen woonfunctie aanwezig is worden nieuwe situaties genoemd. De geluidgrenswaarden voor nieuwe situaties in een stedelijk gebied bestaan uit een ondergrens van 50 dB(A) en een bovengrens van 65 dB(A). De geluidbelasting mag in principe niet hoger zijn dan de ondergrens (voorkeursgrenswaarde). Indien de geluidbelasting tussen de onder- en bovengrens ligt moet onderzocht worden of maatregelen mogelijk zijn waarmee de geluidsbelasting tot 50 dB(A) kan worden beperkt. Is dit niet haalbaar dan kan de gemeente aan de provincie verzoeken om een hogere grenswaarde vast te stellen. De gemeente dient daarvoor een procedure hogere grenswaarde te doorlopen. Deze procedure moet zijn afgerond voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De geluidsbelasting mag in geen geval hoger zijn dan de bovengrens van 65 dB(A).

In het bestemmingsplangebied is één locatie langs de Blauwkapelseweg aanwezig waar nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. Het onderzoeksresultaat wordt kort besproken. De verkeersuitgangspunten van de Blauwkapelseweg betreft een verkeersprognose voor het jaar 2012 van de gemeente De Bilt. Uitgegaan is van het scenario waarbij in de toekomst 50% van het doorgaande verkeer op de Blauwkapelseweg door maatregelen zal worden geweerd. De belangrijkste uitgangspunten voor de akoestische berekeningen zijn samengevat:

etmaalintensiteit	11.100 motorvoertuigen in 2012
samenstelling	95,7% lichte mvt, 3% lichte vrachtwagens, 0,5% zware vrachtwagens, 0,6% motorfietsen
rijsnelheid	50 km per uur
waarneemhoogte	2 meter en 4,5 meter

wegdektype	SMA 0.6 (steenmastiek asfalt, korrelgradatie 0.6)
rekenmethode	standaard rekenmethode 1 (art.102 wgh)
correcties	5 dB(A) art103 wgh (in alle resultaten opgenomen)

Het wegdektype SMA (steenmastiek asfalt) is een gesloten asfalt met betere akoestische eigenschappen dan gewoon asfalt. In de onderhavige situatie is het voordeel circa 1 dB(A) geluidreductie ten opzichte van normaal glad asfalt.

Alle details van de in- en uitvoergegevens zijn te vinden in bijlage 8 met de computeruitvoer van de akoestische berekeningen.

Locatie autoschadebedrijf

Ook op deze locatie is functiewijziging naar wonen mogelijk. De afstand tot het midden van de Blauwkapelseweg bedraagt minimaal 46 meter. Op het grootste gedeelte van de locatie kan niet op dichters dan 57 meter tot de as van de weg worden gebouwd.

Uitgaande van de minimum afstand van 46 meter blijkt dat de geluidbelasting op 2 meter waarnaemhoogte niet hoger is dan 50 dB(A). De bouwhoogte op deze locatie mag ten hoogste 4 meter bedragen. In de berekening is de akoestische afscherming vanwege de bestaande woningen tussen de locatie en de weg niet opgenomen. Deze afscherming ligt naar schatting tussen de 1 en 2 dB(A). De geluidsbelasting is dus feitelijk minder dan 50 dB(A). Dit rekenresultaat maakt een aanvullende berekening volgens standaard rekenmethode 2 overbodig. Met methode 2 kan inzicht in de mate van afscherming worden gegeven.

Bestaande situaties

Op 1 maart 1986 is het onderdeel 'Bestaande situaties' van de wet Geluidhinder van kracht geworden. Rond dat tijdstip is een landelijke saneringsoperatie van start gegaan. Woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen die op genoemd tijdstip meer dan 55 dB(A) verkeersgeluid ondervonden kunnen voor geluidsanering in aanmerking komen. Naar aanleiding van gewijzigde saneringsregelingen is medio 1995 in alle Nederlandse gemeenten een inventarisatie gestart van geluidsbelaste (nog niet gesaneerde) geluidgevoelige bestemmingen. In de gemeente de Bilt heeft deze inventarisatie voren gebracht dat 48 woningen langs de Blauwkapelseweg en 16 woningen langs het Groenekanseweg op de B-saneringslijst zijn geplaatst. Langs de Biltse Rading zijn geen saneringswoningen aanwezig. Langs de Hessenweg, juist buiten het plangebied, zijn 17 saneringswoningen aanwezig. Hoewel deze woningen in principe voor sanering in aanmerking komen gaat het niet om de categorie zwaar geluidbelaste saneringswoningen met hoge prioriteit (A-saneringslijst). De aanpak van de geluidsanering is voorlopig uitsluitend op A-lijst woningen gericht. Door de lage prioriteit van B-lijst saneringssituaties kan geen inzicht worden gegeven op welke termijn een saneringplan zal worden opgesteld. De uitvoering van de geluidsanering in de gemeente de Bilt wordt gecoördineerd door het Samenwerkingsverband Zuid-Oost Utrecht. Dit samenwerkingsverband beheert het budget dat door het Rijk voor geluidsanering beschikbaar wordt gesteld en waarmee saneringsprojecten uitgevoerd kunnen worden.

Vanwege de afzonderlijke regeling voor de geluidsanering die los van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd en de reeds verrichte inventarisatie

van saneringswoningen is in het kader van het bestemmingsplan Weltevreden - Heemstrakwartier geen onderzoek verricht naar de geluidsbelasting van de bestaande woningen.

De geluidsbelasting op de locatie van het autoschadebedrijf is lager dan de voorkeurgrenswaarde van de Wet geluidhinder. Nieuwe woningen op deze locatie voldoen derhalve aan de eisen van de wet waardoor geen maatregelen of een verdere procedure voor deze locatie noodzakelijk is.

5.3. Hinder door bedrijven

In het plangebied zelf is slechts zeer beperkt bedrijvigheid aanwezig. Het betreft een bedrijf aan de Groen van Prinstererweg en één aan de Blauwkapelseweg, een tweetal supermarkten, een tweetal buurthuizen, een sociaal cultureel centrum en een tweetal basisscholen. Overeenkomstig de richtlijnen van het ministerie van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening voor milieuzonering die zijn vastgelegd in de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering", zijn er afstandscriteria tot woningen van derden opgenomen 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, maar geven slechts een indicatie van afstanden die bij nieuwbouw van bepaalde bedrijvigheid of woningen in acht genomen dienen te worden. Binnen het plangebied komt categorie 1, 2 en 3 voor.

Onder categorie 1 bedrijvigheid vallen de versmarkt aan de Waterweg, het sociaal cultureel centrum aan het Henri Dunantplein, alsmede de kinderdagverblijven.

Onder categorie 2 bedrijvigheid vallen de beide basisscholen en de supermarkt aan de Prof Dr. J. Tinbergenweg, alsmede het bedrijf aan de Blauwkapelseweg.

De categorie 3 bedrijvigheid komt voor aan de Groen van Prinstererweg in de vorm van een autoschadeherstelbedrijf (autospuiter).

Deze categorie 3 inrichting komt door zijn aanwezigheid in de directe nabijheid van woonbebouwing in aanmerking voor verplaatsing naar een bedrijventerrein buiten het plangebied.

Om de hinder voor de omgeving te beperken is dit bedrijf specifiek bestemd én voorzien van een wijzigingsbevoegdheid.

5.4. Bodemverontreiniging

Binnen het plangebied komt één verdachte locatie voor, waar een matige vorm van bodemverontreiniging valt te verwachten. Het betreft hier de locatie aan de Groen van Prinstererweg 43. Voor deze locatie is een oriënterend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten is het volgende gebleken:

- in de toplaag van de bodem is een matige verontreiniging met lood aangetroffen en een lichte verontreiniging met cadmium, zink en pak, die

kunnen gerelateerd aan het in de bodem aangetroffen puin en eventueel aan de bedrijfsactiviteiten op het terrein. Ook is in de grond een lichte verontreiniging met EOX aangetoond;

- in het grondwater is een matige verontreiniging met koper aangetoond en zijn sporen aan enkele VOCL en tolueen gemeten. Deze laatst genoemde lichte verontreiniging hebben waarschijnlijk te maken met het vermoedelijke gebruik van deze stoffen op de locatie.

De bij het onderzoek aangetroffen concentraties zijn dusdanig dat een nader onderzoek vooralsnog niet noodzakelijk wordt geacht. Wel is de multifunctionaliteit van de bodem in beperkte mate aangetast. Tevens kunnen de verontreinigingen een daling van de gebruikswaarde van het terrein betekenen. Ook aan een eventuele toekomstige potentieel gevoelige bestemming van het terrein (woningbouw) zijn beperkingen gebonden. Voor het overige gedeelte van het plangebied "Weltevreden-Heemstrakwartier" is op basis van historiografisch onderzoek geen bodemverontreiniging te verwachten. Mocht in incidentele gevallen sprake zijn van woningbouw dan zal voorafgaand aan de realisering daarvan een schone grond verklaring moeten worden afgegeven.

5.5. Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is 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 (o.a. het sluiten van de stofkringlopen);
- energie extensivering (energiebesparende en de inzet van duurzame energiebronnen);
- kwaliteitsbevordering (toekomstwaarde).

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.

5.6. Water en waterhuishouding

Water is één van de ordenende principes voor de ruimtelijke ordening. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet dan ook aandacht worden besteed aan het aspect water.

Tegenwoordig wordt veelal de lijn gevolgd, dat het waterschap primair verantwoordelijk is voor de waterhuishouding. Tot de taak van het waterschap behoort dan beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Gemeenten zijn op waterhuishoudkundig gebied verantwoordelijk voor het bouwrijp maken, de zorg voor de riolering, (deels) onderhoud van wateren, bescherming van landschappelijke waarden van wateren, verlenen en handhaven van vergunningen, de ontwatering. In

stedelijk gebied wordt het waterbeheer meer en meer aan waterschappen overgedragen.

Het plangebied Weltevreden-Heemstrakwartier betreft bestaand stedelijk gebied. Het plangebied bevat vrijwel geen oppervlaktewater.

Wateronttrekkingen en retentiegebieden zijn in dit gebied niet aan de orde.

De bodem bestaat uit zand. De hoogste stand van het grondwater in de afgelopen tien jaar is 1.35 m onder maaiveld en de diepste stand 1.90 m onder maaiveld.

Waterlopen in het gebied zijn de sloot langs de Biltse Rading, de influentsloot evenwijdig aan de Laan Weltevreden, waarvan de functie is het afvoeren van gezuiverd water van de zuivering richting Utrecht, en de vijver voor het seniorencomplex aan de Alfred Nobellaan.

Met uitzondering van het plandeel aan de Prof. Dr. P.J. Crutzenlaan is het rioolstelsel in het plangebied een gemengd stelsel. In het plandeel aan de Prof. Dr. J.P. Crutzenlaan is het rioolstelsel een gescheiden systeem van rioolwaterafvoer en hemelwaterafvoer. In het plangebied zijn twee overstorten aanwezig. Eén overstortput halverwege de Laan Weltevreden, uitkomend in de influentsloot, en één overstortput aan het begin van Weltevreden/hoek Groenekanseweg. Diverse regenwateruitlaten komen onder de Biltse Rading door uit op de sloot langs de Biltse Rading. Het regenwater uit het plandeel aan de Prof. Dr. J.P. Crutzenlaan wordt afgevoerd naar de vijver bij het seniorencomplex aan de Alfred Nobellaan. Bij te hoog water vindt afvoer plaats naar de sloot evenwijdig aan de Biltse Rading. Het peil ter hoogte van de Prof. Dr. J.P. Crutzenlaan bedraagt 2.25 m – 2.50 m + N.A.P. In het plangebied is geen water met recreatieve gebruikswaarde, cultuurhistorische en landschappelijke waarde of ecologische waarde aanwezig.

6. Planopzet

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

6.1. Algemeen

Bij de aanvang van het ontwikkelingsproces van het nieuwe bestemmingsplan "Weltevreden-Heemstrakwartier" is de voorkeur uitgesproken voor een meer globale en flexibele 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 planopzet maakt een duidelijk onderscheid in hoofd- en bijzaken.

Hoofdzaken worden beschermd, details worden vrijgelaten.

De beeldbepalende en structurerende elementen met een betekenis op wijkniveau of gebiedsniveau, zoals hoofdwegen en langzaam

verkeersverbindingen en groenstructuren worden gewaarborgd. Ook de functies en het karakter van de deelgebieden gelden als uitgangspunt.

De keuze voor een meer globale opzet om:

- ruimtelijk en functioneel beleid te kunnen voeren op hoofdzaken;
 - het aantal procedures te verminderen;
 - en noodzakelijke procedures te vereenvoudigen en te bekorten,
- komt de duidelijkheid en daarmee de toepassing en handhaving van de planregeling ten goede.

De planopzet sluit aan bij die van de eerdere bestemmingsplannen in de actualiseringsreeks (De Leijen/Jan Steenlaan 2000 en Kloosterpark 2002) en bij de onderdelen van het nog in procedure zijnde bestemmingsplan Parapluregelingen.

6.2. Hoofdpijnen van de juridische regeling

Het plan is opgesteld in de vorm van een globaal eindplan. 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. In die zin is deze planvorm te vergelijken met een gedetailleerd bestemmingsplan.

Het plan vormt, hoewel het technisch globaal is, een directe toetsingsnorm en geeft een direct bouwrecht: het behoeft niet nader te worden uitgewerkt. Het is vooral een flexibel opgezet bestemmingsplan.

Beschrijving in hoofdpijnen

De bestemmingsregeling bevat als meest kenmerkende element de beschrijving in hoofdpijnen. Daarin 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. Door de beschrijving in hoofdpijnen in de voorschriften op te nemen, vormt deze samen met de

afzonderlijke bestemmingsregelingen een referentiekader voor de toetsing van vergunningsaanvragen.

Hierin zijn onder meer geregeld: de verschillende bebouwingskarakteristieken, de bedoeling van de dwarsprofielen van de hoofdwegen, de speelgelegenheden in de bestemmingen groenvoorzieningen en verblijfsdoeleinden, het parkeren op eigen terrein en de criteria, waaraan het uitoefenen van een aan een huis verbonden beroep moet voldoen. Aan de hand van de geformuleerde criteria kan een zorgvuldige en gemotiveerde belangenafweging plaatsvinden. Wat in dit bestemmingsplan onder een aan huis verbonden beroep wordt verstaan is gedefinieerd in de voorschriften (artikel 1 a). De in het plan opgenomen regeling sluit aan bij de landelijke 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. 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. Het betreft immers een gerealiseerde wijk, waarin geen grootschalige en/of structuurveranderende ingrepen worden verwacht of zijn voorzien. De waarden en normen 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 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. 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. Een uitzondering hierop vormen de woningen in de bestemmingsvlakken Woondoeleinden die op de plankaart zijn voorzien van de nadere aanduiding 1, waar naast de genoemde uitbreiding aan de bestaande achtergevel uitsluitend de vergunningsvrije bouwwerken in de zin van de Woningwet (per 01-01-2003) zijn toegestaan, vanwege de bescherming van de bijzondere bouwvorm van deze woningen.

Deelgebieden en karakter

Het plan maakt duidelijk onderscheid in hoofdstructuurelementen en de daardoor omsloten gebieden. Het karakter van deze omsloten gebieden verschilt door de bebouwingsstructuur, de ligging en - in een aantal gevallen - de functionele structuur.

Kaartbeeld

Het kaartbeeld is een directe afgeleide van de beschreven structuurelementen en deelgebieden. De plankaart geeft daardoor een duidelijk beeld van de stedenbouwkundige hoofdstructuur. Ter wille van de hanteerbaarheid in de dagelijkse praktijk is gekozen voor een kaartbeeld in schaal 1:2000.

Functionele structuur

De functionele structuur van het plangebied valt grotendeels samen met de bebouwingsstructuur. Dit heeft geleid tot een opdeling van het plangebied in een beperkt aantal grotere bestemmingsvlakken. Functies die niet zonder meer in de karakteristiek van een deelgebied passen, hebben een aparte daarop toegesneden bestemming gekregen of zijn in het grotere bestemmingsvlak nader aangeduid.

Wijzigingsbevoegdheden

Hoewel geen grootschalige en/of structuurveranderende ingrepen zijn voorzien in het plangebied is vanwege de gewenste flexibiliteit een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen voor het wijzigen van een bestemming bedrijfsdoeleinden in de bestemming woondoeleinden als de bestemming kantoren in woondoeleinden. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor het terrein van het autoschadebedrijf aan de Groen van Prinstererweg en voor het kantoor aan de Aeolusweg.

Van deze wijzigingsbevoegdheid kan alleen gebruik gemaakt worden bij definitieve beëindiging van de bedrijfsvoering ter plaatse of bij leegstand gedurende een bepaalde periode.

Bijzonder gebruiksverbod

In de voorschriften is een bijzonder gebruiksverbod opgenomen teneinde het gebruik van gebouwen en/of bijgebouwen ten behoeve van seksinrichtingen uit te sluiten. Het plangebied Weltevreden-Heemstrakwartier is immers een woongebied, waarin het versterken van de woonfunctie voorop staat en bedrijfsmatige functies niet mogen toenemen. De kantoren, winkels en bedrijven in het plangebied hebben bovendien geen uitbreidingsmogelijkheden binnen dit bestemmingsplan. Voor één bedrijf en het kantoor aan de Aeolusweg zijn wijzigingsbevoegdheden ten behoeve van een woonfunctie op die locaties opgenomen.

Het gebruik van gebouwen en/of bijgebouwen ten behoeve van seksinrichtingen is derhalve strijdig met het karakter van het plangebied en met het uitgangspunt van versterking van de woonfunctie. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van seksinrichtingen, zoals dat ook in de APV is vastgelegd, is aldus planologisch-juridisch vertaald.

In de begripsbepalingen zijn de relevante begrippen in dit kader nader gedefinieerd.

6.3. Specifieke bestemmingen

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

Woondoeleinden	:	voor de in het plangebied aanwezige woningen, inclusief bestaande bouwrechten. De sedert een aantal jaren gebruikelijke regeling voor bijgebouwen en uitbouwen is hierbij opgenomen. Binnen deze bestemming vallen ook delen van ontsluitingswegen van de woonbuurten. Ook de kantooractiviteiten op de begane grond van een tweetal appartementengebouwen in het westelijk deel van het plangebied zijn hierin geregeld; Voor de aanwezige woningen aan de Alfred Nobellaan / Prof. Dr. P.J. Crutzenlaan, inclusief bestaande rechten, is een nadere aanduiding 1 opgenomen. Binnen deze bestemmingsvlakken is het vanwege de bijzondere bouwvorm van de woningen niet mogelijk om bijgebouwen, anders dan de vergunningsvrije bouwwerken op grond van de Woningwet te realiseren;
Winkels met bovenwoningen	:	binnen deze bestemming vallen de supermarkt en de woningen die boven de supermarkt aan de Prof. Dr. J. Tinbergenweg gevestigd zijn en de winkel met bovenwoning aan de Waterweg;
Maatschappelijke doeleinden	:	voor de diverse sociaal maatschappelijke voorzieningen die in het plangebied aanwezig zijn te weten de bibliotheek, de beide basisscholen, het sociaal cultureel centrum, de beide kinderdagverblijven zonder bovenwoning, de sporthal, de brandweerpost, de verzorgingshuizen en de gymzaal. De kantooractiviteiten op de verdieping boven de bibliotheek zijn hierin ook geregeld;
Bedrijfsdoeleinden	:	voor de twee bedrijven die in het plangebied aan Groen van Prinstererweg en de Blauwkapelseweg voorkomen;
Kantoren	:	voor het kantoor aan de Aeolusweg en de Groen van Prinstererweg 17;
Groenvoorzieningen	:	voor de structuurbepalende groenvoorzieningen in het plangebied. Een groenvoorziening is in het westen van het plangebied aanwezig, langs de Biltse Rading vanaf de Baluwapelseweg tot aan de Martin Luther Kingweg;

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 en de daarin voorkomende parkeerplaatsen, kleinere groenvoorzieningen, onbebouwde tuinen, speelvoorzieningen en complexgewijze garageboxen en bergingen.

6.4. 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 parcellering van 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" zou de situatie kunnen ontstaan, dat parkeergelegenheid op eigen terrein vervalt of onvoldoende wordt. Ook in deze gevallen is het wenselijk te kunnen "sturen" en door middel van het stellen van nadere eisen parkeergelegenheid op eigen terrein te kunnen behouden.

7. Economische uitvoerbaarheid

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

Het bestemmingsplan “Weltevreden-Heemstrakwartier” heeft een consoliderend karakter en bevat geen bijzondere ingrepen en/of nieuwe ontwikkelingen die leiden tot voorafgaande financiële verantwoording. De wijzigingsbevoegdheden ten behoeve van woningbouw ter plaatse van de huidige bedrijfsactiviteiten aan de Groen van Prinstererweg en het kantoor aan de Aeolusweg zijn afhankelijk van particulier initiatief daartoe. Het eventueel aansluiten van het plangebied op de Biltse Rading zal tijdig in de begroting/ investeringsplanning worden opgenomen. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar.

8. Overlegresultaten

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

8.1. Overleg met bevolking

Gelijktijdig met het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan “Weltevreden-Heemstrakwartier” in het kader van de inspraak ex artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ter inzage gelegen. In concreto heeft het voorontwerp bestemmingsplan “Weltevreden-Heemstrakwartier” in de periode van 9 september tot 7 oktober 2002 voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast zijn er twee inloopavonden georganiseerd op 18 september 2002 (gebied ten westen van de Waterweg) en op 19 september (gebied ten oosten van de Waterweg). Voorafgaand aan de inspraak over het voorontwerp bestemmingsplan “Weltevreden-Heemstrakwartier” is via de huis-aan-huis verspreide Biltse en Bilthovense Courant, informatie verstrekt omtrent de inspraak en de inloopavonden. Een samenvattend verslag van de inspraak en de twee inloopavonden over het voorontwerp bestemmingsplan “Weltevreden-Heemstrakwartier” is in dit hoofdstuk opgenomen en is - cursief - voorzien van gemeentelijk commentaar.

Schriftelijke reacties inspraak

Naar aanleiding van de informele tervisielegging van het voorontwerp bestemmingsplan “Weltevreden-Heemstrakwartier” conform artikel 6a van de Wet op de ruimtelijke ordening, zijn drie schriftelijke reacties ontvangen. Het betreft hier schriftelijke reacties van:

- E.A.M. Starmans, Crutzenlaan 16;
- A.J. Negenman, Kamerlingh Onnesweg 12;
- R. Emmerik, Groen van Prinstererweg 21 en W. van Veen, Groen van Prinstererweg 13.

1. E.A.M. Starmans, Prof. dr. P.J. Crutzenlaan 16

Mede namens een zestal andere bewoners van de Prof. dr. P.J. Crutzenlaan wordt bezwaar aangetekend tegen het verdwijnen van de mogelijkheid om de woningen aan de prof. dr. P.J. Crutzenlaan op te bouwen. Daarbij wordt aangegeven dat begrepen wordt dat de gemeente het vooraanzicht van de woningen uniform wil houden. Om die reden is door de oorspronkelijke architect een opbouw ontworpen.

In het nieuwe bestemmingsplan is de mogelijkheid om de woningen aan de Prof. dr. P.J. Crutzenlaan op te bouwen niet meer mogelijk, doordat de hoogte van woningen vastgelegd wordt op de bestaande hoogte. Deze beperking is in het bestemmingsplan neergelegd om de karakteristiek van de woningen, zoals deze oorspronkelijk bedoeld is, te behouden. De woningen kunnen worden getypeerd als open wooncarré's met een regelmatige afwisseling in bouwhoogten. In die zin is er sprake van een gelijke architectuur met regelmatige hoogteverspringingen, typerende dakopbouwen en dakhellingen. Het gaat dus niet om het uniform houden van het vooraanzicht, maar het behoud van de karakteristiek van de woningen met hun diversiteit in bouwhoogten. In de beschrijving in hoofdlijnen van de voorschriften zal het handhaven van deze bebouwingskarakteristiek voor dit deelgebied worden verwoord.

2. A.J. Negenman Kamerlingh-Onnesweg 12

In het bestemmingsplan "Weltevreden-Heemstrakwartier" heeft de locatie van het verzorgingshuis Weltevreden een maatschappelijke doeleinden bestemming.

- a. De bestemming "Bijzondere bebouwing" is komen te vervallen en heet nu "Maatschappelijke doeleinden", hierdoor zijn er meer bebouwingsmogelijkheden.

In het oude bestemmingsplan "Weltevreden 1971" heeft de locatie de bestemming 'Bijzondere Bebouwing'. Volgens de voorschriften van dit oude bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor kerken, scholen, verenigingsgebouwen, transformatorstations en kantoren, met de daarvoor nodige bouwwerken, waaronder dienstwoningen en open terreinen, waaronder parkeerplaatsen.

Volgens de voorschriften van het bestemmingsplan "Weltevreden-Heemstrakwartier" zijn de gronden bestemd voor maatschappelijke doeleinden, wonen in bijzondere woonvormen, kantoren op de verdieping (uitsluitend ter plaatse van de nadere aanduiding op de plankaart), parkeervoorzieningen en ontsluitingswegen, groenvoorzieningen en verblijfsdoeleinden. Volgens de oude voorschriften zijn er meer bouw mogelijkheden voor een zeer divers aanbod aan functies aanwezig dan in de voorschriften van het nieuwe bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan zijn kantoren en dienstwoningen namelijk niet mogelijk.

- b. De bouwgrenzen waarbinnen de bebouwing moet zijn ondergebracht zijn niet vastgesteld.

In de voorschriften is in artikel 7 lid 4 de bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering van gebouwen, indien dit noodzakelijk is in verband met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en/of de bebouwingskarakteristiek en parcellering van de omgeving. Op deze wijze kan gestuurd worden in de situering van bebouwing op het perceel.

- c. De bouwhoogte is verhoogd van 14 meter naar 16 meter en in de algemene vrijstellingsbepalingen kan ook nog een vrijstelling voor het overschrijding van de maximale bouwhoogte met 10% worden verleend.

Abusievelijk is de maximale hoogte verhoogd met 2 meter, hetgeen te maken heeft met een liftopbouw, welke niet tot de maximale hoogte behoort. De maximale hoogte zal worden verlaagd tot 14 meter. Vrijstelling met 10% zal worden gehandhaafd in verband met gewenste flexibiliteit van het bestemmingsplan. Deze mogelijkheid was ook in het oude bestemmingsplan opgenomen.

- d. Het bebouwingspercentage voor dit terrein is aangegeven met 40%, maar u kunt onder voorwaarden vrijstelling verlenen tot 75% (bijna een verdubbeling).

Ten behoeve van de gewenste flexibiliteit zijn vrijstellingen opgenomen om onder voorwaarden af te wijken van de voorschriften van het bestemmingsplan, zoals de mogelijkheid om tot een maximum van 75% vrijstelling te verlenen. Dit geldt voor alle percelen met een "Maatschappelijke doeleinden" bestemming. Bij deze vrijstellingsmogelijkheid wordt een absoluut maximum geschetst, echter dit maximum hoeft niet altijd door een vrijstelling te worden verleend. Bij deze vrijstellingsmogelijkheid zijn namelijk voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan. Een goede afweging van de op dat moment in het geding zijnde belangen dient dan ook plaats te hebben voordat een vrijstelling wordt verleend. Daarnaast kan het college van burgemeester en wethouders sturen in de situering van gebouwen en eisen stellen ten aanzien van parkeren, etc. Het percentage van 40% wordt aangepast naar 35% omdat het bouwblok vergroot is door het ontbreken van de bouwgrenzen.

- e. Daarnaast wil ik opmerken dat de zijtuinen van mijn perceel, alsmede het perceel Prof. dr. P.J.W. Debeyweg 12 niet in de bebouwingsgrenzen zijn opgenomen waardoor er b.v. geen berging of andere bijgebouwen gebouwd kunnen worden.

De bestemmingsvlakken van woondoeleinden zijn op de plankaart zo gesitueerd dat er geen bebouwing mogelijk is in die zijtuinen, die in het verlengde liggen van onbebouwde voortuinen van direct aangrenzende woningen. Op die manier wordt bebouwing voor een direct aangrenzende voorgevelrooilijn voorkomen. Deze opzet is in het gehele bestemmingsplan gecontinueerd.

3. R. Emmerik, Groen van Prinstererweg 21 en W. van Veen, Groen van Prinstererweg 13

Mede namens 24 bewoners van de Groen van Prinstererweg en het Burgemeester van Heemstrakwartier wordt bezwaar aangetekend tegen de bestemming 'Verblijfsdoeleinden' voor een groenelement aan de Groen van Prinstererweg. Verzocht wordt dit groenelement te voorzien van een bestemming 'Groenvoorziening'.

De bestemming 'Groenvoorziening' is een bestemming die alleen in het westen van het plangebied voorkomt. Deze bestemming wordt namelijk alleen gebruikt om grote op het niveau van het gehele plangebied structurerende groenelementen aan te geven. Het groenelement aan de Groen van Prinstererweg voldoet niet aan deze omschrijving en is om die reden voorzien van een 'Verblijfsdoeleinden' bestemming. Binnen de 'Verblijfsdoeleinden' bestemming zijn eveneens groenvoorzieningen mogelijk, naast ontsluitingswegen, parkeergelegenheden, speelvoorzieningen, onbebouwde tuinen en voet- en fietspaden. Er wordt gesteld dat het oude bestemmingsplan deze ontwikkelingen tegengaat, echter ook het oude bestemmingsplan maakt parkeergelegenheden, buurtwegen, voet- en fietspaden en speelvoorzieningen mogelijk. Het druist tegen de systematiek van het bestemmingsplan in om dit groenelement te voorzien van de bestemming 'Groenvoorziening'. Wel zal in de beschrijving in hoofdlijnen bij deelgebied 2, het behoud van de groene karakteristiek van het element opgenomen worden. Hierdoor is het groene karakter van het element in zijn huidige vorm, juridisch beschermd via de beschrijving in hoofdlijnen.

Inloopavonden 18 september en 19 september 2002

Tijdens de inloopavonden op bovengenoemde dagen bestond de mogelijkheid om het voorontwerp bestemmingsplan "Weltevreden-Heemstrakwartier" buiten de normale kantooruren in te zien. Onderstaand overzicht geeft een impressie van de opmerkingen die tijdens de inloopavonden ter sprake zijn gekomen.

1. Fam. Takken, Prof. dr. P.J.W. Debeyweg 2

Mogelijkheden tot het aankopen van een stukje gemeentegrond ten oosten van eigen perceel, t.b.v. het gebruik als tuinen en erven onbebouwd.

Mogelijkheden voor het aankopen van stukken gemeentegrond worden niet geregeld in het bestemmingsplan. Dit traject loopt via de afdeling eigendommen. Bestemmingsplantechnisch gezien bestaat er de mogelijkheid om de gronden met een "Verblijfsdoeleinden" bestemming te gebruiken voor onbebouwde tuinen en erven.

2. Mevr. Chevalier en Mevr. Van Leeuwen, Waterweg 12 en 15

Wat zijn de mogelijkheden voor de locatie waar thans het autoschade herstelbedrijf Markus gesitueerd is. En hoe ziet de toekomstige verkeerssituatie op de Waterweg er uit.

Voor de locatie Markus is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor de bedrijfsdoeleinden bestemming gewijzigd kan worden in de bestemming woondoeleinden. Binnen deze woondoeleinden bestemming zijn zowel tuinen en erven mogelijk, alsmede bebouwing ten behoeve van woningen. Aan de bouw van woningen zijn voorwaarden verbonden, die in de wijzigingsbevoegdheid zelf zijn omschreven.

De Waterweg is in het bestemmingsplan aangeduid met een 'Verkeersdoeleinden' bestemming, daar deze weg een ontsluitingsfunctie vervult voor het gehele plangebied. Dit staat los van de aanwijzing van de Waterweg als 30 km/uur zone in het Verkeerscirculatie plan. De Waterweg vormt samen met de Groenekanseweg, Blauwkapelseweg, Looijdijk en de Alfred Nobellaan het ontsluitingsnetwerk voor het plangebied en is om die reden voorzien van een 'Verkeersdoeleinden' bestemming.

3. R. Emmerik, Groen van Prinstererweg 21

Wat zijn de mogelijkheden op de locatie waar thans het autoschade herstelbedrijf Markus gesitueerd is en welke bestemming heeft het groenelement aan de Groen van Prinstererweg.

Voor de mogelijkheden van de locatie Markus: zie hierboven bij 2.

De bestemming van het groenelement is 'Verblijfsdoeleinden' en geen 'Groenvoorziening', omdat de bestemming 'Groenvoorziening' alleen op groenelementen wordt gelegd die structurerend zijn op het niveau van het gehele plangebied. Kleinere groenelementen worden voorzien van een verblijfsdoeleindenbestemming. Zie ook het antwoord op de schriftelijke reactie onder punt 3).

4. Eindhovenweg 17

Algemene belangstelling, verder geen opmerkingen.

5. Buys Ballotweg 62

Algemene belangstelling, pand gelegen buiten bestemmingsplangebied, geen opmerkingen.

6. Blauwkapelseweg 73

Belangstelling bestemming van Kwekerij Ploeger. Kwekerij gelegen buiten het bestemmingsplangebied, geen opmerkingen.

8.2. Overleg met instanties (artikel 10 overleg)

Het voorontwerp bestemmingsplan is, in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, aan de volgende nutsbedrijven en (overheids)instanties toegezonden:

1. Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Milieubeheer, Inspectie Noordwest;
2. Ministerie van Economische Zaken, Regio Noordwest;
3. Directoraat-generaal Rijkswaterstaat, Directie Utrecht;
4. Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
5. Provincie Utrecht, Dienst Ruimte & Groen;
6. Bestuur Regio Utrecht;
7. Kamer van Koophandel en fabrieken voor Utrecht en omstreken;
8. Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden;
9. Hydron Midden-Nederland N.V.;
10. Eneco Energie Zeist en omstreken.
11. KPN Operator Vaste Net, rayon midden
12. N.V. Nederlandse Gasunie.

De instanties die betrokken zijn geweest bij het artikel 10 overleg van het Besluit op de ruimtelijke ordening, hebben in de periode van 4 juli tot 14 oktober 2002 de mogelijkheid gehad, schriftelijk hun reactie in te dienen. Onderstaand overzicht geeft de opmerkingen weer die tijdens het artikel 10 overleg gemaakt zijn. De gemaakte opmerkingen zijn - cursief- voorzien van antwoord.

1. Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Milieubeheer, Inspectie Noordwest

Bij brief van 18 september 2002 heeft het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Inspectie Noordwest, laten weten dat er vanuit het oogpunt van Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting geen opmerkingen bestaan.

2. Ministerie van Economische Zaken, regio Noordwest

Bij brief van 15 oktober 2002 heeft het ministerie van Economische Zaken, Regio Noordwest, laten weten dat het bestemmingsplan "Weltevreden-Heemstrakwartier" geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen.

3. Directoraat-generaal Rijkswaterstaat, Directie Utrecht

Bij brief van 14 augustus 2002 heeft het Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Utrecht, laten weten dat het bestemmingsplan "Weltevreden-Heemstrakwartier" geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

4. Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Bij brief van 10 oktober 2002 heeft de Rijksdienst voor de Monumentenzorg aangegeven dat in het bestemmingsplan "Weltevreden-Heemstrakwartier" geen cultuurhistorische waarden in het geding zijn. Derhalve zijn hierover dan ook geen opmerkingen.

5. Provincie Utrecht, Dienst Ruimte & Groen

Bij brief van 20 november 2002 heeft de Dienst Ruimte en Groen van de provincie Utrecht in het kader van het artikel 10 Bro de volgende opmerkingen gemaakt:

- a. In artikel 1, onder ff van het voorliggende bestemmingsplan wordt het begrip "seksinrichting omschreven als een ruimte waarin o.a. "vertoningen van erotische-pornografische aard plaatsvinden. Voorts is in artikel 1 onder dd en ee een aparte begripsomschrijving opgenomen voor begrippen. Ik wijs u er op dat deze begripsomschrijvingen niet in overeenstemming zijn met de provinciale notitie "Regeling prostitutie in ruimtelijke plannen" van 28 augustus 2001.

De begripsbepalingen zullen worden aangepast aan de provinciale notitie.

- b. In artikel 15, lid 3, onder c van de planvoorschriften staat als strijdig gebruik genoemd het gebruik van gebouwen en/of bijgebouwen ten behoeve van seksinrichtingen. De Raad van State oordeelt voorts dat de gemeenteraad bij het treffen van een regeling ten aanzien van een met name genoemde, legale beroeps- of bedrijfsactiviteit moet motiveren waarom die activiteit zich vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onderscheidt van andere mogelijke vormen van gebruik. Aangeraden wordt een dergelijke motivering op te nemen of genoemd artikellid uit de voorschriften te schrappen.

Het beleid van de gemeente De Bilt ten aanzien van dit specifieke onderwerp, is verwoord in de APV en het nog in procedure zijnde bestemmingsplan "Parapluregelingen", waarin een gebied is aangegeven waarbinnen met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid maximaal één seksinrichting kan worden gevestigd. Het voorliggende plangebied valt niet binnen dat aangegeven gebied. De plantoelichting zal in hoofdstuk 6.2. worden aangevuld met een motivering ten aanzien van dit onderwerp..

- c. In het plangebied komt een gemeentelijk monument voor op de hoek Waterweg/Groenekanseweg. In artikel 1 (Begripsbepalingen) ontbreekt een omschrijving van het begrip monument. Ook in artikel 5 van de planvoorschriften en de plantoelichting wordt het monument niet genoemd. In het plangebied komt ook een aantal MIP-panden voor. Verzocht wordt in het plan hier aandacht aan te besteden.

In de begripsbepalingen zal een omschrijving van het begrip monument opgenomen worden, hoewel dit formeel geregeld wordt door de Monumentenwet. Artikel 5 van de planvoorschriften regelt gebruik- en bouwmogelijkheden voor woningen in het plangebied. Een afzonderlijke beschermingsregeling in dit voorschrift voor het gemeentelijke monument achten wij overbodig. Monumenten genieten immers reeds bescherming op basis van de Monumentenwet 1988 en de aanduiding op de plankaart is dan ook vooral bedoeld als signaleringsfunctie. In het betreffende voorschrift is bovendien uitsluitend de bestaande maatvoering toegestaan, waardoor het monument voldoende beschermd is. Het bedoelde monument is in de plantoelichting overigens zeer uitvoerig beschreven. Ten aanzien van de MIP panden zijn wij van mening dat de MIP status geen formele status betreft en geen vertaling behoeft in het bestemmingsplan. Het aanduiden van panden met deze status achten wij om die reden dan ook overbodig en niet passend in een bestemmingsplan. Overigens zijn de bestaande maatvoeringen van de hoofdgebouwen vastgelegd in het bestemmingsplan en is in de beschrijving in hoofdlijnen de te handhaven karakteristiek per deelgebied aangegeven.

- d. Verzocht wordt in de plantoelichting (in hoofdstuk 2, beleidskader) de cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie te voegen.

Het Streekplan dient als toetsingskader voor bestemmingsplannen. In die zin zijn de kaders die in het streekplan worden geschetst gezien als wettelijke beleidskaders waarbinnen het realiseren van bestemmingsplannen mogelijk is. Wij gaan er van uit dat provinciaal cultuurhistorisch beleid zoals vertaald in de CHS rechtstreeks opgenomen is in het Streekplan. Overigens willen wij opmerken dat in hoofdstuk 1 van de plantoelichting uitvoerig wordt ingegaan op de cultuurhistorische aspecten uit het plangebied. Een uitvoerige ontstaansgeschiedenis met bijbehorende waardevolle karakteristieken, toegespitst op de deelgebieden van het plangebied, is zowel in de toelichting als in de voorschriften opgenomen.

- e. Voorts wordt ingegaan op de beschrijving van de wederopbouwwijken. De gemeente zal vooral aangewezen zijn op restcapaciteiten en nieuwe inbreidingslocaties ten aanzien van woningbouw. Dit noodzaakt tot extra kritisch beoordelen van potentiële mogelijkheden en actief beleid om te komen tot realisering. De toelichting gaat hierop niet expliciet in. De wijzigingsbevoegdheden waarin het plan voorziet, zijn erg passief toegelicht. Gestreefd zou kunnen worden naar een actief sanerings/verplaatsingsbeleid.

Het bestemmingsplan "Weltevreden-Heemstrakwartier" is een consoliderend bestemmingsplan en legt de bestaande functies en bebouwing vast. De gemeente De Bilt is actief bezig een sanerings/verplaatsingsbeleid. Een groot aantal bestaande bedrijven in de woonomgeving zal verplaatst worden naar een nieuw te realiseren bedrijventerrein. Van deze locaties valt 1 locatie binnen het plangebied. Voor deze locatie wordt een wijzigingsbevoegdheid voorgesteld die volgend is aan de actieve inzet voor de verplaatsing van deze bedrijven.

Voor de overige locaties is de gemeente van mening dat sanering/verplaatsing geen hoge prioriteit heeft. Overigens is het beleid ten aanzien inbreidingslocaties en saneringen/verplaatsingen een gemeentelijke aangelegenheid en ziet de gemeente in dit plangebied geen mogelijkheden ten aanzien van inbreiding zonder de gewenste kwaliteit aan te tasten.

- f. Ten aanzien van geluid wordt er op gewezen dat een procedure tot vaststelling van een hogere grenswaarde Wet Geluidhinder ten behoeve van de nieuwbouw ter hoogte van Blauwkapelseweg 52 afgerond dient te zijn op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

De ontheffing hogere grenswaarde Wet Geluidhinder zal tijdig worden aangevraagd, zodat de procedure is afgerond voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

6. Bestuur Regio Utrecht

Bij brief van 12 september 2002 heeft het regionaal managementteam van het Bestuur Regio Utrecht aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het voorontwerp bestemmingsplan "Weltevreden-Heemstrakwartier".

7. Kamer van Koophandel en fabrieken voor Utrecht en omstreken

Bij brief van 18 oktober 2002 heeft de Kamer van Koophandel Utrecht in het kader van het artikel 10 Bro overleg de volgende opmerkingen.

- a. In het plan is voor een aantal bedrijfs-, kantoor- en winkellocaties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Deze wijziging mag niet tot gevolg hebben dat economische locaties niet op een andere plaats binnen de gemeente gecompenseerd worden.

Het karakter van het bestemmingsplangebied "Weltevreden-Heemstrakwartier" is dat van een rustige woonwijk. In het plangebied komt overwegend een woonfunctie voor. Het beleid is erop gericht deze woonfunctie te versterken en om die reden bedrijfs- en kantoorlocaties langzamerhand te doen verdwijnen. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal rekening worden gehouden met eventuele vervangende locaties.

- b. Voor een goed bedrijfseconomisch functioneren kan het voor een bedrijf noodzakelijk zijn op de huidige locatie uit te breiden. Voor winkels is deze mogelijkheid aanwezig, wij verzoeken dit ook voor kantoren en bedrijven mogelijk te maken

Het karakter van het bestemmingsplangebied "Weltevreden-Heemstrakwartier" is dat van een rustige woonwijk. In het plangebied komt overwegend een woonfunctie voor. Bedrijven en kantoren die in het plangebied aanwezig zijn, mogen blijven zitten, echter uitbreiden zal niet mogelijk zijn, mede gelet op de huidige milieu wet- en regelgeving. Daarnaast is het beleid van de gemeente erop gericht hinderlijke bedrijven uit de woonomgeving te plaatsen. Dit beleid wordt vertaald in het project Larenstein, waarbij op een nieuw bedrijventerrein hinderlijke bedrijven uit de gemeente geplaatst worden.

- c. In bijlage 6 is een lijst van bestaand gebruik opgenomen, verzocht word om in deze lijst alle functies op te nemen, zo ook de bedrijven en kantoren.

Bijlage 6 is een lijst waarin het gebruik naast de woonfunctie geïnventariseerd is. Woningen die in het bestemmingsplan een woonfunctie hebben ook een dusdanige bestemming hebben gekregen. Echter bij sommige woonfuncties komt een ander gebruik voor, dat qua omvang toelaatbaar is, als praktijk of beroep aan huis. Dit afwijkende gebruik mag echter niet groter worden. In bijlage 6 is daarom een overzicht opgenomen welk van de woonfunctie afwijkend gebruik voorkomt. De kantoren en de bedrijven in het plangebied zijn met een dusdanige bestemming voorzien en behoeven om die reden niet afzonderlijk genoemd te worden.

8. Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

Geen reactie ontvangen.

9. Hydron Midden-Nederland N.V.

Geen reactie ontvangen.

10. Eneco Energie Zeist en omstreken

Geen reactie ontvangen.

11. KPN Operator Vaste Net, rayon midden

Bij brief van 12 juli 2002 heeft KPN Operator Vaste Net, rayon midden, laten weten dat met betrekking tot de infrastructurele telecommunicatie voorzieningen het voorontwerp bestemmingsplan "Weltevreden-Heemstrakwartier" geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

12. N.V. Nederlandse Gasunie

Bij brief van 15 juli 2002 heeft de N.V. Nederlandse Gasunie laten weten geen opmerkingen te hebben over het voorontwerp bestemmingsplan "Weltevreden-Heemstrakwartier".

8.3. Overleg Provinciale Planologische Commissie (PPC)

Het voorontwerp bestemmingsplan is door de PPC in de vergadering van 26 maart 2003 behandeld, waarbij de volgende opmerkingen zijn gemaakt:

1. De PPC stemt grotendeels in met het plan, met uitzondering van artikel 15 lid 3 onder c:
De verbodsbepaling in de voorschriften voor seksinrichtingen in art. 15 lid 3 onder c is niet mogelijk. Volgens jurisprudentie is het noodzakelijk hiervoor ruimtelijk relevante overwegingen en criteria aan te voeren. Deze zijn zowel in dit bestemmingsplan, als in de 'paraplueregelingen' waarnaar wordt verwezen niet afdoende opgenomen. Hierom kan niet worden ingestemd met het voorgestelde prostitutiebeleid.

Antwoord gemeente:

De toelichting van het bestemmingsplan zal hieraan worden aangepast in het laatste onderdeel van hoofdstuk 6.2. Volgens recente jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is het

mogelijk seksinrichtingen te weren in een bestemmingsplan op grond planologische overwegingen.

2. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan dient eerst de procedure tot vaststelling van hogere grenswaarden Wet Geluidhinder t.b.v. eventuele nieuwbouw ter hoogte van de Blauwkapelseweg 52 te worden doorlopen.

Antwoord gemeente:

De bewuste wijzigingsbevoegdheid is geschrapt, omdat toepassing ervan binnen de planperiode van het bestemmingsplan niet in de rede ligt.

3. Tenslotte wijst de PPC op enkele schoonheidsfouten in de voorschriften en de plankaart.

Antwoord gemeente:

Deze worden aangepast.

4. In de voorschriften wordt niet verwezen naar bijlage 1. Deze bijlage heeft derhalve geen functie.

Antwoord gemeente:

Deze bijlage is destijds bij het allereerste bestemmingsplan in de herzieningsreeks opgenomen als efficiënt hulpmiddel bij de toepassing van het bestemmingsplan in de dagelijkse praktijk, omdat, nu de plankaart geen bouwgrenzen bevat, de stedenbouwkundige bepalingen de bouwverordening van toepassing zijn.

Op grond van de beoordeling heeft de PPC Gedeputeerde Staten geadviseerd voor dit bestemmingsplan een algemene verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening af te geven

Royal Haskoning

Divisie Ruimtelijke Ontwikkeling

Catharijnesingel 41

Postbus 19009

3501 DA Utrecht

Telefoon

(030) 2308411

Telefax

(030) 2343421

e-mail

info@utrecht.royalhaskoning.com

projectnummer

7E0367

opdrachtgever

Gemeente De Bilt

projectleider

Anke van Vliet

Bestemmingsplan

Weltevreden-Heemstrakwartier 2003