

Bestemmingsplan
Dorpsstraat e.o. 2005
Gemeente De Bilt

Bestemmingsplan Dorpsstraat e.o. 2005
Gemeente De Bilt

Utrecht, april 2005

Inhoudsopgave

Toelichting

[voorschriften](#)

1.	Inleiding	1
1.1.	Begrenzing van het plangebied	1
1.2.	Aanleiding tot het plan	1
1.3.	Vigerende regelingen	2
1.4.	Aanwijzing beschermd dorpsgezicht	2
2.	Historische ontwikkeling	4
2.1.	De ontginningen	4
2.2.	Ontstaan van het dorp	5
2.3.	Monumenten plangebied	7
3.	Beleidskader	15
3.1.	Rijksbeleid	15
3.2.	Provinciaal beleid	17
3.3.	Regionaal beleid	20
3.4.	Gemeentelijk beleid	21
4.	Lagenbenadering plangebied	24
4.1.	Algemeen	24
4.2.	Laag 1: Ondergrond	25
4.3.	Laag 2: Infrastructuur	26
4.4.	Laag 3: Occupatie	28
4.5.	Demografische en statistische gegevens	40
4.6.	Samenspel van lagen en demografische gegevens	40
5.	Visie oude dorp	42
5.1.	Algemeen	42
5.2.	Het oude dorp	42
5.3.	Identiteit	43
5.4.	Nieuwe identiteit	44
5.5.	Voorstel (visie)	45
6.	Milieuaspecten	47
6.1.	Algemeen	47
6.2.	Wegverkeergeluid	47
6.3.	Hinder door bedrijven	48
6.4.	Bodemverontreiniging	50
6.5.	Duurzaam bouwen	51
7.	Planopzet	58
7.1.	Algemeen	58
7.2.	Hoofdpijnen van de juridische regeling	58
7.3.	Specifieke bestemmingen	62
8.	Economische uitvoerbaarheid	65
9.	Overleg resultaten	66
9.1	Overleg met bevolking	66
9.3	Overleg Provinciale Planologische Commissie (PPC)	79

Bijlagen

[Bijlage 1 Ligging Plangebied](#)

[Bijlage 2 Beschermd Dorpsgezicht](#)

[Bijlage 3 Besluit aanwijzing beschermd dorpsgezicht](#)

[Bijlage 4 Verkeersstructuur](#)

[Bijlage 5 Functies Plangebied](#)

[Bijlage 6 Deelgebieden Plangebied](#)

[Bijlage 7 Ruimtelijke Hoofdstructuur Plangebied](#)

[Bijlage 8 Renovatielocatie](#)

[Bijlage 9 Akoestisch onderzoek en Beschikking Hogere Grenswaarde GS](#)

[Bijlage 10 Archeologische monumenten kaart plangebied](#)

1. Inleiding

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

1.1. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied "Dorpsstraat e.o. 2005" beslaat de meest zuidelijke aaneengesloten bebouwing van de Gemeente De Bilt en omvat o.a. het van Boetzelaerpark en de oude middeleeuwse kern van het oorspronkelijke dorp De Bilt, dat in februari 1996 door de gemeenteraad tot beschermd dorpsgezicht is aangewezen. Op 9 maart 2004 heeft het college van burgemeester en wethouders in verband met het uitbreiden van het gebied van het Beschermd Dorpsgezicht met het gedeelte dat is gelegen ten oosten van de Kapelweg en ten zuiden van de Dorpsstraat, opnieuw een besluit genomen tot aanwijzing van het Beschermd Dorpsgezicht. Het besluit is in werking getreden op 10 maart 2004.

Het plangebied wordt omsloten door een drietal drukke verkeersaders die zowel door de bebouwde kom lopen als het landelijk gebied van De Bilt. Aan de noordzijde wordt het plangebied omsloten door de achterkant van de bebouwing aan de Burgemeester De Withstraat en door de Blauwkapelseweg. Aan de oostzijde vormt de Soestdijkseweg Zuid de grens. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door de Utrechtseweg die van Utrecht naar Zeist loopt. Door de onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten (in stand gebleven bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) aan de bestemming van deze weg in het bestemmingsplan Kloosterpark 2002 is de noodzaak ontstaan om deze weg op te nemen in het onderhavige bestemmingsplan. De westelijke grens wordt gevormd door de achterkant van de bebouwing aan het Park Arenberg, waar het buitengebied van de gemeente De Bilt begint.

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 40 hectare en bevat een veelheid aan functies, zoals wonen, kantoren, bedrijven en groen. *In bijlage 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.*

1.2. Aanleiding tot het plan

Voor het opstellen van het bestemmingsplan "Dorpsstraat e.o. 2005" hebben de volgende overwegingen een rol gespeeld;

- voor sommige delen van het plangebied gelden nu nog meerdere gedetailleerde en sterk verouderde bestemmingsplannen en herzieningen hierop en voor sommige delen is zelfs nog geen juridisch-planologische regeling van kracht;
- de oude middeleeuwse kern van het oorspronkelijke dorp De Bilt is in 1996 door de gemeenteraad en in 2004 opnieuw door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt aangewezen tot beschermd dorpsgezicht, en dit moet worden vertaald in een juridisch-planologisch regeling;
- voor verschillende beleidssectoren is nieuw beleid ontwikkeld, vooral 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 onderhavige plangebied zijn nu zes juridisch-planologische regelingen van kracht. Het meest westelijke gedeelte van het plangebied vanaf de westelijke grens tot aan de Bilthovenseweg valt onder de werking van het bestemmingsplan "Park Arenberg 1977". Het oostelijke gedeelte van het plangebied valt onder de werking van diverse kleine juridisch-planologische regelingen te weten; "Partiele Herziening UP Zorgvliet, 1954", "Plan 1936", "Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 1956, 2^e wijziging" en "De Geer I".

1.4. Aanwijzing beschermd dorpsgezicht

Artikel 17 van de gemeentelijke monumentenverordening biedt de gemeenteraad de mogelijkheid om een beschermd dorpsgezicht aan te wijzen. In februari 1996 heeft de gemeenteraad van de Gemeente De Bilt de oorspronkelijk middeleeuwse dorpskern van De Bilt aangewezen tot beschermd dorpsgezicht.

Op 9 maart 2004 heeft het college van burgemeester en wethouders opnieuw een aanwijzingsbesluit genomen in verband met uitbreiding van het gebied van het beschermd dorpsgezicht met het gedeelte ten oosten van de Kapelweg en ten zuiden van Dorpsstraat, tot aan de bestaande watergang. Het gebied van het beschermd dorpsgezicht strekt zich uit aan weerszijden van de Burgemeester De Withstraat en de Dorpsstraat. In het noorden loopt de grens achter de percelen van de Burgemeester De Withstraat, tussen het flatgebouw van "De Witte Zwaan" tot iets voorbij de Nieuwstraat. De oostelijke grens bestaat uit de Soestdijkseweg zuid en de watergang aan westzijde van de groenstrook langs de Soestdijkseweg. De zuidelijke grens bestaat uit de Biltstein en de Utrechtseweg tot iets voor de Bilthovenseweg. Vanaf hier loopt de westelijke grens achter de bebouwing van de Dorpsstraat en de Ds. Sanderuslaan langs naar de Burgemeester De Withstraat. *In Bijlage 2 is de exacte begrenzing van het gebied van het beschermd dorpsgezicht weergegeven.*

Voorwaarde bij het vaststellen van een beschermd dorpsgezicht is dat er meerdere (gemeentelijke) monumenten in het gebied aanwezig moeten zijn. Aan deze eis is ruimschoots voldaan, daar het gebied een drietal rijksmonumenten en veertien gemeentelijke monumenten kent. Een beschrijving van deze monumenten is opgenomen in hoofdstuk 2.3. van deze toelichting.

Een aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht bestaat uit twee onderdelen, het besluit zelf en een toelichting hierop. In de toelichting worden de cultuurhistorische waarden beschreven: het bestaan van het oude dorp en de samenhang van de elementen die cultuurhistorisch van belang zijn. De toelichting is mede van belang, daar zij een schakel vormt met dit bestemmingsplan. De verplichting tot het maken van een bestemmingsplan volgt uit artikel 20 van de gemeentelijke monumentenverordening.

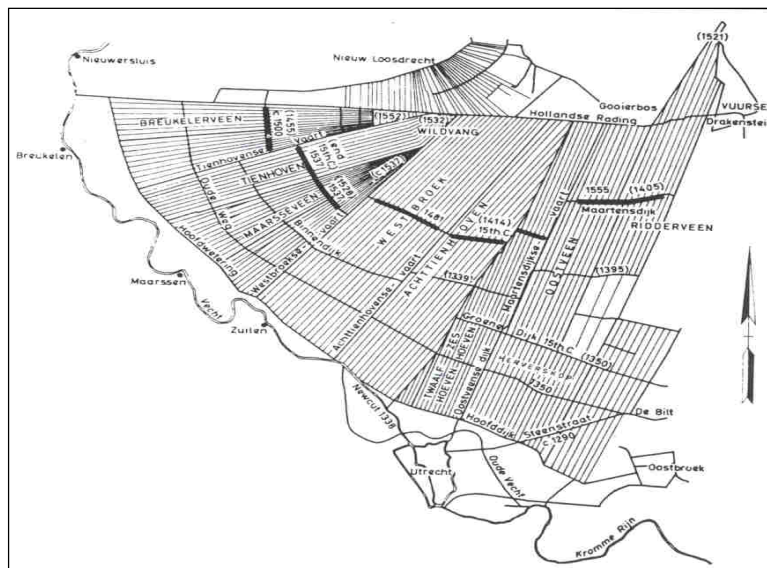
De aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht en het bestemmingsplan zijn complementair. De cultuurhistorische waarden die in de toelichting bij de aanwijzing omschreven worden, worden in de beschrijving in hoofdlijnen, die deel uit maken van de voorschriften van dit bestemmingsplan beschermd. *De aanwijzing en de toelichting van het Beschermd Dorpsgezicht zijn in bijlage 3 achter deze toelichting gevoegd.*

2. Historische ontwikkeling

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

2.1. De ontginningen

Bepalend voor het plangebied is de ligging op de grens van de zandgronden van de Utrechtse Heuvelrug en de weidegronden (vroeger veengebieden) van het Kromme Rijngebied. In het laatstgenoemde gebied heeft de vroeg middeleeuwse geschiedenis duidelijke sporen achtergelaten. Nog steeds is de structuur van ontginningen in het oude dorp en in het landschap van het zuiden van de Bilt te herkennen. Na de stichting van het klooster Oostbroek, volgde in 1122 al snel een schenking van de moerassen rond Oostbroek door keizerin Mathilde, echtgenote van keizer Hendrik V. Daarop kon met de ontginningen van de Biltse moerasgronden worden begonnen. Eerst werden de sloten rondom het klooster gegraven, die voor de ontwatering naar de Kromme Rijn zorgden. De verbinding met de stad Utrecht kwam tot stand door de reeds bestaande Hoofddijk met de ernaast gelegen wetting naar Oostbroek door te trekken. Uitgangspunt van de ontginningen vormden de oeverwallen van de Kromme Rijn en van de Oude Vecht. De hoofddijk bij klooster Oostbroek 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 dwarswetting (Blauwkapelseweg), min of meer evenwijdig aan de ontginningsbasis. In deze dwarswetting werd het water uit het verderop gelegen veen opgevangen. Na ontwatering was het land geschikt voor akkerbouw. Door het gebruik als akkerland, veraardde 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.



Figuur 1: Veenontginningen met dwarswettingen
(Bron: De Bilt, geschiedenis en architectuur 1995)

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 schoven de ontginningen stapsgewijs verder op naar het noorden. *In figuur 1 zijn de dwarsweteringen aangegeven zoals die in de loop van de middeleeuwen telkens verder noordwaarts werden aangelegd.*

De eerste dwarswetering met bijbehorende dijk was die langs de huidige as Voordorpsdijk, Blauwkapelseweg, Burgemeester De Withstraat, De holle Bilt. Halverwege de 12^e eeuw werd de tweede dwarswetering aangelegd langs de huidige Groenekanseweg. Het oorspronkelijke patroon van dijken en waterwegen is in het gebied nog goed herkenbaar in het stratenpatroon.

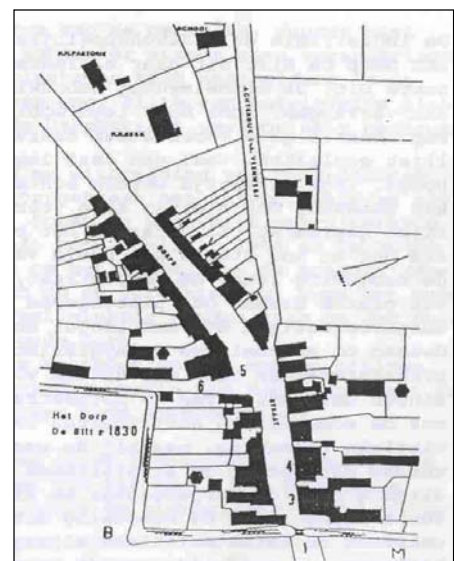
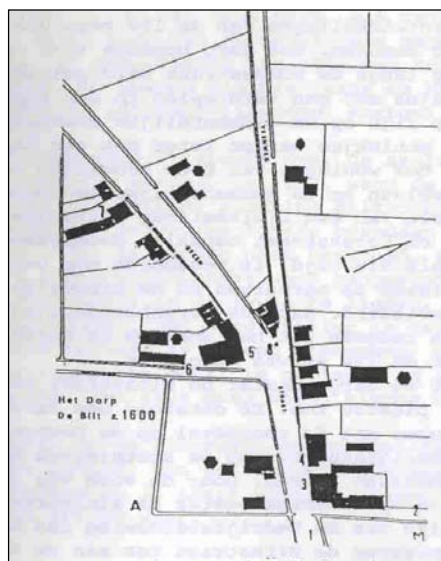
2.2. Ontstaan van het dorp

In het derde kwart van de 13^e eeuw werd door de kloosterlingen een rechtstreekse weg aangelegd vanuit de stad Utrecht naar het oosten. Daarbij werd gebruik gemaakt van een zandrug, die tussen het dekzand van de Utrechtse Heuvelrug in het noorden en de kleigronden van het Kromme Rijngebied in het zuiden ligt. De weg kwam schuin uit op de eerste ontginningsdijk (Hoofddijk), die de monniken reeds eerder hadden aangelegd. Deze nieuwe weg werd al snel een belangrijke verbinding naar het oosten van het land en met de Noordduitse Hanzesteden. Deze weg, nu de Dorpsstraat, was reeds voor 1360 verhard. Sommige bronnen duiden zelfs op een verharde weg in 1290. Het is daarmee de oudste bestrate buitenweg van Nederland. De zware vrachtkarren mochten de weg echter niet gebruiken. Om schade aan de weg tot een minimum te beperken, moesten zij over de zandstroken aan weerszijden van de weg rijden. Op het kruispunt van de Steenstraat (tegenwoordig Dorpsstraat vanouds Steenstraat), Veenweg en later Achterdijk (tegenwoordig Burgemeester De Withstraat), ontwikkelde zich langzamerhand een kleine nederzetting, gedomineerd door drie herbergen, het dorp De Bilt. *Figuur 2 geeft een beeld van het dorp De Bilt omstreeks 1600.*

Figuur 2: De Bilt omstreeks 1600

De Bilt omstreeks 1830

(Bron figuur 2: De Bilt, geschiedenis en architectuur 1995)



Het dorp breidde zich in de daaropvolgende eeuwen nauwelijks uit. Het bleef, in de schaduw van de stad Utrecht, een kleine pleisterplaats aan een belangrijke handelsroute, waar diegene die 's avonds te laat waren om de stad Utrecht nog binnen te mogen, onderdak vonden in De Bilt. Toch gingen de maatschappelijke en godsdienstige veranderingen van de 16^e eeuw niet aan De Bilt voorbij. In de late jaren van de beeldenstorm, in 1580 en 1585, werd het nabij gelegen vrouwenklooster afgebroken. De Biltse gemeente kon niet meer naar de kloosterkerk. Omdat de Biltse gemeente niet zonder eigen kerk kon, werd even ten westen van het dorp een kerkterrein aangelegd waarop in het midden van de 17^e eeuw een kerk, een pastorie, een kosterwoning annex school en een kerkhof verrezen. Deze ontwikkeling heeft het karakter van het dorp in belangrijke mate bepaald. De ruime stedenbouwkundige opzet van het kerkterrein is met de verdere ontwikkeling van het dorp vergroeid.

De industriële en maatschappelijke ontwikkelingen van de 19^e eeuw wekten het dorp De Bilt uit haar sluimerend bestaan. Het dorp breidde zich in rap tempo uit. De middeleeuwse bebouwing langs de Dorpsstraat vanouds Steenstraat werd geleidelijk aan vervangen. Soms door lage woningen met een verdieping en een schuine kap. Veel van deze woningen werden later met een kap verhoogd. Tegelijkertijd werden echter ook woningen van twee bouwlagen met een kap gebouwd. Zo ontstond het beeld van een afwisselende goot- en nokhoogte, zoals dat nu nog steeds het beeld van de Dorpsstraat vanouds Steenstraat bepaalt. Kenmerkend bovendien van de bebouwing uit die tijd langs de Dorpsstraat vanouds Steenstraat is het ontbreken van platte daken. De dorpsboerderijen verdwenen om economische en hygiënische redenen uit het oorspronkelijke dorp en de herbergen transformeerden zich tot hotels voor de 19^e eeuwse burgerman.

Binnen het gebied van de Dorpsstraat vanouds Steenstraat en de Burgemeester De Withstraat namen ook de economische activiteiten ter plaatse toe. Er ontstond een karakteristieke bebouwing, waarbij de woningen met de voorgevel op de Dorpsstraat werden gericht en de aansluitende bedrijfsruimten op de achtererven een achteruitgang naar de Burgemeester de Withstraat hadden. Door de vorm van die verkaveling staat de bebouwing schuin op de Burg. De Withstraat en ontstond de karakteristieke zigzaglijn van de bedrijfsbebouwing aan het begin van de zuidzijde van de Burg. De Withstraat tot aan de Kerksteeg. *In figuur 2 is het dorp De Bilt afgebeeld omstreeks 1830.* Aan de zuidzijde van de Dorpsstraat vanouds Steenstraat ontstonden een aantal dwarsstegen met eenkamerwoningen. Het zogenoemde "Steegje van Santen", welke in 1983 afgebroken werd, telde acht van dergelijke woningen. De vernieuwing en verandering begon in het dorp, maar eindigde daar niet. Aan het eind van de 19^e eeuw verschenen meer woningen buiten de dorpskern van De Bilt. In het begin van deze eeuw wordt het gebied direct ten noorden van de Burg. De Withstraat in rap tempo volgebouwd. Door deze woningbouw in het gebied van Nieuwstraat en Torenstraat, ontstaat een nieuwe buurt, die aansluit en overloopt in het oude dorp. Hiermee verandert het karakter van het oude dorp opnieuw. Het gebied rond Dorpsstraat vanouds Steenstraat en Burg. De Withstraat bleef nog een korte tijd een echt dorpscentrum.

De situatie van het oude dorp als centrum van de gemeente, duurde echter niet lang. In de loop van de 20^e eeuw vonden er steeds meer veranderingen plaats. De economische activiteiten verplaatsen zich uit het dorp naar andere

locaties zoals de Hessenweg en het dorp Bilthoven. Kortom de Dorpsstraat vanouds Steenstraat verloor haar centrumfunctie. Uit dit tijdperk stamt ook het Dr. Carel van Boetzelaerpark, dat ten westen van het oude dorp gelegen is. In 1930 besloot dr. Carel Wessel Theodurus baron van Boetzelaer van Dubbeldam, een wandelpark aan te leggen op 7,5 hectare grond. Dit park zou hij schenken aan de Biltse bevolking. Op 15 oktober 1930 begon men met de aanleg van het in Engelse landschapsstijl uitgevoerde wandelpark. De schenking van het wandelpark werd een feit in juni 1931, maar vond plaats onder een aantal voorwaarden. Een van deze voorwaarden was dat het wandelpark ten eeuwige dage een park zou blijven. Op deze manier was de baron, die aan de overzijde van de Utrechtseweg woonde, in een tijd waarin woningbouw enorm toenam, gevrijwaard van bebouwing voor zijn huis en verzekerd van een mooi uitzicht. Opvallende elementen van het park zijn de grote vijver met fontein en het bruggetje. Bij de aanleg zijn de Molenweg en het Dekkerspad verdwenen. *Figuur 3 geeft een beeld van het wandelpark rond 1932.* In figuur 3 is heel duidelijk te zien dat de bebouwing aan de Bilthovenseweg en de Blauwkapelseweg nog niet gerealiseerd waren. De percelen aan de Bilthovenseweg en de Blauwkapelseweg zijn later daadwerkelijk bebouwd en de tuinen van deze woningen sluiten direct aan op het Dr. Carel van Boetzelaerpark.



*Figuur 3 Het wandelpark rond 1932
(Bron figuur 3: De Bilt, geschiedenis en architectuur 1995)*

2.3. Monumenten plangebied

In het plangebied zijn zoals gezegd een drietal rijksmonumenten en veertien gemeentelijke monumenten te onderscheiden. Het merendeel van deze monumenten is gelegen binnen het gebied van het beschermd dorpsgezicht. Twee monumenten zijn gelegen buiten dit beschermde gebied. Dit betreft de pastorie aan de Kerklaan 31, die als gemeentelijk monument is aangewezen en de als rijksmonument aangewezen duiventil aan de Kerklaan, nabij het Van Boetzelaerpark. De monumenten zijn op de plankaart weergegeven met een zandloper. De gemeentelijke monumenten zijn weergegeven met een liggende zandloper, de rijksmonumenten met een rechtopstaande zandloper.

Rijksmonumenten

De rijksmonumenten zijn het pand Burgemeester De Withstraat 29,31 en 33 (kosterij oude school), het pand Dorpsstraat vanouds Steenstraat 70 (NH kerk) en de duiventil nabij het Van Boetzelaerpark (Kerklaan-zijde).

Burgemeester De Withstraat 29,31 en 33



De oude school dateert, evenals de ernaast gelegen kerk met kerkhof, uit 1652. Het gebouw functioneerde niet alleen als enige school in De Bilt, maar was ook de woning van de schoolmeester die tevens koster was. In 1844 werd de school verhuisd naar het pand aan de Dorpsstraat vanouds Steenstraat waarin tevens het gemeentehuis en de veldwachterswoning waren ondergebracht. In 1846 kocht het kerkbestuur van de hervormde kerk de leeggekomen oude school en vestigde er een bewaarschool in. De oprichting van deze bewaarschool was een initiatief van enkele Biltse notabelen, onder wie burgemeester F.H. Spengler en de toenmalige bewoner van Sandwijk, W.J. Both Hendriksen. Het was de eerste bewaarschool binnen de provincie Utrecht. De bewaarschool bleef tot 1873 in het gebouw gevestigd. Het huidige, gepleisterde pand is een samenstel van bouwdelen dat in de loop van de tijd ontstaan is door de vele uitbreidingen die in verband met een toenemend aantal leerlingen noodzakelijk waren. De huidige opzet dateert uit ongeveer 1913. Het pand is in 1981-1982 gerestaureerd. Met uitzondering van een ruimte waar lezingen worden gehouden, wordt het pand geheel bewoond. Het middendeel van het huidige pand is het oudste gedeelte.

Dorpsstraat vanouds Steenstraat 70



De hervormde kerk dateert in haar oorspronkelijke vorm uit 1652. Het was een eenvoudig rechthoekig zaalkerkje dat plaats bood aan ongeveer 200 kerkgangers. Op de nok van het wolfsdak stond een torentje met een spits waarin een luidklok hing. De klok kon vanaf een vlakke houten zoldering boven de kerk geluid worden. De hoofdingang bevond zich in de korte westgevel. Boven de ingang en in de oostgevel was een rond venster in min of meer gotische vormgeving. Beide zijgevels hadden drie hoog geplaatste soortgelijke vensters. Onder het middelste venster bevond zich een kleine deur. Sporen van deze deur zijn in de noordgevel nog zichtbaar. Tegen de zuidgevel bevindt zich een zonnewijzer die vermoedelijk uit de eerste decennia van de achttiende eeuw dateert. Tot in de negentiende eeuw heeft de kerk in hoofdlijnen deze vorm behouden. Om het aantal plaatsen te vergroten werd reeds in het interieur in 1661 een gaanderij aangebracht. Deze werd in 1845 in verband met de plaatsing van het "Lohmanorgel" vergroot. In 1839 besloot de gemeenteraad het torentje op de kerk, waarvan de gemeente sinds 1798 eigenaar was, af te breken. Dit was noodzakelijk vanwege de slechte staat waarin het torentje verkeerde. Tegen de westgevel bouwde men een nieuwe toren. De ingang van de toren werd toen tevens ingang van de kerk. De toren heeft een vierkante stenen onderbouw van 15 meter hoog. In de vlakke wanden van de toren zijn slechts enkele vensters en nissen uitgespaard. Boven op de onderbouw bevindt zich een acht meter hoge achtkantige houten opbouw met galmgaten. Het dak bestaat uit een achtkantige met leien afgedekte koepelvorm met op de top

een kleine open houten lantaarn met koepeldakje. In de toren hangt een uit 1783 daterende luidklok met het opschrift: CHRISTIAAN VAN SEEST AMSTELODAMI ANNO 1783 ME FECIT. Tot de komst van de K.N.M.I. meetoren was deze kerktoren het hoogste gebouw in De Bilt. Tussen 1879 en 1952 bevond zich tegen de noordzijde van de toren een brandspuithuisje. Na enkele verbouwingen aan het in- en exterieur in de negentiende eeuw is de huidige vorm van de kerk in 1895 bij een uitbreiding ontstaan. Tegen de oostgevel werd een dwarsaanbouw met een houten tongewelf en zadeldak opgetrokken. Het bestaande schip heeft eveneens een houten, iets gedrukt, tongewelf. Voor de deuren in de zuidgevel van het schip en in het zuidtransept werden portalen geplaatst. De kerk biedt na deze uitbreiding plaats aan ongeveer 530 mensen. Het glas in lood van de vensters in de topgevels van de transepten en van een klein venster in de zuidgevel dateert uit 1952 en is ontworpen door G. Kristensen en uitgevoerd door de firma Bogtman uit Haarlem. Tegen de oostgevel is de uit 1652 daterende preekstoel opgesteld. Het klankbord dat zich thans boven de preekstoel bevindt, dateert waarschijnlijk uit het eind van de zeventiende eeuw. Aan de zijde van de Burgemeester De Withstraat is de oude begraafplaats bij de kerk gelegen.

Duivenhuis, Kerklaan ongenummerd



De duiventil bevindt zich op een perceel dat deel uitmaakte van de thans verdwenen buitenplaats Arenberg. Deze werd in 1823 gekocht door jhr. D.W.J. Strick van Linschoten. Na zijn dood in 1854 werd de buitenplaats in 1855 openbaar geveild. Het deel van de buitenplaats ten oosten van de huidige Kerklaan kwam in handen van mevrouw E.C.P. baronesse Van Boetzelaer geboren Both Hendriksen. Hierdoor werden onder andere de enkele jaren geleden gesloopte boerderij Kerklaan 40 en de Duiventil bij de goederen van Sandwijk gevoegd. De duiventil die thans in bezit is van de gemeente, is één van de nog weinige in Nederland bestaande stenen duiventillen. Dit uit 1832 daterende achthoekige duifhuis rust op een open vierkant gemetselde onderbouw. Deze onderbouw heeft aan drie zijden twee spitsboogvormige openingen. De noordzijde heeft één grote rondboogopening. Tussen de openingen zijn trekstangen aangebracht. In vijf zijden van het op de onderbouw rustende achthoekige duifhuis zijn kleine boogvormige invliegopeningen aangebracht. Aan de noordzijde bevindt zich een houten luik. Eén van de invliegopeningen is dichtgezet met een 'stichtingssteen' met daarop het bouwjaar en de naam van de opdrachtgever jhr. D.W.J. Strick van Linschoten. Deze steen was vroeger verloren gegaan en werd in 1983 bij toeval opgebaggerd uit een nabij gelegen sloot. De bakstenen achtkantige romp wordt afgesloten met een tentdak dat met leien in maasdekking gedekt is. De overgang van de bakstenen romp naar het tentdak wordt geaccentueerd door een houten daklijst met gegolfde onderzijde. Hierop is een houten achthoekige lantaarn aangebracht, bekroond met een hoge ingezwenkte spits met een windwijzer in de vorm van een zittende duif. De lantaarn is aan vijf zijden opgewerkt met een boogvormige opening. De toren is in 1975 gerestaureerd en wordt thans door ongeveer veertig duiven gebruikt.

Gemeentelijke monumenten

De gemeentelijke monumenten zijn Burgemeester De Withstraat 2 en 4-6, Dorpsstraat vanouds Steenstraat 25, 33, 51, 63-65, 64, 66-68, 67-69, 74 en 77-83, Kapelweg 10-12-14 en 16-18 en de Kerklaan 31.

Burgemeester De Withstraat 2



Het oudste gedeelte van deze voormalige bewaarschool dateert uit 1873. Het betreft een bouwdeel van één bouwlaag met zadeldak met nokrichting evenwijdig aan de straat. De voorgevel heeft een hoger opgaand middenrisaliet met, haaks op de hoofdkap, een zadeldak. Tegen de dakoverstekken zijn rijk bewerkte windveren en gootlijsten aangebracht. In de voorgevel bevinden zich verschillende gekoppelde venstervormen en een enkelvoudig venster. De vensters hebben opvallende gepleisterde omlijstingen. Enkele vensters hebben glas in lood bovenlichten. Op de hoeken van de terugliggende delen van de voorgevel zijn verticale gepleisterde banden aangebracht. De ingang bevindt zich in de linkerzijgevel. In 1895 is het pand aan de achterzijde uitgebreid. De aanbouw aan de rechterzijde dateert uit 1932. De uitbreidingen sluiten slecht aan bij het oorspronkelijke karakter van het pand.

Burgemeester De Withstraat 4-6



Eenvoudige dubbele arbeiderswoning van één bouwlaag met mansardedak waarvan de nok evenwijdig aan de straat loopt. Het pand is rond 1900 gebouwd en is één van de laatst overgebleven panden van de blokken dubbele arbeiderswoningen uit die tijd aan de Burgemeester De Withstraat. Aanvankelijk waren de twee woningen spiegelbeeldig ten opzichte van elkaar ingedeeld met op de hoeken van de voorgevel een voordeur. Door de vele verbouwingen is de symmetrie verloren gegaan. De in de voorgevel nog aanwezige deur van nummer vier is dichtgetimmerd en de toegang bevindt zich aan de achterzijde van de woning. De toegang tot de andere woning bevindt zich in de linkerzijgevel van een uit 1979 daterende achteraanbouw met plat dak. De voormalige deur in de voorgevel van deze woning is door een venster vervangen. In de oorspronkelijke geheel blinde zijgevels van beide woningen zijn later vensters geplaatst. In het midden van de voorgevel bevinden zich twee schuifvensters.

Dorpsstraat vanouds Steenstraat 25



Naar een ontwerp van N. Kamperdijk, werd in 1844 de alhier gevestigde rijtuigmakerij van G. Soeders verbouwd. In het verbouwde pand werden twee schoollokalen, een onderwijzerswoning, de raadkamer, het cachot en de veldwachterswoning ondergebracht. In 1833 besloot het college dit pand grotendeels te slopen en een nieuw gemeentehuis annex postkantoor te laten bouwen. Het ontwerp hiervoor was van een Biltse timmerman C. Pothoven. In dit nieuwe pand zouden tevens een directeurswoning en een veldwachtersbureau/woning worden gehuisvest. Nadat het gemeentehuis in 1933 overgebracht werd naar Jagtlust aan de Soestdijkseweg is het pand vele malen gewijzigd. In 1977 is het tot vijf

wooneenheden verbouwd. Dit half vrijstaande, diepe, in neorenaissancestijl uitgevoerde pand van twee bouwlagen heeft een rechthoekige plattegrond en ligt met de korte zijde in de gevelwand van de Dorpsstraat vanouds Steenstraat. De kap van het voorste deel bestaat uit een plat dak met vier dakschilden. De voorgevel is symmetrisch ingedeeld met een middenrisaliet en twee hoekrisalieten. De drie risalieten zijn voorzien van horizontale gepleisterde banden. In de hoekrisalieten bevindt zich een inpandige portiek met voordeur. Het pand heeft getoogde T-vensters, waardoor gepleisterde sluitstenen en hoekblokken zijn aangebracht. De geprofileerde kroonlijst wordt onderbroken door de trapgevel van het hoger opgetrokken middenrisaliet. De trapgevel heeft ver overstekende dekplaten en wordt afgesloten door een ver overstekende gebogen fronton waarop een smeedijzeren decoratie is aangebracht. Op de trapgevel is in gepleisterde banden het opschrift 'ANNO 1884' aangebracht. Rechts naast de voorgevel bevindt zich nog het toegangspoortje dat via een steegje leidde naar de voormalige veldwachterswoning die rechtsachter tegen het pand was vastgebouwd. De voormalige burgemeesterskamer, de voormalige raadzaal, het trappenhuis met balustrade en de hal zijn nog in originele staat. Van dit gebouw is alleen de voorgevel monument.

Dorpsstraat vanouds Steenstraat 33



Dit half vrijstaande herenhuis van twee bouwlagen is de voormalige burgemeesterswoning. Het pand dateert uit de eerste helft van de negentiende eeuw en is gelegen in de gevelwand van de Dorpsstraat vanouds Steenstraat. In 1934 is het pand verbouwd tot woonwinkelhuis. Hierbij is door de plaatsing van het etalagevenster de oorspronkelijke, symmetrische gevelindeling verloren gegaan. De voordeur met bovenlicht bevindt zich in het midden van de voorgevel. Opvallend is de houten omlijsting van deze deur die bestaat uit twee pilasters met fantasiekapitelen en een deels gebogen kroonlijst. Op de verdieping bevinden zich in de voorgevel vijf T-vensters. Op het voorste dakschild staan twee dakkapellen met voluutwangen. De kap van het pand bestaat uit een afgeplat pannen schilddak.

Dorpsstraat vanouds Steenstraat 51



Deze gepleisterde schuur van één bouwlaag met ver overstekend zadeldak ligt evenwijdig aan de voormalige Scheidsteeg, een dwarssteeg van de Dorpsstraat vanouds Steenstraat. Het pand bevat een vrijwel geheel gave grenen, zwaar uitgevoerde ankerbalkconstructie die mogelijk uit de achttiende eeuw dateert. De constructie is waarschijnlijk zo solide uitgevoerd omdat op de zolder zware materialen werden opgeslagen. De acht gebinten, die op gemetselde poeren staan, zijn genummerd met gehakte telmerken in de vorm van strepen en halve maantjes. Op vier van de gebinten staan spanten die de kap dragen. Deze spanten hebben eveneens gehakte telmerken. De sporen, het dakbeschot en de dakbedekking zijn rond 1970 vernieuwd. De kap is bij deze renovatie aan de zuidzijde doorgetrokken over een aansluitende voormalige woning, die een lagere kap had. De in de westgevel aanwezige lage deur met bovenlicht en het twaalfruits venster met daarboven een luik behoorden tot deze woning. De gemetselde langshevels

met grote (gedeeltelijk dichtgezette) vensters zijn niet dragend en staan los van de houtconstructie. De wijze waarop de zijgevels dichtgezet zijn, is niet origineel.

Dorpsstraat vanouds Steenstraat 63-65



Dit uit 1928 daterende dubbele woonhuis van twee bouwlagen met afgeplat schilddak is ontworpen door architect Arnoldus Staal. Het pand staat in de aaneengesloten zuidelijke gevelwand van de Dorpsstraat vanouds Steenstraat. Rechts bevindt zich een metalen rondboogdeur die een voormalige steeg afsluit. Thans is de steeg opgenomen in het woonhuis. Links van deze deur is de gevel symmetrisch van opbouw met op de begane grond een ver terugliggend middengedeelte. Hier bevinden zich in de hoeken de twee voordeuren met afgeronde bovenlichten en tussen de deuren twee driezijdige erkers met een borstwering van klinkers. De gevel heeft op de begane grond verschillende decoratieve uitmetselingen van klinkers. Het pand is verder opgetrokken in gele, lichtere gekleurde baksteen. Op de verdieping zijn verschillende vensters met bovenlichten van glas in lood aangebracht. Onder de vensters zijn plantenbakken op klossen geplaatst. De goot steekt ver over. Op het dakschild zijn twee brede dakkapellen met overstekend plat dak aangebracht.

Dorpsstraat vanouds Steenstraat 64



Half vrijstaand wit geschilderd woonhuis van één bouwlaag dat iets terug ligt van de rooilijn. Het pand dateert uit het eind van de negentiende of het begin van de twintigste eeuw en grenst aan de rechterzijde aan een steegje. Het huis heeft een schilddak met nok loodrecht op de straat. Op de kap staan enkele dakkapellen. In de asymmetrisch ingedeelde voorgevel bevinden zich de voordeur en drie schuifvensters die alle glas in lood bovenlichten hebben.

Dorpsstraat vanouds Steenstraat 66-68



Dit gepleisterde pand dateert uit het eind van de negentiende eeuw en ligt iets terug van de rooilijn. De voorgevel ligt in één lijn met de voorgevel van nummer 64. Aan de linkerzijde grenst het pand aan de Kerksteeg. Woonhuis nummer 66 is in 1900 naar een ontwerp van D.J. Heusinkveld met een verdieping verhoogd en bestaat thans uit twee bouwlagen en een gebroken schilddak waarop zich aan de voorzijde een dakkapel met houten omlijsting en fronton bevindt. Op de verdieping heeft het pand in de voorgevel drie vensters. Op de begane grond bevinden zich twee vensters met links daarvan de voordeur. Alle vensters en de deur hebben bovenlichten; die op de begane grond zijn voorzien van glas in lood. Boven alle vensters en de deur is een ongepleisterde bakstenen strek gemetseld. Nummer 68 is een voormalig bedrijfspand dat tot woonhuis is verbouwd. Het pand telt één bouwlaag. Het linkerdeel heeft een plat dak, het rechtergedeelte heeft tegen nummer 66 een half schilddak met gebroken dakschilden. Op de kap staat een dakkapel met kruisvenster. Op de begane grond bevindt zich aan de voorzijde rechts de voordeur met links daarnaast twee grote dubbele

beglaasde deuren. In de linkerzijgevel zijn twee vensters met roedenverdeling en enkele dichtgezette vensters aanwezig. Deze gevel staat niet haaks op de voorgevel doordat de kerksteeg schuin op de Dorpsstraat vanouds Steenstraat uitkomt.

Dorpsstraat vanouds Steenstraat 67-69



Dit witgepleisterde dubbele woon-winkelhuis van twee bouwlagen met hoog schilddak dateert uit het derde kwart van de negentiende eeuw en is gebouwd in opdracht van de diaconie van de hervormde kerk. Het gebouw valt op door de vier spitsboogvensters op de verdieping die op nummer 67 nog een gepleisterde profilering hebben.

Ingekerfde voegen in het pleisterwerk suggereren natuurstenen blokken. Op de begane grond van nummer 67 bevindt zich een symmetrische winkelpui met een houten omlijsting en kroonlijst op consoles. In het midden is de deur gesitueerd met aan weerszijden een schuifvenster. Nummer 69 had aanvankelijk eenzelfde gevelindeling.

Dorpsstraat vanouds Steenstraat 74



Dit opvallend gelegen vrijstaande herenhuis in neoclassicistische stijl is de voormalige pastorie behorend bij de naastgelegen Nederlandse hervormde kerk. De pastorie is in 1893 gebouwd ter vervanging van een bouwvallige uit 1788 daterende predikantenwoning. Het witgepleisterde pand heeft

twee bouwlagen op een rechthoekige plattegrond en een afgeplat schilddak met dakschilden die gedekt zijn met kunststof leien. In het midden van het dakschild staat een dakkapel. De symmetrische ingedeelde voorgevel is vijf vensterassen breed. In het middenrisaliet bevindt zich een inpandige portiek met voordeur. De toegang tot de portiek wordt gemarkeerd door een houten omlijsting. Het middenrisaliet en de hoeklisenen hebben horizontale schijnvoegen.

Dorpsstraat vanouds Steenstraat 77-83



Het rijtje van twee eenvoudige arbeiderswoningen en een woon-winkelhuis vormt de afsluiting van de vrijwel aaneengesloten gevelwand aan de zuidzijde van de Dorpsstraat vanouds Steenstraat. De huizen maken deel uit van het stedenbouwkundig nog vrij gave oudste deel van het dorp. De woningen van één bouwlaag met mansardedak en dakgoot op

klossen dateren uit de tweede helft van de negentiende eeuw. Opvallend aan de voorzijde zijn de drie grote dakkapellen met plat dak en voluutwangen. Nummer 81 heeft een eenvoudige etalagepui. De verschillende vensters, waarvan enkele met glas in lood bovenlichten, hebben luiken.

Kapelweg 10-12-14



Drie achttiende-eeuwse wit geschilderde eenkamerwoningen van een bouwlaag onder een zadeldak met nok evenwijdig aan de Kapelweg. Het pand ligt op de rooilijn met de Kapelweg en risaleert ten opzichte van nummer 8. Aan de achterzijde zijn

de huizen met een keuken onder lessenaarsdak uitgebreid. De voorgevelindeling van nummer 12 en 14 is origineel. De voorgevel van nummer 10 is in 1915 hoger opgetrokken waarbij tevens het venster en de deur van plaats verwisseld zijn. Het originele venster is vervangen door het huidige dubbele schuifvenster. De huidige schuifvensters van nummer 12 en 14 zijn aangepaste kruisvensters. De deuren met acht ruiten detoneren met het oude karakter van de huisjes. Hoewel in De Bilt vele eenkamerwoningen hebben gestaan is dit het enige rijtje dat bewaard gebleven is.

Kapelweg 16-18



Twee negentiende-eeuwse woningen en een werkplaats van een bouwlaag onder een mansardedak waarvan de nok evenwijdig aan de Kapelweg loopt. Het pand ligt op de rooilijn met de Kapelweg. Waarschijnlijk betreft het een verbouwd rijtje van drie eenkamerwoningen. Het huidige bedrijfsgedeelte, waarin voorheen een smederij gevestigd was, bevindt zich in het linkergedeelte en heeft een interne verbinding met de aangrenzende woning. Opvallend zijn de eenvoudige baksteendecoraties en de goot op houten klossen. De klossen worden door bakstenen consoles ondersteund. Op het dak staan vier dakkapellen. Het complex heeft in 1887 en 1909 verbouwingen ondergaan.

Kerklaan 31



Deze uit 1893-1894 daterende pastorie is door architect A. Tepe ontworpen in opdracht van het kerkbestuur van de H. Michael. Tepe ontwierp tevens de naastgelegen kerk die in 1955 is gesloopt en vervangen werd door de huidige kerk. De pastorie bestaat uit twee rechthoekige evenwijdig aan elkaar gelegen volumes van twee bouwlagen. Het rechterbouwdeel heeft een zadeldak, het linkerbouwdeel heeft een schilddak met zinken pironen. Beide daken zijn afgedekt met leien in maasdekking en hebben enkele opvallende dakkapellen. Aan de zinken goot van het schilddak zijn leien gehangen. Een aantal vensters is in nissen geplaatst die met spitsbogen worden afgesloten. In een van de spitsbogen is een driepas gemetseld. De meeste vensters zijn drielichtvensters; het venster in de top is een enkelvoudig licht. Het pand heeft fraaie baksteendetailleringen, waarvan de uitgemetselde profielsteentjes onder de daklijst het meest markant zijn. De toegang tot de woning bevindt zich in een tussenlid dat aan de linkerzijde kerk en pastorie met elkaar verbindt.

3. Beleidskader

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

3.1. 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 bepreken;
- het afstemmen van wonen, werken, voorzieningen en openbaar vervoer door middel van 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 door middel van 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

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 "Dorpsstraat e.o. 2005" zijn gericht op de verbetering en vernieuwing binnen de volgende onderwerpen;

- vitale en aantrekkelijke stedelijke milieus;
- 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.

Vanwege de wisselingen van het kabinet is de Vijfde Nota nooit definitief vastgesteld. Op 1 november 2002 heeft het demissionaire kabinet Balkenende I, met betrekking tot de Vijfde Nota, de Stellingnamebrief Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. Inmiddels is het kabinet Balkenende-II van start gegaan. De opdracht uit het Hoofdlijnenakkoord (regeerakkoord) is om de afzonderlijke nota's op de desbetreffende onderdelen van ruimtelijk beleid samen te voegen tot één Nota Ruimte. De nota bevat daarmee niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP), voor zover het kabinet daaraan vasthoudt. Daarnaast worden in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen. De Nota Ruimte zal zo hét ruimtelijke beleid van het kabinet gaan bevatten en wordt zo een veel meer integraal product. Naar verwachting zal het kabinet deel 3 van de PKB Nota Ruimte (het kabinetsstandpunt) na overleg met de mede-overheden en andere relevante partijen, in april 2004 aan de Tweede Kamer aanbieden.

Nota Ruimte

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

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

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

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

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

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

worden gebouwd, mits de kernkwaliteiten van het omliggende gebied niet worden aangetast.

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

Vierde Nota Waterhuishouding

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

Nota Belvedere (1999)

Deze nota bevat naast een beleidsvisie een selectie van een aantal cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden en steden. Het plangebied valt in het Belvederegebied Kromme Rijn en Heuvelruggebied, waarbij de beleidsdoelstelling is: het beschermen van cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan. Het betreft hier een selectie op rijksniveau. Aan de afzonderlijke provincies is gevraagd om hier verder uitwerking aan te geven, hetgeen voor de provincie Utrecht is gebeurd middels de nota Niet van Gisteren (zie paragraaf 2.2).

3.2. Provinciaal beleid

Streekplan Utrecht (1994)

Op 1 juli 1994 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht het Streekplan Utrecht vastgesteld voor de periode tot medio 2004. 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 gemeente De Bilt als een afgeronde stedelijke lob te beschouwen. Bovendien is de bebouwde structuur van De Bilt vrij open. Uitbreiding past derhalve niet in het provinciaal ruimtelijk beleid. Door de ruimtelijke beperkingen van de gemeente moet de woningbehoefte en behoefte aan werkgelegenheid op stadsgewestelijk niveau worden benaderd.

Ten aanzien van verkeer en vervoer wordt gestreefd naar de realisering van een hoogwaardig openbaar vervoersnetwerk. Dit openbaar vervoersnetwerk verbindt zoveel mogelijk rechtstreeks de belangrijkste woon- en werklocaties. Het toekomstige Randstadspoor is een van de pijlers van een stadsgewestelijk openbaar vervoersnetwerk. Daarnaast vormt vergroting van het gebruik van de fiets eveneens een belangrijk uitgangspunt van beleid. 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.

Aanpak nieuw Streekplan Provincie Utrecht (2001)

In het najaar van 2001 is de nota “Op weg naar een nieuw Streekplan” opgesteld. Deze nota vormde de basis voor een breed te voeren discussie over het nieuwe streekplan. In de periode van januari tot juni 2002 is om die reden de zogeheten dialooffase gevoerd, waarmee de streekplanprocedure een interactief karakter heeft gekregen. Van deze dialooffase is een nota opgesteld met de naam “Balans van de dialoog”. In februari 2003 is het 1^e concept ontwerp streekplan voor het eerst oriënterend besproken met Gedeputeerde Staten. In augustus 2003 hebben Gedeputeerde Staten hun eerste standpunt over het ontwerp streekplan ingenomen. Dit eerste standpunt is in de periode januari tot februari 2004 ter inzage gelegd.

De provincie heeft een aantal hoofdbeleidslijnen voor het ruimtelijk beleid geformuleerd op basis van een analyse van de maatschappelijke, bestuurlijke en beleidsmatige context. Deze hoofdbeleidslijnen zijn:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik

Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt.

2. Water

Water vormt een ordenend principe. Bij nieuwe ruimtelijke afwegingen vormt water een vertrekpunt.

3. Infrastructuur

De beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij de keuzes van nieuwe verstedelijkingslocaties.

4. Verstedelijking

De provincie streeft aan een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in de stadsgewesten Utrecht en Amersfoort. Elders in de provincie wordt een terughoudend verstedelijkingsbeleid gevoerd.

5. Landelijk gebied

De provincie voert een ruimtelijk ontwikkelingsbeleid gericht op versterking van zowel identiteit en landschappelijke diversiteit als de vitaliteit van het landelijk gebied.

Ontwerp-streekplan Utrecht

Momenteel is de procedure van het nieuwe Streekplan Utrecht (2005-2015) zo ver gevorderd dat de verwachting is dat het eind 2004 door Provinciale Staten wordt vastgesteld.

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

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

Ten aanzien van bedrijven in de dubbelkern zet de provincie in op uitplaatsing van bestaande bedrijven naar bedrijventerrein Larenstein en het onderzoeken van de mogelijkheden om zeven tankstations uit de bebouwde kom te plaatsen. Nieuwvestiging van bedrijven binnen de grenzen van de provincie is –binnen de kader van de bestemmingsplannen uiteraard- alleen mogelijk voor bedrijven met een duidelijke meerwaarde voor de regio (kennisintensieve bedrijven, ICT, life science, dienstverlening).

Het ruimtelijk beleid ten aanzien van infrastructuur is gericht op de bevordering van het gebruik van fiets en openbaar vervoer. Daarnaast wil de provincie bij ruimtelijke planvorming met betrekking tot infrastructurele elementen nadrukkelijke aandacht besteden aan de effecten ervan op de leefomgeving.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur provincie Utrecht

In april 2002 is door Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht de voorlopige nota "Niet van Gisteren" vastgesteld. De voorlopige nota zal na consultatie met 'het veld' in 2004 definitief worden vastgesteld. De nota is richtinggevend voor het ruimtelijk cultuurhistorisch beleid van de provincie voor de komende jaren. De voorlopige nota levert om die reden dan ook een belangrijke bijdrage aan het nieuwe streekplan. In dit nieuwe streekplan zal

het beleid zoals omschreven in de nota "Niet van gisteren" haar plaats krijgen.

Op de hoofdstructuurkaart van de nota "Niet van Gisteren" is het plangebied "Dorpsstraat e.o." aangewezen als bebouwing. Op de visiekaart van de nota valt het oostelijke deel van het plangebied (oude dorp) binnen het gebied waarvoor geldt: eisen stellen gebieden. Binnen deze gebieden is sprake van grote cultuurhistorische samenhang in ruimte.

Op de Archeologische Monumenten kaart (AMK) is een gedeelte van de dorpskern van De Bilt aangeduid als terrein van hoge archeologische waarde. Dit gebied valt grotendeels samen het gebied van het Beschermd Dorpsgezicht. Een klein deel van de groenstrook tussen de Soestdijkseweg en de watergang die loopt van de Dorpsstraat naar de Kapelweg valt ook in het AMK-gebied.

3.3. Regionaal beleid

Intergemeentelijk Structuurplan Regio Utrecht 1997

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 "Dorpsstraat e.o. 2005" wordt in het Intergemeentelijke Structuurplan voor een deel aangeduid als een suburbaan woonmilieu en voor een deel als historische kern, zowel in de huidige situatie als in 2015. Het oude dorp van De Bilt is aangeduid als een historische kern. De historische kern wordt gekenmerkt door overwegend historische bebouwing en heeft een karakteristieke stedenbouwkundige structuur met pleinen, straten en lintbebouwing. Deze kleinschalige kernen herbergen meerdere functies (wonen, winkels, bedrijven), waardoor sprake is van een gezellige drukte. De bebouwing ten westen van het Van Boetzelaerpark is aangeduid als suburbaan woonmilieu. Onder suburbaan wordt een rustig woonmilieu verstaan, met overwegend eengezinswoningen en zonder andere functies. In deze milieus is veel groen aanwezig op buurniveau en er zijn recreatieve mogelijkheden. Het Dr. Carel van Boetzelaerpark is aangeduid als landgoed of buitenplaats en is met name bestemd voor wonen en/of werken in een groene setting.

Voor de gemeente De Bilt geldt een restrictief beleid. Dit houdt in dat de woningbouwtaakstelling beperkt is, gericht op de eigen behoefte.

Regionaal Structuurplan

Reeds geruime tijd is het Bestuur Regio Utrecht bezig met het opstellen van een nieuw Regionaal Structuurplan voor de planperiode 2005-2015, met een doorkijk naar 2030. Dit regionale structuurplan heeft betrekking op het grondgebied van tien gemeenten, waaronder De Bilt. In december 2002 is de Nota van Hoofdlijnen vastgesteld, welke als basis diende voor de Nota Structuurvisie die in november 2003 is vastgesteld. De Nota Structuurvisie is

in januari 2004 het officiële inspraak traject ingegaan en beoogd wordt om het definitieve nieuwe regionale structuurplan eind 2004 vast te stellen.

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

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

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

De Stichtse Lustwarande, beeldkwaliteitsplan

Provincie Utrecht, Stichting 't Utrechtse Landschap en de gemeenten Amerongen, De Bilt, Driebergen-Rijsenburg, Leersum, Rhenen, en Zeist hebben gezamenlijk het initiatief genomen tot het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan (maart 2001) en zetten hierin de Stichtse Lustwarande neer als een samenhangende en herkenbare eenheid 'met grandeur'. Doel is een richtsnoer en ideeënbron te creëren voor het duurzaam in stand houden en herstellen van de kwaliteit en het unieke karakter van het gebied. De N225 is het centrale ontstaanslint en vormt de insteek van het plan, waarin een kader wordt geboden voor afstemming voor de aanliggende kernen, de N225 als gebiedsontsluitingsfunctie, de herkenbaarheid van de N225, de duurzaam veilige inrichting van de N225. De 'grandeur door de generaties heen' van het gebied is voelbaar en zichtbaar vanaf de centrale as, waarlangs de kernen als kralen langs een snoer gelegen zijn. Voor het gebied van gemeente De Bilt is de aaneenschakeling van landgoederen en buitenplaatsen in een parkachtige omgeving karakteristiek, waarbij de huizen vaak in een hoek gedraaid zijn ten opzichte van de weg. Ook spelen zichtlijnen, lopend van huizen naar de weg, een park of een kerk, een belangrijke rol in het gebied.

Nadruk wordt gelegd op het streven naar eenheid in diversiteit, waarbij de volgende aspecten in kernen als versterkend worden gezien:

- grote eiken en beuken als laanbeplanting;
- sobere inrichting van en vormgeving in de openbare ruimte;
- eenheid in materialen, kleuren en vormen, waarbij soberheid, terughoudende kleurstelling, duurzaam en mooi verouderend materiaal;
- respecteren van belangrijke open ruimtes en goede inpassing van nieuwe gebouwen;
- behoud en onderhoud van historische bebouwing en openbare ruimte.

3.4. Gemeentelijk beleid

De Bilt in beweging

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

volgende discussie. In de brochure worden de in de gemeente voorkomende problemen uiteengezet. Per 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 een aantal voorstellen gedaan die voor het plangebied "Dorpsstraat e.o. 2005" van invloed zijn. Daarnaast wordt een visie voor de winkelvoorzieningen in de gemeente geprojecteerd die indirect van invloed is op het plangebied.

Voor de stedenbouwkundige ontwikkeling van de gemeente De Bilt wordt voorgesteld de hoofdtoegangen van de gemeente aan de zuid- en zuidwestzijde te verbeteren. Concreet wordt hier de locatie hoek Dorpsstraat vanouds Steenstraat en de Soestdijkseweg genoemd. Voor deze locatie wordt voorgesteld de kwaliteitsimpuls te combineren met het onder druk staande oude dorp De Bilt. Voor deze locatie zijn op het moment van het opstellen van dit bestemmingsplan reeds concrete plannen bekend. Deze nieuwbouwplannen zijn geïntegreerd in dit plan en nader beschreven in hoofdstuk 4.4.

Verkeerscirculatieplan

Voor de verkeerscirculatie van de gemeente De Bilt wordt in het Verkeerscirculatieplan 2002 voorgesteld het sluipverkeer in oost-west richting (met name over de Blauwkapelseweg-Burgemeester De Withstraat) tegen te gaan als gevolg van een volledige aansluiting van de Biltse Rading op de A27.

Detailhandelsnota

In de "Detailhandelsnota gemeente de Bilt 1997" is aangestuurd op een verdergaande concentratie van de detailhandel aan de Hessenweg en in het winkelgebied Bilthoven/Kwinkelier. Voor overige gebieden zou een zogeheten sterfhuiskonstructie voor wat betreft detailhandel moeten gelden. Dit om een compleet aanbod aan detailhandel en dagelijkse voorzieningen te kunnen creëren in voornoemde twee centra. Voor het oude dorp zou dit neerkomen op een verdere inperking van het winkelaanbod, of in ieder geval geen uitbreidingsmogelijkheden.

Lokaal Waterplan De Bilt (2002)

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

Het waterplan geeft het toekomstige beleid aan voor de inrichting en het gebruik van water. Voorop staan de integrale benadering voor het creëren van een aangenaam leefklimaat voor mens en dier en daarnaast een optimale beleving en duurzame gebruikswaarde van het watersysteem. Er is een aantal duurzaam waterbeheer doelstellingen uitgewerkt op basis waarvan streefbeelden voor de lange termijn zijn geformuleerd voor de

onderscheiden gebieden binnen de gemeente. In totaal worden 58 concrete maatregelen voorgesteld om op termijn die streefbeelden te benaderen.

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

De rest van het plangebied valt binnen het gebied met het streefbeeld 'Spannend Water'. De benaming 'Spannend water' is gekozen omdat er veel dynamiek is en het water in dit streefbeeldgebied beleefd kan worden. In het stedelijk gebied wordt het water als belevingswater gezien. Water en groen versterken elkaar.

Verder wordt in het Lokaal waterplan voorgesteld om in ieder bestemmingsplan een waterparagraaf op te nemen. Binnen het plangebied worden geen concrete maatregelen voorgesteld.

4. Lagenbenadering plangebied

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

4.1. Algemeen

De ruimte in het plangebied “Dorpsstraat e.o. 2005” wordt geïnterpreteerd en geanalyseerd aan de hand van een lagenbenadering. Deze benadering bestaat uit drie lagen: de ondergrond, infrastructuur en de occupatie. Het samenspel van de lagen staat garant voor de ruimtelijke en functionele dynamiek binnen het plangebied, waarbij veranderingen in de ene laag direct of indirect consequenties hebben voor de andere laag. Een voorbeeld: een verandering in de laag van de infrastructuur zal veelal direct gevolgen hebben voor de ondergrond of de occupatie.

Laag 1: Ondergrond

De ondergrond geeft de natuurlijke omstandigheden weer waarin ruimtelijke veranderingen optreden. De bijzondere kenmerken van de ondergrond worden vooral bepaald door de hoogte- en watersystemen die zich in die ondergrond afspelen. Maar ook de bodemsoorten en de -structuur zullen bij de inventarisatie betrokken worden.

Laag 2: Infrastructuur

De laag van de infrastructuur heeft betrekking op de lijnen en punten in de ruimte die samen de infrastructuur vormen. Deze laag wordt samengesteld uit het geheel van wegen, spoorwegen, waterwegen, etc.

Laag 3: Occupatie

De occupatielaag omvat het fysieke patroon dat voortkomt uit het gebruik dat mensen maken van de ondergrond en netwerken. Activiteiten als wonen, werken en recreëren, worden fysiek zichtbaar in de manier waarop en de plaatsen waar mensen bezit nemen van de ruimte. Binnen het plangebied zal het samenspel aan functies binnen de occupatievorm besproken worden, hierbij zal zowel een fysiek ruimtelijke als fysieke functionele benadering worden gekozen. De fysiek ruimtelijke benadering is de manier om de bebouwing met het daarbij behorende ruimtebeslag te benadrukken, de fysiek functionele benadering betreft in wezen het gebruik van de ruimtelijke omgeving. Daarnaast zullen een aantal demografische en statistische gegevens behandeld worden, die van belang zijn voor het ruimtegebruik binnen het plangebied. Vanuit de demografische en statistische gegevens kan een compleet inzicht worden verschaft in de manier waarop mensen gebruik maken van de ruimte en wordt de fysiek functionele structuur binnen de occupatievorm duidelijk.

Vanuit de drie lagen kan de uiteindelijke hoofdstructuur voor het plangebied opgemaakt worden. De hoofdstructuur van het plangebied bevat alle lagen uit de lagenbenadering en vormt om die reden de basis vanuit waar een juridisch-planologisch instrument als een bestemmingsplan kan worden opgesteld. Vanuit deze inventarisatie kunnen de diverse bestemmingen neergelegd worden en kan gekeken worden welke elementen en vormen van gebruik van waarde zijn voor het plangebied.

4.2. Laag 1: Ondergrond

Algemeen

Het plangebied is gelegen op de grens van de hogere zandgronden van de Utrechtse Heuvelrug en de lager gelegen weidegronden van het Kromme Rijngebied. Inzicht in de bodemgesteldheid en bodemopbouw is van belang. Daarnaast dient ook een goed beeld te bestaan van de aanwezige grondwaterstromen en de aanwezigheid van oppervlaktewater. Bij de beschrijving van de bodemopbouw en de geohydrologische situatie zijn gegevens ontleend aan het saneringsonderzoek bodemverontreiniging voor de locatie Dorpsstraat vanouds Steenstraat van de Grontmij.

Bodemopbouw

De opbouw van de ondiepe ondergrond kan als volgt omschreven worden. In het plangebied varieert de maaiveldhoogte gemiddeld tussen NAP +2,25 m en +3,00 m. Vanaf maaiveld wordt de bodem opgebouwd met humeus zand. Het zand is zeer leemarm tot matig leemarm.

De opbouw van de diepe ondergrond kan als volgt omschreven worden. In het plangebied bestaat de diepe ondergrond voornamelijk uit matig grove tot grove zanden. Het pakket zet zich tot circa 120 m - mv voort tot de Formatie van Maassluis. Deze formatie bestaat uit fijnzandige en kleiige afzettingen.

In de opbouw van de ondergrond kunnen in het plangebied een aantal geohydrologische eenheden worden onderscheiden. Het betreft hier watervoerende pakketten en slecht doorlatende (scheidende) lagen. Vanaf maaiveld tot -120 m is een watervoerend pakket aanwezig, welke voornamelijk opgebouwd is uit matig grove tot grove zanden van de Formaties van Sterksel, Urk, Drenthe, Kreftenheye en Twente. Het pakket zet zich tot grote diepte voort tot de formatie van Maassluis en heeft een dikte van circa 120 m en een horizontale doorlatendheid van circa 5m/d.

Op NAP -120 m wordt de eerste scheidende laag aangetroffen. De laag is opgebouwd uit fijnzandige en kleiige afzettingen behorende tot de Formatie van Maassluis. Het pakket wordt als hydrologische basis beschouwt.

Grondwaterstand en grondwaterstroming

De grondwaterstand bevindt zich in de zomermaanden gemiddeld rond de NAP +0,73. In de wintermaanden bevindt de grondwaterstand zich gemiddeld 20 centimeter hoger dan het zomerpeil.

De grondwaterstroming in het eerste watervoerende pakket in het plangebied stroomt in westzuidwestelijk richting met een verhang van circa 20 centimeter per kilometer. Bij deze gradiënt een effectieve porositeit van 30% en een horizontale doorlatendheid in het bovenste deel van het watervoerende pakket van 5m/d, bedraagt de horizontale grondwaterbeweging circa 1 m per jaar. In het plangebied is in zijn algemeen sprake van een inzijsituatie.

Oppervlaktewater

Aan de oost en zuidoost kant van het plangebied, maar ook ten westen van de woonwijk Park Arenberg zijn sloten aanwezig. De sloot aan de oost en zuidoost kantstaat staat in verbinding met de Biltse Grift. De waterstand van deze beide sloten is in de zomermaanden circa NAP 1,25 m. Gezien de

grondwaterstanden in het plangebied hebben de sloten hiermee een infiltrerend effect. Naast de beide sloten is eveneens oppervlaktewater aanwezig in het Van Boetzelaerpark. Het betreft hier een grote aangelegde vijver in het midden van het plangebied. Daarnaast is er binnen de woonwijk Park Arenberg oppervlaktewater aanwezig. Het betreft hier eveneens een aangelegde vijver.

Grondwaterwinning

Op circa 4 kilometer ten noordoosten van het plangebied is sprake van een winning ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied of het beschermingsgebied van deze winning.

Archeologie

In opdracht van de gemeente heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in augustus 2002 een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd in verband met de ontwikkeling van de nieuwbouwplannen op de locatie aan de Dorpsstraat/Soestdijkseweg Zuid. Doel van dit onderzoek was het opsporen van eventueel aanwezige archeologische resten en, voor zover mogelijk, het geven van een eerste indruk van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging ervan.

Tijdens het inventariserend archeologisch onderzoek zijn in het plangebied geen eenduidige resten aangetroffen. Op basis van het bureauonderzoek is echter duidelijk geworden dat in het westen van de locatie al in de 17e eeuw een boerenhofstede stond. De mogelijkheid bestaat dat deze hofstede een laat-middeleeuwse voorganger heeft gehad. Daarnaast blijkt dat in het noorden van de locatie al in 1832 arbeiderswoninkjes stonden.

Op basis van het bureauonderzoek, de ligging van het plangebied in een historische dorpskern en de uit de directe omgeving bekende archeologische vindplaatsen is aanbevolen om de graafwerkzaamheden in het noord-westelijk deel van het plangebied archeologisch te laten begeleiden.

Archeologische begeleiding houdt in dat eventuele archeologische sporen worden gedocumenteerd en vondstmateriaal wordt verzameld. Daarnaast kunnen tevens geologische waarnemingen worden gedaan. Uitgangspunt hierbij is dat de grondwerkzaamheden geen vertraging mogen oplopen.

4.3. Laag 2: Infrastructuur

Algemeen

In het plangebied zijn diverse soorten infrastructuur aanwezig, waaronder een groot aantal wegen. Deze wegen hebben ieder een eigen functie en zijn naar verschillende schaalniveaus onder te verdelen. *Bijlage 4 geeft een overzicht van de wegenstructuur.*

Binnen het plangebied zelf komen niet alleen een groot aantal wegen voor, ook aan de grenzen van het plangebied is een aantal wegen te onderscheiden. Ten zuiden van het plangebied is de Utrechtseweg gelegen, welke een regionale verkeersfunctie verzorgt en de verbinding vormt tussen Utrecht en Zeist. Ten oosten van het plangebied is de Soestdijkseweg Zuid gelegen, welke de voornaamste noord-zuidverbinding vormt van de gemeente De Bilt. Ten noorden van het plangebied ligt de Blauwkapelseweg die een voorname ontsluitingsfunctie heeft voor de gemeente. Deze Blauwkapelseweg gaat ter hoogte van de Hessenweg over in de

Burgemeester De Withstraat. Als gevolg van de volledige aansluiting van de Biltse Rading op de A27 is er sprake van sluipverkeer door het plangebied (met name over de Blauwkapelseweg- Burgermeester De Withstraat). In het verkeerscirculatieplan van de gemeente De Bilt worden hiertegen maatregelen voorgesteld.

Tevens bestaat het wensbeeld vrijliggende fietspaden in te passen en een duidelijke entree van de bebouwde kom nabij de Blitse Rading te creëren. Daarnaast wordt een asverspringing en een aanpassing van het kruispunt met de Hessenweg/Bilthovenseweg voorgesteld, wellicht met verkeerslichten om de bus en het langzame verkeer hogere prioriteit te kunnen geven en doorgaand verkeer te ontmoedigen.

Verkeersstructuur

De wegen in het plangebied zelf zijn de Dorpsstraat vanouds Steenstraat, Burgemeester De Withstraat, Kerklaan, Kerkdwarlaan, Westerlaan, Park Arenberg, Bilthovenseweg, Zorgvliet, Sanderuslaan, Biltstein, Kapelweg en een klein gedeelte van de Tuinstraat. Slechts één van deze wegen zorgt voor de ontsluiting van het plangebied zelf en heeft tevens een functie in de ontsluiting van de gemeente De Bilt. Deze weg vormt hiermee een belangrijk onderdeel van de hoofdwegenstructuur binnen de gemeente. Dit is de Burgemeester De Withstraat en in het verlengde de Blauwkapelseweg die buiten het plangebied gelegen is. Ook in het Verkeerscirculatieplan van de gemeente is deze weg voor de toekomst als verkeersader aangewezen voor de ontsluiting van de gehele Gemeente De Bilt.

De Utrechtseweg die aan de zuidzijde van het plangebied gelegen is loopt van Utrecht naar Zeist. Deze weg heeft derhalve een regionale functie. Naast de Utrechtseweg is de Soestdijkseweg Zuid een belangrijke verkeersader die zowel een ontsluitingsfunctie voor de hele gemeente heeft, als een ontsluitingsfunctie voor het plangebied. Hoewel deze laatstgenoemde weg buiten het plangebied gelegen is, heeft deze met de Utrechtseweg wel een grote invloed op het plangebied. Door de breedte maar ook het karakter van deze wegen, kent het plangebied een enigszins geïsoleerde ligging. De oversteekmogelijkheden van zowel de Utrechtseweg als de Soestdijkseweg Zuid zijn beperkt.

De overige genoemde wegen in het plangebied zijn de zogeheten buurtwegen die voor een directe ontsluiting van de woongebieden op de voornoemde ontsluitingswegen zorgen. Op deze wegen speelt het langzame verkeer een voorname rol. Het onderscheid tussen ontsluitingswegen (verkeerswegen) en buurtwegen is in het bestemmingsplan niet doorgezet. Er is voor gekozen om de Burgemeester De Withstraat de bestemming Verblijfsdoeleinden te geven, omdat inmiddels verkeersremmende maatregelen voor dit gedeelte zijn voorgesteld in het kader van de recente aanwijzing tot 30 km/h-zone. Deze weg heeft immers een duidelijk woonkarakter met een situering van de woningen direct aan de weg. De Blauwkapelseweg is buiten het plangebied gelegen.

Openbaar vervoer

Het plangebied "Dorpsstraat e.o. 2005" wordt direct door een busdienst bediend. Bushaltes bevinden zich aan Burgemeester De Withstraat, de Utrechtseweg en de Dorpsstraat vanouds Steenstraat. Deze worden bediend

door de buslijnen 58, 282 en 284 met de bestemmingen Nieuwegein, Austerlitz, Maartensdijk Zeist en Bilthoven. Verder is er een bushalte aan de Blauwkapelseweg voor buslijn 57 die voor de verbinding Utrecht en Bilthoven zorgt. Het NS station van de gemeente De Bilt is ten noorden van het plangebied gelegen op een afstand van circa 3,5 kilometer, gemeten vanuit het hart van het plangebied.

Langzaam verkeer

In het plangebied is geen duidelijke fietspadenstructuur aanwezig. Aan de rand van het plangebied bevindt zich langs de Dorpsstraat vanouds Steenstraat een vrijliggend fietspad. Dit is aangesloten op het fietspad langs de Soestdijkseweg Zuid en houdt aan de andere kant op waar de Burgermeester De Withstraat begint. Haaks op de Dorpsstraat vanouds Steenstraat loopt de Kapelweg. Deze is gedeeltelijk voorzien van een fietspad dat loopt naar een fietstunnel onder de Utrechtseweg (N237). Dit fietspad loopt vervolgens door naar het universiteitscentrum "De Uithof" en vormt daarmee een belangrijke fietsroute van en naar Utrecht. In de rest van het plangebied is het fietsverkeer aangewezen op het bestaande wegennet.

Parkeren

Het parkeren binnen plangebied vindt beperkt op eigen terrein plaats. Het gebied wordt in zijn geheel gekenmerkt als verblijfsgebied. Dit betekent dat bij de inrichting van 30 km/h-zones het ordenen van parkeren een vast onderdeel moet zijn. Het is vaak een vereiste om het overige verkeer, waaronder voetgangers, voldoende ruimte te geven. Het is bovendien voor de verkeersveiligheid nodig om het parkeren overzichtelijk en op gevaarlijke plekken onmogelijk te maken.

Langs de druk bereden verkeersaders rond het plangebied wordt op eigen terrein geparkeerd, dit zijn de Blauwkapelseweg, de Burgemeester De Withstraat, de Soestdijkseweg Zuid en de Utrechtseweg. In de rest van het plangebied komt een combinatie voor van op eigen terrein parkeren en parkeren op verkeersstroken langs de buurtwegen als wel op de buurtwegen zelf. Het plangebied kent geen grote centrale parkeergelegenheden.

4.4. Laag 3: Occupatie

De occupatielaag wordt gevormd door zowel de ruimtelijke omgeving alsmede de functionele omgeving. De ruimtelijke omgeving wordt gevormd door ruimtelijke structurerende eenheden als groenelementen, infrastructuur, en grootschalige functionele eenheden als woonwijken of centrummilieus. De functionele omgeving wordt gevormd door het samenspel van een diversiteit aan functies en het gebruik van de ruimte binnen het plangebied.

Ruimtelijke omgeving

Binnen het plangebied wordt de ruimtelijke omgeving bepaald door een aantal ruimtelijke eenheden. Deze eenheden zijn de woonwijk Park Arenberg, het Van Boetzelaerpark, de woonwijk Zorgvliet, het oude dorp De Bilt en een groenelement aan de zuidoostkant van het plangebied. Deze ruimtelijke entiteiten vormen de ruimtelijke occupatievorm binnen het plangebied. Hieronder volgt een fysiek ruimtelijke benaderingen van deze elementen.

Woongebied Park Arenberg

Het woongebied Park Arenberg is in twee delen ontstaan. De bebouwing ten oosten van de Westerlaan betreft bebouwing uit de jaren voor 1930 en kan aangemerkt worden als een van de oudste bebouwing in de gemeente. Dit gedeelte strekt zich uit vanaf de Westerlaan tot aan het Van Boetzelaerpark en vanaf de Blauwkapelseweg tot aan de straat Park Arenberg ten zuiden van de kerk. De overige bebouwing betreft bebouwing uit de jaren vlak voor WO II. Binnen het gehele woongebied komen zowel rijenwoningen, 2 onder 1 kap woningen als vrijstaande woningen voor.

Het woongebied kent een zeer groen karakter. Dit valt te verklaren doordat het Van Boetzelaerpark direct in het woongebied aanwezig is en het woongebied daarnaast ook zelf een sterk groen karakter kent door de aanwezigheid van zowel privé als openbaar groen. De verkaveling van zowel de woningen als het stratenpatroon binnen dit woongebied is dual. Enerzijds is een strak en rechthoekig verkavelingspatroon terug te vinden ten noorden van de Kerkdwarssteeg, dat te danken is aan de vroege veenontginningen in dit deel van de gemeente De Bilt. Het stratenpatroon is noord-zuid gericht evenals de vroegere veenontginningsloten, met een tweetal dwarsverbindingen, waarvan de Blauwkapelseweg uit de tijd van de veenontginningen dateert. In dit gedeelte van het woongebied zijn zowel rijenwoningen, 2 onder 1 kap woningen als vrijstaande woningen terug te vinden. In dit noordelijke gedeelte van het woongebied lopen de woningen door in het Van Boetzelaerpark, waardoor de tuinen van deze woningen direct grenzen aan het park.

Ten zuiden van de Kerkdwarslaan is een meer organische verkavelingsvorm en verkeersstructuur waar te nemen, wat te verklaren valt door de vroegere aanwezigheid van de buitenplaats Arenberg. Het stratenpatroon binnen dit gedeelte van het woongebied wordt gevormd door de vroegere oprijlaan van het landhuis. Het groenelement dat centraal in dit gedeelte van het woongebied gelegen is, is een park in Engelse landschapsstijl, dat bij de buitenplaats behoorde. De woningen in dit gedeelte van de woonwijk zijn verkaveld op de verkeersstructuur, waardoor geen strakke rooilijnen zijn terug te vinden.

Direct ten westen van het woongebied Park Arenberg is het buitengebied van de gemeente De Bilt gelegen. De overgang naar het buitengebied is vrij hard. Aan de achterkant van de woningen begint direct het buitengebied, van enige overgang van stedelijk naar landelijk gebied is geen sprake.

Van Boetzelaerpark

Zoals reeds in hoofdstuk 2 is vermeld, stamt het Van Boetzelaerpark uit 1930, toen dr. Carel Wessel Theodorus baron van Boetzelaer van Dubbeldam, besloot een wandelpark aan te leggen op 7,5 hectare grond. Het park is uitgevoerd in een Engelse landschapsstijl en wordt gekenmerkt door de grote vijverpartij die centraal in het park gelegen is. Het park is een van de grote groene elementen van de gemeente De Bilt en vervult een rol in de groenstructuur van de gemeente. Het Van Boetzelaerpark kent echter wel een geïsoleerde ligging, waardoor het niet direct aansluiting kan vinden bij andere groenelementen binnen de gemeente. Het park heeft een gesloten karakter en kent een groot aantal voetpaden die dwars door het park heen lopen. Het park is door het imposante en grootschalige karakter duidelijk

aanwezig in de directe omgeving. Om die reden dringt het park door in zowel het woongebied Park Arenberg, alsmede het woongebied Zorgvliet. Dit wordt versterkt door de situering van woningen aan zowel de west- als oostzijde van het park. De woningen zijn als het ware in het park gesitueerd waardoor het privé groen in de vorm van tuinen direct aansluit op het openbare groen van het park.

Woongebied Zorgvliet

Woongebied Zorgvliet is een inbreidingswijk die gerealiseerd is 1954 in tijden van grote woningnood. In het woongebied zijn alleen koopwoningen gerealiseerd wat vreemd is voor die periode. Het woongebied is gesitueerd direct achter de 19^e eeuwse bebouwing van het oude dorp en bestaat voornamelijk uit rijenwoningen aan de straat Zorgvliet en de Ds. Sanderuslaan. In de woonwijk is een centraal pleintje gerealiseerd dat dienst doet als kleinschalig groenelement in de woonwijk. Ondanks het kleinschalige karakter van dit groenelement, kent de woonwijk toch een zeer groen karakter. Dit houdt mede verband met de aanwezigheid van het Van Boetzelaerpark op zeer korte afstand en het groene karakter van de bebouwing aan de Bilthovenseweg. Aan de Bilthovenseweg zijn voornamelijk 2 onder 1 kap woningen en vrijstaande woningen gebouwd. Deze woningen zijn eerder gerealiseerd dan het woongebied Zorgvliet. De woningen aan de Bilthovenseweg dateren van vlak na de oorlog, rond 1950. De woningen zijn ruim opgezet, met grote tuinen. De ligging van deze woningen direct aan het park draagt bij aan een sterke groene uitstraling van de woonstraat.

Oude Dorp

Het oude dorp De Bilt is gelegen op een kruispunt van wegen in het zuiden van de gemeente. Zoals reeds in hoofdstuk 2 beschreven is, dankt het dorp De Bilt haar bestaan aan de pleisterplaatsfunctie die het vervulde voor de stad Utrecht. Op het kruispunt van een aantal wegen kwam het menselijk handelen samen en een diversiteit aan functionele invullingen ontstond. In die tijd vervulde de Steenstraat (tegenwoordig Dorpsstraat vanouds Steenstraat) een belangrijke rol. Deze weg vormde een voorname handelsroute naar de stad Utrecht. Vanaf die periode breidde het oude dorp zich nauwelijks uit, pas in de 19^e eeuw kwam de groei in een sneltreinvaart opgang. De aanwijzing van beschermd dorpsgezicht is met name gericht op de bescherming van de ruimtelijke structuur van het betreffende gebied, zoals dat zich in de 19^e eeuw heeft ontwikkeld. Het oude dorp kenmerkt zich door haar 19^e eeuwse bebouwing met één of twee bouwlagen en kap en daarnaast een 19^e eeuws kleinschalig verkavelingspatroon. Door deze karakteristieke kleinschalige opzet, heeft het gebied grote cultuurhistorische waarde. De specifieke verkavelingsvorm uit zich in de aanwezigheid van de Burgemeester De Withstraat en de schuin hierop staande Dorpsstraat vanouds Steenstraat. Op de kruising van deze twee wegen bevindt zich een dwarssteeg, de Kapelweg, waaraan enkele karakteristieke arbeiderswoningen zijn gesitueerd. De bebouwing aan de Burgemeester De Withstraat wordt gekenmerkt door een zaagtand voorgevelrooilijn, waardoor de bebouwing versprongen aan deze weg staat. De bebouwing is een geheel van aan elkaar vastgebouwde panden met een verspringende goot- en nokhoogte. Juist deze verspringende voorgevelrooilijn en het verschil in hoogte is kenmerkend. Deze afwisselende bouwhoogte is ook terug te vinden aan de Dorpsstraat vanouds Steenstraat. Dit beeld wordt onderbroken aan de noordwestzijde van de Dorpsstraat vanouds Steenstraat

ter hoogte van de Bilthovenseweg, waar een rij geschakelde woningen en een aantal villa's gelegen zijn. Verder is de Kerksteeg die de Dorpsstraat vanouds Steenstraat met de Burgemeester De Withstraat verbindt van groot belang. Deze steeg vormt de grens tussen de bebouwde omgeving van de Dorpsstraat vanouds Steenstraat en de Burgemeester De Withstraat en de groene omgeving rondom de kerk. Deze kerk die als rijksmonument aangewezen, is vormt een karakteristiek element in dit deel van het oude dorp. Midden in de bebouwde omgeving bevindt zich een stukje waardevolle groene ruimte rondom de kerk. Mede om die reden is deze groene omgeving (waaronder het kerkhof) rondom de kerk aangewezen als rijksmonument. De Dorpsstraat vanouds Steenstraat is een weg met een verkeersfunctie, echter door de realisering van verkeersremmende voorzieningen en de aanwezigheid van parkeervakken heeft de straat niet het karakter van een doorgaande verkeersweg. De Burgemeester De Withstraat heeft wel een duidelijk herkenbare verkeersfunctie, welke zich uit in de profilering van de weg. Deze duidelijk verkeersfunctie staat haaks op de bebouwingskarakteristiek die aan deze weg is terug te vinden. De kleinschalige bebouwingskarakteristiek strookt niet met de grootschalige verkeersafwikkeling die plaats moet vinden. Inmiddels heeft de gemeenteraad in december 2001 besloten om deze weg tot 30 km/h-zone aan te wijzen. Het oude dorp heeft aan de westzijde ter hoogte van de kerk een sterk groen karakter welke uiteindelijk doorloopt naar het Van Boetzelaerpark. De oostzijde van het oude dorp heeft een vrij stenig karakter en de afwezigheid van zowel openbaar als privé groen is opmerkelijk. Functioneel gezien is het oude dorp zeer divers, wat zich uit in het gebruik van de bebouwing. Woningen, winkels, kantoren en bedrijven wisselen elkaar af op zowel verticaal niveau als horizontaal niveau. Door deze functionele diversiteit wordt de bebouwing zeer divers gebruikt wat tot uitdrukking komt in de bebouwingskarakteristiek. Het ene pand heeft een etalage terwijl het andere pand vrij gesloten is met slechts een kleine raampartij.

Groenelement

Het laatste element is weliswaar geen onderdeel van de hoofdstructuur van occupatievorm, maar vormt een onderdeel van het oude dorp De Bilt. Het groenelement ligt in de zuidoost hoek van het plangebied. Het betreft hier een groenelement dat als uitloper van het groene buitengebied de woonwijk binnenkomt. Het weiland in de zuidoosthoek is een stukje landelijk gebied dat door de ligging van de Soestdijkseweg Zuid en de Utrechtseweg geïsoleerd van het groene buitengebied is komen te liggen. Hierdoor is een stukje landelijk gebied ontstaan aan de rand van het 'stedelijk' gebied van de gemeente omgeven door stedelijke functies en verkeerswegen. Het geïsoleerde groenelement heeft van zichzelf weinig waarde.

Renovatielocatie

In het plangebied bevindt zich één renovatielocatie, namelijk aan de toegang tot het oude dorp op de hoek van de Dorpsstraat en Soestdijkseweg Zuid.

Structuur renovatielocatie

De renovatielocatie vervult een entreefunctie voor het zuiden van de gemeente De Bilt. Deze zuidelijke entree heeft thans geen kwalitatief hoogwaardig karakter, wat wordt veroorzaakt door het zicht op achterterreinen en achtergevels van bebouwing van een lage bouwkundige

kwaliteit. Met het renovatieplan wordt beoogd de ruimtelijke en functionele kwaliteit van de entreefunctie voor zowel het plangebied als de gemeente te verbeteren. Het plan voorziet in nieuwe bebouwing op de achterterreinen van Dorpsstraat vanouds Steenstraat 1, 3, 21 en 23, de gehele sloop van de panden Dorpsstraat vanouds Steenstraat 21 en 23, gedeeltelijke sloop van Dorpsstraat vanouds Steenstraat 1 en 3 en algehele renovatie van het pand Dorpsstraat vanouds Steenstraat 25.

Door kwalitatief hoogwaardige bebouwing te concentreren op de achtererven van Dorpsstraat vanouds Steenstraat 1, 3, 21 en 23 wordt het zicht op de achtergevels vanaf de Soestdijkseweg Zuid en deels de Utrechtseweg weggenomen. Het gesloten karakter en de lage ruimtelijke kwaliteit welke de bebouwing in het plangebied nu bezit, waarbij geen zicht vanaf de toegangswegen van de gemeente is op de stedelijke activiteiten en de voorgevels van de bebouwing, kan op deze manier doorbroken worden. In de plannen wordt de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande bebouwing verbeterd door renovatie en wordt een nieuwe bebouwing met een hoge ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd die met de voorgevels naar buiten gericht is. Door de nieuwe bebouwing visueel te integreren met de aanwezige Houtringe Vaart worden de potenties die deze vaart bezit ten volle benut. Hierdoor krijgt de entreefunctie van het plangebied beter gestalte. In bijlage 8 zijn de voorgestelde plannen weergegeven.

Aantal woningen renovatielocatie

De plannen voorzien in de realisering van 12 woningen. De panden Dorpsstraat vanouds Steenstraat 21 en 23 worden in zijn geheel gesloopt en zullen niet worden herbouwd. De panden Dorpsstraat vanouds Steenstraat 1 en 3 worden gedeeltelijk gesloopt en hiervoor zullen 3 woningen teruggebouwd worden. Deze woningen zullen



Figuur 4: Het beeld vanaf de Dorpsstraat

een ruime woonfunctie krijgen, waarbinnen beroep aan huis in de vorm van bijvoorbeeld een kantoor of lichte bedrijvigheid mogelijk is. Dit past geheel binnen de functioneel diverse opbouw van de Dorpsstraat vanouds Steenstraat waar woonfuncties, kantoren en bedrijfjes elkaar afwisselen. De voorgevel van deze nieuwe woningen zal bestaan uit de bestaande voorgevel van Dorpsstraat 1 en 3 tot een diepte van 6 meter. De bestaande voorgevels zullen worden gerenoveerd. Het behoud van de bestaande voorgevels houdt verband met de markante situering en karakteristieken van de panden Dorpsstraat vanouds Steenstraat 1 en 3. Waar voorheen de panden Dorpsstraat vanouds Steenstraat 21 en 23 stonden, zal een toegangsweg naar het achterterrein worden gerealiseerd. Een van de drie nieuwe woningen, ter vervanging van Dorpsstraat vanouds Steenstraat 21 en 23, zal als een poortwoning boven deze toegangsweg gerealiseerd worden.

Het pand Dorpsstraat vanouds Steenstraat 25 zal volledig gerenoveerd worden en voorzien van dakkapellen. Het pand Dorpsstraat vanouds Steenstraat zal eveneens volledig gerenoveerd worden, met uitzondering van de kap. Deze is al gerenoveerd. Omdat het pand Dorpsstraat vanouds Steenstraat 25 gedeeltelijk een monumentale status heeft, zal het pand in de plannen behouden blijven. Ook blijven de vijf in dit pand bestaande wooneenheden gehandhaafd.



Figuur 5: Het beeld vanaf de Soestdijkseweg

Op de achterterreinen worden vervolgens nog 9 woningen gerealiseerd, waardoor de achterterreinen een kwalitatieve impuls krijgen. Het zicht op achterterreinen en achtergevels wordt op die wijze weggenomen. Direct achter de nieuwe poortwoning zijn drie rijenwoningen geprojecteerd. De rijenwoningen worden uitgevoerd in één bouwlaag met een kap. De lage bouwhoogte van de 3 rijenwoningen houdt verband met het ondergeschikte karakter dat aan deze woningen is toebedeeld ten opzicht van het nieuw te realiseren appartementencomplex in de zuidoosthoek van de locatie. Dit nieuw te realiseren appartementencomplex moet gezien worden als hoofdgebouw en de drie rijenwoningen als bijgebouw van het appartementencomplex. Hiermee wordt een beeld gecreëerd van een dominerend landhuis (appartementencomplex) en het daarbij behorende bijgebouw of koetshuis (3 rijenwoningen). Dit historische accent past geheel binnen de historische kern van het dorp De Bilt.



Figuur 6: Het beeld vanaf de Utrechtseweg

In het nieuwe appartementencomplex worden zes woningen gerealiseerd. Het appartementencomplex wordt uitgevoerd in 2 bouwlagen met een kap. Iedere bouwlaag biedt ruimte aan twee appartementen. De parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners zijn onder het appartementencomplex gelegen.

Verkeersaspecten renovatielocatie

De renovatielocatie wordt ontsloten door een nieuwe toegangsweg die vanaf de Dorpsstraat vanouds Steenstraat onder de poortwoning door de locatie in komt. Deze toegangsweg heeft een privé-karakter en is onder de poortwoning afgesloten voor verkeer. Hierdoor is het nieuwe woongebied alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer. De toegangsweg loopt achter de 3 rijenwoningen door en eindigt bij de toegang van de parkeerkelder die onder het nieuwe appartementencomplex gelegen is. De toegangsweg maakt onderdeel uit van de buitenruimte van het achterterrein en is om die reden dan ook niet prominent als toegangsweg aanwezig. De toegangsweg kan niet door calamiteitenverkeer gebruikt worden. Hiervoor heeft de poortwoning niet voldoende hoogte. Calamiteitenverkeer kan in geval van nood gebruik maken van het weiland ten oosten van de renovatielocatie.

Parkeervoorzieningen renovatielocatie

Met de nieuwbouwplannen worden 12 nieuwe woningen gerealiseerd en 6 woningen gerenoveerd. Onder het appartementencomplex wordt, doorlopend tot aan de rijenwoningen, een parkeerkelder gerealiseerd die plaats biedt aan 20 auto's en middels een hellende baan bereikbaar is. Hier zijn ook de parkeerplaatsen voorzien voor de 6 appartementen in het complex. De parkeerplaatsen voor de 9 woningen die gelegen zijn aan de Dorpsstraat vanouds Steenstraat zijn gelegen buiten de locatie. Aan de Dorpsstraat vanouds Steenstraat is een groot aantal parkeerplaatsen aanwezig in de vorm van aparte parkeervakken aan weerszijden van de weg. In totaal betreft het hier 20 parkeerplaatsen in de directe nabijheid van de locatie. Gelet op de geldende parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning, is dit aantal ruim voldoende voor 10 woningen. Het gebruik van de parkeerplaatsen kent een meervoudig karakter. Overdag worden de parkeerplaatsen gebruikt door winkelend publiek en 's avonds door de bewoners van de Dorpsstraat vanouds Steenstraat. In de huidige situatie is er geen sprake van parkeerproblemen.

Buitenruimte renovatielocatie

Zoals reeds naar voren is gekomen zal het nieuwe woongebied onder de poortwoning afgesloten worden voor verkeer en dus alleen toegankelijk zijn voor bestemmingsverkeer. De buitenruimte op de locatie krijgt hierdoor een privé-karakter. De invulling zal met name uit bestrating bestaan en bebouwing in de buitenruimte is uitgesloten. De toegangsweg die onder de poortwoning doorloopt achter de drie rijenwoningen is geïntegreerd met de overige bestrating waardoor de toegangsweg niet dominerend in het plangebied aanwezig is. De buitenruimte zal ten zuiden van de drie rijenwoningen met name gebruikt worden voor parkeervakken. Ten westen van de rijenwoningen komt de toegangsweg en ten noorden van de rijenwoningen een aantal groenelementen. Tenslotte vormt de Houdringe Vaart ten oosten van de drie rijenwoningen een onderdeel van de openbare ruimte.

Functionele omgeving

De hiervoor besproken ruimtelijk omgeving, bepaalt de vorm van de occupatie van het plangebied "Dorpsstraat e.o. 2005". De functionele omgeving kan als structurerend element gezien worden binnen deze occupatievorm. Het gebruik van de occupatievorm door een veelheid aan ruimtelijke functies, bepaalt de fysiek functionele omgeving. De fysiek

ruimtelijke omgeving bepaalt om die reden het speelveld waarbinnen diverse functies en daarmee het gebruik hun plaats hebben. *Bijlage 5 geeft een overzicht van de aanwezige functies in het plangebied.*

Woningen

In het plangebied zijn 600 woningen en 55 woningen boven winkels, kantoren en bedrijven aanwezig. Deze 655 woningen zijn onderverdeeld over verschillende typen woningen. *Figuur 7 geeft een beeld van de verschillende type woningen in het plangebied.*

Plangebied	Aantal woningen	Percentage type woning
<u>Rijenwoningen</u>	250	38,2 %
<u>Vrijstaande woningen</u>	62	9,5 %
<u>2-onder-1-kapwoningen</u>	112	17,1 %
<u>Meergezinswoningen</u>	176	26,9 %
<u>Bovenwoningen</u>	55	8,3 %
Totaal woningen	655	100 %

Figuur 7: Type woningen in plangebied (Bron GBA)

Uit de figuur blijkt dat het grootste aantal woningen de rijenwoningen betreft. Dit type woningen is overal in het plangebied terug te vinden, zowel in Park Arenberg, Zorgvliet als het oude dorp. De bebouwingskarakteristiek van deze rijenwoningen in de verschillende gebieden verschilt wel enorm. De rijenwoningen in het oude dorp zijn zo genoemd omdat ook hier de woningen in rijen aaneengeschakeld zijn, echter deze zijn niet te vergelijken met de rijenwoningen uit voornoemde woongebieden Park Arenberg en Zorgvliet. In het oude dorp verschillen de aaneen gebouwde woningen door goot- en nokhoogte, verdiepingen en het materiaal gebruik. In het oude dorp zijn dan ook geen rijenwoningen terug te vinden zoals wij deze nu kennen. Opvallend is ook het grote aantal meergezinswoningen in de vorm van hoogbouw of middelhoogbouw, in een vrij historisch en kleinschalig opgezet 19^e eeuws gebied. Deze meergezinswoningen zijn nagenoeg allemaal terug te vinden in het beschermd dorpsgezicht of aan de rand hiervan. De aanwezigheid van deze meergezinswoningen in de vorm van hoogbouw staat haaks op de kleinschalige karakteristiek van het oude dorp. Om die reden kan deze grootschalige hoogbouw als storend worden ervaren in de kleinschalige opzet van het oude dorp. De 2 onder 1 kap woningen en de vrijstaande woningen zijn voor het merendeel terug te vinden in het woongebied Park Arenberg en aan de rand van het Van Boetzelaerpark. Deze woningen sluiten goed aan op de onbebouwde omgeving. De bovenwoningen vinden we nagenoeg allemaal boven winkels, horecagelegenheden, kantoren en bedrijven aan de Dorpsstraat vanouds Steenstraat, Burgemeester De Withstraat en de Kapelweg. Deze woningen worden voornamelijk verhuurd.

Winkels/dienstverlening

In het plangebied zijn 25 winkelvoorzieningen aanwezig. Het betreft hier met name kleinschalige winkelvoorzieningen. Van een duidelijk geclusterd winkelgebied, is geen sprake meer, hetgeen vooral te maken heeft met de

decentrale ligging en de opkomst van de winkelfunctie van de Hessenweg en het winkelcentrum De Kwinkelier. Het merendeel van de winkels heeft een sterk verouderde uitstraling en is klein behuisd. Van een uitgebalanceerde branchemix is geen sprake meer. Het oude dorp heeft de functie van winkelgebied verloren. De winkels die in het plangebied aanwezig zijn betreffen voornamelijk winkels in het oude dorp De Bilt, zowel binnen het beschermde dorpsgezicht als net daarbuiten.

Aan de Dorpsstraat vanouds Steenstraat zijn 12 winkels gesitueerd. Het betreft Dorpsstraat vanouds Steenstraat 31 (Slagerij), 33 (Poespas Stoffenwinkel), 37 (Retro Recherche antiek en interieur), 39 (Sea buy Divestore watersport), 45 (Raayen meubelwinkel), 18 (Top's Edelgebak), 20 (Print- en drukwerk service Xinix), 34 (Domus Aurea), 40 (winkel met bovenwoning), 42 (Winkel Tussentijd met bovenwoning), 54 (winkel met bovenwoning) en 61 (Winkel het Oude Dorp met bovenwoning)

Aan de Burgemeester De Withstraat zijn 11 winkels gesitueerd. Het betreft Burgemeester De Withstraat 8 (Contour Kledingwinkel met bovenwoning), 14 (La Cremerie Kastelein met bovenwoning), 15 (Henzen G.W. Groentewinkel met bovenwoning), 18 (Emmaus Recycling met bovenwoning), 21 (Sigarenspeciaalzaak 't-Boendertje met bovenwoning), 23 (Het Verlichtingscentrum met bovenwoningen), 28 (Matra Bike), 33 (Cool Baby Store met bovenwoning), 35 (Winkel Gerritsen), 62 (Coenraets fietsenmaker met bovenwoning) en 66 (Kapsalon Jerry's Haircare). Daarnaast is er aan de Blauwkapelseweg 39 dienstverlening in de vorm van een kapsalon (Peter Haarmode) aanwezig en aan de Kapelweg 12 een interieur winkel (Raayen Interieur).

Alle aanwezige winkels en dienstverlening zijn voorzien van een gemengde doeleinden bestemming waarbinnen diverse functie-uitwisselingen met vrijstelling mogelijk zijn. Voor de kapsalon aan de Blauwkapelseweg is vanwege de ligging ver buiten het gebied van het beschermd dorpsgezicht, een woonbestemming opgenomen met een nadere aanduiding voor het daarvan afwijkende gebruik als kapsalon.

Kantoren

Het aantal kantoren in het plangebied bedraagt 13. Binnen dit aantal kantoren is een grote verscheidenheid op te merken in de omvang van kantooractiviteiten en de combinatie van functies binnen deze kantoorlocaties. Het is bekend dat de Rabobank aan de Burgemeester De Withstraat zal vertrekken naar een pand buiten het plangebied. De dynamiek binnen deze aanwezige kantoren is dan ook erg groot.

Aan de Dorpsstraat vanouds Steenstraat zijn 8 kantoren gesitueerd. Het betreft hier Dorpsstraat vanouds Steenstraat 6 (kantoor aan huis), 10 (kantoor Mahle Filtersysteme GmbH), 12 en 14 (Human Capitol groep en Universitair Medisch Centrum Utrecht), 51 (Vergaderruimte van Bergen), 74 (People Select en Challenging Talent), 85 (leeg), 116 en 118 (Raadgevers voor de medische beroepen) en 128 (Actieradius bv, Bos & Partners bv, Facility Results, H&R assurantiën Kok & Partners registeraccountants en belastingen, Lease result, ROI groep en Safe assurantiën).

Aan de Burgemeester De Withstraat zijn 3 kantoren gesitueerd. Het betreft hier Burgemeester De Withstraat 11 (Architecten studio Van Verseveld & Partners B.V.), 12 (Box Architecten en Patroon Techniek) en 59 (Kantoor Rabobank De Bilt).

Aan de Kerklaan is een kantoor gevestigd op nummer 40a (Walvis consultinggroep). Daarnaast is aan de Kapelweg 4 (Vintec Bv) een kantoor gesitueerd. Het laatste kantoor betreft een kantoor op het perceel Utrechtseweg 340 (Eniac Limbit Combination en Sperwer Nationaal Bv).

Zoals hierboven is te zien, verschillen de kantoren in het plangebied in omvang en aantallen bedrijven op de kantoorlocaties. In een viertal kantoorpanden zijn meerdere bedrijven gehuisvest. Een 6-tal kantoorpanden biedt plaats aan slechts een enkel bedrijf. Daarnaast zijn er 2 kantoorpanden in het plangebied aanwezig, waarnaast ook een woonfunctie aanwezig is. Dit betreft hier de kantoorpanden aan de Dorpsstraat vanouds Steenstraat 6 en 51. Het kantoorpand aan de Dorpsstraat vanouds Steenstraat 51 betreft een vergaderruimte tevens woonhuis.

De kantoren die gelegen zijn buiten het oude dorp De Bilt zijn voorzien van een kantoorbestemming. Het betreft hier de kantoorpanden aan de Kerklaan, Utrechtseweg, Burgemeester De Withstraat 59 en Dorpsstraat vanouds Steenstraat 12 en 14 en, 74 en Bilthovenseweg 33. De overige kantoorpanden, welke gelegen zijn binnen het oude dorp De Bilt zijn voorzien van een gemengde doeleinden bestemming. Binnen deze bestemming zijn diverse functie- uitwisselingen mogelijk met vrijstelling.

Bedrijven

Het aantal bedrijven in het plangebied bedraagt 14. Evenals bij de aanwezige kantoren, is de diversiteit van bedrijven binnen dit aantal enorm. Daarnaast moet worden opgemerkt dat een drietal bedrijven uit het plangebied, mogelijk verplaatst zal worden naar een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein aan de westkant van De Bilt. De dynamiek binnen het aantal aanwezige bedrijven is erg groot.

De volgende bedrijven zijn in het plangebied aanwezig. Aan de Dorpsstraat vanouds Steenstraat zijn dit nummer 38 (DWB reclame teksten), 41-43 (KIA-Garage de Bilt met bijbehorende autoshowroom), 44 (Wijngroothandel), 56 (Kinderdagverblijf), 59 (Autogarage Rietveld), 60 (Grossier in haaraccessoires).

Aan de Burgemeester De Withstraat zijn drie bedrijven gevestigd. Het betreft hier Witteman zeefdruk welke op nummer 5 gevestigd is. Dit bedrijf is in hetzelfde pand gesitueerd als het bedrijf aan de Dorpsstraat vanouds Steenstraat 38. Het pand heeft namelijk 2 voorgevels, aan de Dorpsstraat vanouds Steenstraat en aan de Burgemeester De Withstraat. Boven het gedeelte Burgemeester De Withstraat 5 zijn geen bovenwoningen aanwezig, hetgeen boven Dorpsstraat vanouds Steenstraat 38 wel het geval is. Tevens is er een bedrijf aanwezig op nummer 41 (Standbouwschildersbedrijf) en op nummer 51 (Van Doorn schilders en glaswerken).

Aan de Kapelweg zijn nog een twee bedrijven aanwezig. Het betreft hier het bedrijf Vaesen woning en project stoffering op nummer 5 en het bedrijf Uurwerk makerij Meubelkamp op nummer 18.

Aan de Kerklaan is eveneens een bedrijf gevestigd. Het betreft hier het bedrijf op nummer 3 (Rademakers Bouw installatiematerialen).

De bedrijven die binnen het plangebied aanwezig zijn, zijn nagenoeg allemaal voorzien van een gemengde doeleinden bestemming, zoals deze over het gehele oude dorp heen is gelegd. Binnen deze gemengde doeleinden is met vrijstelling een uitwisseling van verschillende bedrijvigheid mogelijk. De KIA-garage de Bilt, die gevestigd is aan de Dorpsstraat vanouds Steenstraat 41-43 en onder de Cumulusflat, zal echter beperkt worden tot de huidige locatie. In geval van functie beëindiging ter plaatse kan de huidige bestemming worden gewijzigd in Gemengde doeleinden. De bedrijven aan de Kerklaan 3, aan de Dorpsstraat vanouds Steenstraat 82 en aan de Burgemeester De Withstraat 41 en 51 hebben een aparte bedrijven bestemming gekregen, daar deze locaties buiten het oude dorp gelegen zijn. Binnen het oude dorp is diversiteit van functies en functiemenging gewenst daarbuiten niet.

Zoals reeds gezegd zal een aantal bedrijven mogelijk verplaatst worden naar een nieuw te realiseren bedrijventerrein ten westen van De Bilt. Het betreft hier autogarage Rietveld die gevestigd is aan de Dorpsstraat vanouds Steenstraat 59, Van Doorn schilder en glaswerken aan de Burgemeester De Withstraat 51 en Rademakers Bouw Installatiematerialen aan de Kerklaan 3. Voor deze locaties is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze bestemmingen te wijzigen ten behoeve van een gemengde doeleinden bestemming (Autogarage Rietveld) dan wel een woonbestemming. Omdat niet uitgesloten wordt, dat de KIA-garage binnen de planperiode zal vertrekken naar een andere locatie is ook hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Horecavoorzieningen

Binnen het plangebied zijn vier horecagelegenheden aanwezig. Aan de Dorpsstraat vanouds Steenstraat zijn een drietal horecagelegenheden aanwezig. Op het perceel Dorpsstraat vanouds Steenstraat 8 is dit restaurant De Witte Zwaan, op het perceel Dorpsstraat vanouds Steenstraat 48 is dit Café Huzaar en op nummer 81 het restaurant Ilha. Daarnaast is er op het perceel Burgemeester De Withstraat tussen nummer 5 en 7 een Pool Biljart annex Koffieshop.

In het bestemmingsplan zijn de horecavoorzieningen voorzien van een gemengde doeleinden bestemming met een nadere aanduiding ten behoeve van horeca. Binnen deze bestemming zijn functiewisselingen met vrijstelling mogelijk. Nieuwe horecavoorzieningen binnen de gemengde doeleinden bestemming zijn mogelijk, echter dit wordt door een zonering van toegestane horecacategorieën beperkt.

Medische voorzieningen

Naast voornoemde winkels, kantoren, bedrijven en horecagelegenheden kent het plangebied ook een aantal medische voorzieningen. Het betreft hier een tandartsenpraktijk aan de Dorpsstraat vanouds Steenstraat 49, Naezer

fysiotherapie praktijk aan de Burgemeester De Withstraat 1 en een fysiotherapiepraktijk aan de Kerklaan 85. In het pand Dorpsstraat 12-14 is op de begane grond en de verdiepingen een beperkte vloeroppervlakte (ongeveer 17,5% per bouwlaag) in gebruik bij het Universitair Medisch Centrum Utrecht ten behoeve van onderwijsactiviteiten aan huisartsen.

De medische voorzieningen zijn in het bestemmingsplan voorzien van een gemengde doeleinden bestemming, waarbinnen maatschappelijke dienstverlening mogelijk is. De onderwijsactiviteiten van het UMC zijn binnen die bestemming nader aangeduid op de plankaart en tot de huidige vloeroppervlakte beperkt in de voorschriften. Voor Kerklaan 85 is, vanwege de ligging temidden van uitsluitend woningen, een woonbestemming opgenomen waarbinnen het huidige gebruik is gelegaliseerd.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied is een vijftal openbare voorzieningen gesitueerd. Het betreft hier een tweetal kerken, de Nederlands Hervormde Kerk aan de Dorpsstraat vanouds Steenstraat 70 en de Rooms katholieke Kerk aan de Kerklaan 31. Daarnaast zijn er een tweetal scholen aanwezig, Basisschool St. Michael aan de Kerklaan 33 en Peuterspeelzaal Peuterland aan de Burgemeester De Withstraat 2. Daarnaast is in de Kerksteeg een nutsgebouw aanwezig.

Voor het nutsgebouw is vanwege de omvang ervan een afzonderlijke bestemming Nutsdoeleinden opgenomen.

De overige voorzieningen zijn alle voorzien van een bestemming maatschappelijke doeleinden.

Groenvoorzieningen

Het aantal groenvoorzieningen binnen het plangebied is vrij divers. Door de ligging van het Van Boetzelaerpark, wordt het groene karakter van het plangebied natuurlijk enorm vergroot. Ook de gebieden Park Arenberg en Zorgvliet hebben een zeer groen karakter en kennen beide vrij grote openbare groenelementen. Daarnaast is het plangebied gelegen aan het begin van het buitengebied van de gemeente. Het oude dorp De Bilt, rond het kruispunt Dorpsstraat vanouds Steenstraat, Burgemeester De Withstraat en de Kapelweg is erg stenig. In het oude dorp komen dan ook nagenoeg geen groenelementen voor, anders dan laanbeplanting. Groenelementen komen voor aan de randen van het oude dorp en rond het terrein van de Nederlands Hervormde Kerk.

Alle kleine groenelementen zijn in het bestemmingsplan voorzien van een verblijfsdoeleinden bestemming. Uitzondering zijn de hierboven genoemde grotere groenvoorzieningen, namelijk het Van Boetzelaerpark, de groenvoorzieningen aan Park Arenberg en de ds. Sanderuslaan en het weiland in het zuidoosten van het plangebied. Het Van Boetzelaerpark is voorzien van een nadere aanduiding park binnen de bestemming Groenvoorzieningen en het weiland heeft de bestemming groenvoorzieningen gekregen, omdat het geen specifieke agrarische functie heeft en ook geen bijzondere te beschermen waarden.

4.5. Demografische en statistische gegevens

Naast de bebouwingskarakteristiek en het functionele gebruik van de bebouwing zijn de demografische gegevens van het plangebied van wezenlijk belang. Deze gegevens bieden inzicht in de bevolking welke gebruik maakt van de bebouwde omgeving. De gegevens zijn uitgezet in leeftijdsopbouw, gezinssamenstelling en geslacht.

Leeftijd	Gemeente				Plangebied			
	<u>Man</u>	<u>Vrouw</u>	<u>Totaal</u>	<u>Procent</u>	<u>Man</u>	<u>Vrouw</u>	<u>Totaal</u>	<u>Procent</u>
0 tot 5	1.243	1.179	2.422	5,8 %	46	46	92	6,2 %
5 tot 15	2.691	2.559	5.250	12,5 %	91	86	177	12,0 %
15 tot 25	2.095	2.059	4.154	9,9 %	84	81	165	11,1 %
25 tot 35	2.143	2.314	4.457	10,6 %	82	99	181	12,2 %
35 tot 50	4.547	4.876	9.423	22,4 %	177	180	357	24,1 %
50 tot 65	3.969	4.329	8.298	19,7 %	136	133	269	18,2 %
65 tot 80	2.440	3.323	5.763	12,7 %	77	94	171	11,5 %
80 en ouder	705	1.594	2.299	5,4 %	23	46	69	4,7 %
Totalen	19.833	22.233	42.066	100 %	716	765	1.481	100 %

Figuur 8: Bevolkingsamenstelling in plangebied (Bron GBA)

Het plangebied heeft ruim 1400 inwoners. Dit is ongeveer 3,5 % van de totale bevolking van de gemeente De Bilt. Het plangebied telt ongeveer 655 woningen, waardoor de gezinsomvang per woning berekend kan worden op 2,26 persoon per woning. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 40 hectare waardoor het aantal inwoners per hectare berekend kan worden op 37 inwoners per hectare. De bevolkingssamenstelling wijkt enigszins af van de samenstelling van de bevolking van de totale gemeente De Bilt. Met name het aantal 25 tot 35 en 35 tot 50 jarige personen is hoger dan het gemiddelde percentage in de gehele gemeente. Maar ook het aantal jonge kinderen 0 tot 5 is enigszins hoger dan het gemiddelde in de gehele gemeente. Het aantal kinderen in de leeftijdscategorie 5 tot 15 is overigens wel lager dan het gemiddelde in de gemeente De Bilt. In het plangebied is om die reden dan ook het aantal jonge gezinnen met jonge kinderen ruimer vertegenwoordigd. Het aantal ouderen in het plangebied is relatief gezien laag. De leeftijdscategorieën 50 tot 65, 65 tot 80 en 80 en ouder zijn procentueel lager dan het gemeentelijk gemiddelde, ondanks de aanwezigheid van een verzorgingshuis in het plangebied.

4.6. Samenspel van lagen en demografische gegevens

Voorgaande inventarisatie van de diverse lagen binnen het plangebied "Dorpsstraat e.o. 2005" vormt de ruimtelijke hoofdstructuur voor het

plangebied. Deze ruimtelijke hoofdstructuur wordt gevormd door een zestal structuurbepalende elementen die in het plangebied terug te vinden zijn. *Bijlage 6 geeft een overzicht van de aanwezige deelgebieden in het plangebied.*

Structuurelementen

De structuurelementen in het plangebied zijn samengevat de volgende:

Infrastructuur: de Utrechtseweg en de Blauwkapelseweg.

Deelgebieden: Woongebied Park Arenberg, Woongebied Zorgvliet, het Van Boetzelaerpark en het oude dorp.

Ruimtelijke hoofdstructuur

Het plangebied "Dorpsstraat e.o. 2005" kan omschreven worden als een duaal gebied, waar enerzijds een groen landelijk karakter aanwezig is en anderzijds een stenig en "dorps" karakter. Het stenige en "dorps" karakter van het oude dorp wordt versterkt door een diversiteit aan functies. Het plangebied wordt aan de zuidkant afgeschermd van het groene buitengebied door de Utrechtseweg en deze weg vormt om die reden een duidelijke barrière voor het plangebied. Sporen uit de periode van veen ontginningen zijn in het plangebied aanwezig in de vorm van de Blauwkapelseweg. Daarnaast ademt het plangebied historie uit, wat tot uitdrukking komt in de bebouwingskarakteristiek en verkaveling en de vele gemeentelijke- en rijksmonumenten. *Bijlage 7 geeft een overzicht van de aanwezige ruimtelijke hoofdstructuur in het plangebied.*

5. Visie oude dorp

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

5.1. Algemeen

Uit de lagenbenadering blijkt dat het plangebied opgedeeld kan worden in een viertal ruimtelijke deelgebieden. Dit zijn het Van Boetzelaerpark met een zeer groen karakter, de beide woongebieden Park Arenberg en Zorgvliet en het oude dorp. Omdat het oude dorp een groot aantal kwaliteiten bezit die thans niet duidelijk tot hun recht komen, wordt in dit bestemmingsplan een visie voor de toekomst van het oude dorp voorgesteld. Het huidige oude dorp kenmerkt zich steeds meer als een verlaten gebied, waarbinnen de woonfunctie langzamerhand de overhand begint te krijgen. Het is niet meer het gebied waar mensen samenkomen en waar een hoogwaardige diversiteit aan functies aanwezig is.

Deze visie functioneert als streefbeeld bij de toetsing van bouwvoorvragen binnen het oude dorp. Om die reden zijn de ruimtelijk relevante onderdelen van deze visie opgenomen in de beschrijving in hoofdlijnen in de voorschriften van dit bestemmingsplan, waardoor de toekomstvisie een juridische verankering in het bestemmingsplan krijgt. Bij de toetsing van wijzigingen, vrijstellingen, maar ook functiewijzigingen binnen de gemengde doeleinden bestemming speelt de hieronder voorgestelde visie een rol. Alvorens de visie te concretiseren zal eerst op de mogelijke kwaliteiten van het dorp ingegaan worden.

5.2. Het oude dorp

In dit deel van het plangebied is de veelheid aan functies groot. Woonfuncties, bedrijven, winkels, maatschappelijke doeleinden, medische bedrijven, horeca en kantoren wisselen elkaar af. Deze functies zijn zowel horizontaal met elkaar verweven als verticaal. Horizontale verweving uit zich in de hoeveelheid functies die naast elkaar voorkomen en verticale verwevenheid uit zich in de diversiteit van functies die boven elkaar voorkomen. Daarnaast komen er verschillende meergezinswoningen voor in de vorm van gestapelde bouw. Functioneel gezien is er sprake van een grote dynamiek binnen het plangebied. De laatste jaren dreigt de woonfunctie echter de overhand te krijgen, omdat de mogelijkheden voor winkels en bedrijven steeds minder worden. Om die reden kan ook niet meer gesproken worden van een duidelijk geclusterd winkelgebied of een uitgebalanceerde branchemix binnen het winkelgebied het oude dorp. Toch bezit het oude dorp een groot aantal kwaliteiten. De karakteristieken van het gebied zijn:

Karakteristiek 1

In de eerste plaats is de culturele betekenis van het plangebied enorm. Het oude dorp dat reeds in de middeleeuwen zijn vorm kreeg, is nog altijd terug te vinden in het gebied. De 19^e eeuwse bebouwing en de 19^e eeuwse rooilijnen zijn voor een groot deel bepalend voor het gebied. Ook de vele gemeentelijke en rijksmonumenten in het gebied ademen een cultuurhistorische karakteristiek uit. Het oude dorp is het gebied waar de gemeente is ontstaan en juist deze culturele betekenis van het gebied is uniek binnen de gemeente.

Karakteristiek 2

Ook de functionele betekenis van het plangebied is een belangrijke kwaliteit voor het gebied. Het oude dorp vormt al sinds de middeleeuwen een gebied waar een uitwisseling van diverse functies en een samenkomst van het menselijk handelen plaatsvond. Juist aan het samenkomen van de diversiteit van het menselijk handelen en de afwisseling van diverse functies dankt het dorp De Bilt zijn bestaan.

5.3. Identiteit

De twee bovengenoemde karakteristieken bepalen de identiteit van het oude dorp. Identiteit kan omschreven worden als het betekenis geven of verlenen aan een bepaald gebied.

De identiteit van het oude dorp wordt bepaald door de cultuurhistorische karakteristiek van het gebied en de betekenis die hieraan wordt gegeven door het menselijk handelen in dit gebied. De combinatie van deze twee bepaalt de identiteit van het gebied en mede de kwaliteit. Juist door iedere keer de identiteit terug te brengen in een gebied, kan het gebied kwaliteit behouden. Dit is in het verleden ook gedaan. Het begrip identiteit is dan ook een dynamisch begrip en de opvattingen over deze identiteit zullen veranderen in de loop van de tijd, zoals ook de identiteit van een gebied verandert. Onderstaand een overzicht van de wisseling van identiteit van het oude dorp.

Identiteit oude dorp 1

In de middeleeuwen functioneerde het oude dorp als pleisterplaats voor de stad Utrecht. Hierdoor werd de diversiteit van het menselijk handelen geclusterd in het oude dorp, waardoor het dorp de Bilt kon ontstaan. Nadat Utrecht haar stadspoorten verloor, verloor het oude dorp haar functie als pleisterplaats.

Identiteit oude dorp 2

De functies die een voorname rol speelden bij de pleisterplaats verdwenen of kregen een vorm die paste in de bij die tijd behorende rol van het oude dorp. Het oude dorp werd een woonplaats, waar diverse functies als boerderijen, hotels, woningen, bedrijvigheid, etc. hun plaats vonden. In de loop der tijd bleef het oude dorp deze functie behouden en veranderde van een gebied met boerderijen in een gebied met winkelveorzieningen. Deze rol bleef behouden, waarmee het oude dorp haar identiteit en hiermee haar kwaliteit weer vond.

Identiteit oude dorp 3

De periode die daarop volgde is een periode van het verdwijnen van de winkelveorzieningen, met name door de opkomst van de Hessenweg. De opkomst van de Hessenweg werd mede veroorzaakt door het proces van schaalvergroting. De bakker, de slager, de groenteboer werden vervangen door de moderne supermarkten waaraan het oude dorp geen ruimte kon bieden. Mede hierdoor verloor het oude dorp de winkelfunctie en daarmee de identiteit die het al die jaren had gehad.

Zoekend naar identiteit

Het oude dorp kenmerkt zich nu steeds meer als een stil gebied, waar de woonfunctie langzamerhand de overhand krijgt. Het gebied oogt levenloos en verwaarloosd. Overgebleven winkels hebben een zwakke financiële positie, omdat het draagvlak voor deze winkels niet of nauwelijks meer aanwezig is. Gesteld kan worden dat het oude dorp zoekende is naar een nieuwe identiteit en hierbij beschikt over een grote kwaliteit in de vorm van de cultuurhistorische waarden.

Zoekend naar een nieuwe identiteit en als het ware kwaliteit voor het oude dorp, moeten de twee eerder genoemde karakteristieken hoog gehouden worden. Deze karakteristieken zijn namelijk van essentieel belang voor de identiteit van het oude dorp.

- Cultuurhistorie;
- samenkomen menselijk handelen.

Duidelijk moet zijn dat het oude dorp geen winkelcentrum voor de gemeente De Bilt moet worden, de gebiedsfysieke factoren en de kleinschalige opbouw van het gebied lenen zich hier niet meer voor. De identiteit moet op een nieuwe manier vorm gegeven worden. Net zoals het oude dorp in het verleden ook geen functie meer kon vervullen als pleisterplaats voor de stad Utrecht. Ook na het verliezen van deze pleisterplaats functie heeft het oude dorp een nieuwe rol (identiteit) aangenomen in de vorm van winkelgebied. Nu ook het oude dorp geen rol meer kan vervullen als winkelgebied moet wederom gezocht worden naar een impuls die het gebied weer identiteit kan geven.

5.4. Nieuwe identiteit

De nieuwe identiteit voor het oude dorp moet dus gezocht worden in de cultuurhistorie en het samenkomen van het menselijk handelen. Dit uit zich in een drietal structurerende elementen, te weten:

- historische continuïteit (*historische karakter moet voortgezet worden*);
- ruimtelijke continuïteit (*historische bebouwing en kleinschaligheid moeten voortgezet worden*);
- functionele complexiteit (*samenkomen van menselijk handelen door een diversiteit aan functies*).

Door een impuls te geven aan deze drie structurerende elementen kan het oude dorp een nieuwe identiteit krijgen. Het gebied moet een samenhang van cultuurhistorie en menselijk handelen zijn. Om een beeld te schetsen van de nieuwe identiteit van het oude dorp, volgt hier een korte impressie:

“Het oude dorp van De Bilt ademt haar cultuurhistorisch besef uit, juist deze kleinschalige middeleeuwse opbouw leent zich uitstekend voor een mix van een diversiteit aan functies die het menselijk handelen kunnen aantrekken en die passen binnen de cultuurhistorische context van het gebied, ruimte kan worden geboden aan exclusieve ambachtelijk bedrijven als een goudsmid, daarnaast ook kunsthandelaren, expositieruimten, musea, restaurants, monumenten, theaters, kunstenaars, etc.. De buitenruimten binnen het oude

dorp worden gekenschetst door de cultuurhistorische context van het gebied, hierin vindt men terrassen pleinen, een muziektent, monumenten, fietsroutes, wandelpaden, etc. Het oude dorp wordt een plaats waar je het historische karakter kunt voelen en zien. Het wordt een gebied waar je in het weekend heen gaat om een museum te bezoeken, een ijsje te eten, op het terras te zitten, uit eten te gaan of gewoon te genieten van het gebied waar je een wandeling door maakt of op de fiets door heen komt. Verassend is de afwezigheid van een duidelijke verkeersader, het oude dorp betreft een wandelgebied waarin voetgangers en fietsers speciale aandacht krijgen. Ook massale en grootschalige bouwwerken en functies ontbreken, het kleinschalige historische karakter in het gebied voert de boventoon."

Bovenstaande is slechts een korte impressie om de nieuwe identiteit van het dorp te kenschetsen. De bestemmingsplanmethodiek zal hier op een passende manier bij moeten aansluiten, waarbij functies die passen binnen de nieuwe identiteit van het oude dorp mogelijk moeten zijn en waarbij andere functies geweerd moeten worden. Juist door diversiteit aan te brengen, kan het oude dorp een bepaalde aantrekkingskracht krijgen.

5.5. Voorstel (visie)

Het is van belang dat eerst een visie voor het gebied aanwezig is, waarna het bestemmingsplan hierop kan voortborduren.

De visie omvat de volgende onderdelen:

Historische continuïteit

- het behouden, versterken en voortzetten van het historisch karakter van het oude dorp, dat wordt gevormd door de aanwezige gemeentelijke- en rijksmonumenten, het middeleeuwse stratenpatroon, het middeleeuwse verkavelingspatroon, de bebouwingskarakteristieken, het materiaalgebruik in de panden, de aanwezige kleinschaligheid van de panden en straten, etc.

Ruimtelijke continuïteit

- behouden van de bestaande kleinschaligheid zowel horizontaal als verticaal;
- behouden van het verschil in goot- en nokhoogten;
- behouden van verschillende voorgevel rooilijnen;
- versterken en verbeteren van een stelsel van openbare ruimten door:
 - behouden van bestaande stratenstructuren;
 - behouden van de bestaande dwarsprofielen;
 - versterken en verbeteren van bestaande en toekomstige verkeersstructuren;
 - versterken en verbeteren van bestaande en toekomstige groenstructuren.

Functionele complexiteit

- versterken en verbeteren van een diversiteit aan functies die passend zijn binnen de historische context van het plangebied, binnen de visie voor

het oude dorp passende functies zijn in bijlage 3 bij de voorschriften van het bestemmingsplan opgenomen;

- tegengaan van een monotone functionele opbouw;
- tegengaan van grootschalige functies.

Het bestemmingsplan voorziet het oude dorp om de bovengenoemde visie vorm te kunnen geven van een gemengde doeleinden bestemming waarin diverse functies mogelijk zijn, mits deze passen binnen de geschetste visie. Juridisch wordt dit vertaald in de beschrijving in hoofdlijnen van de voorschriften. Hierbij zal een lijst met een selectie aan functies worden gevoegd welke als passend worden beschouwd binnen de visie van het oude dorp. Bij een wisseling van functies binnen de gemengde doeleinden bestemming, is de bijgevoegde lijst van functies en de hier beschreven visie van essentieel belang. Voor de openbare ruimte is eveneens een ruime bestemming opgenomen. De openbare ruimte zal worden bestemd tot verblijfsdoeleinden, waarbinnen diverse invullingen mogelijk zijn. Door deze onderdelen van de visie voor het oude dorp op te nemen in de beschrijving in hoofdlijnen van dit bestemmingsplan, krijgt de visie een juridische verankering bij de toetsing van bouwaanvragen.

6. Milieuaspecten

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

6.1. Algemeen

Het bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied voorziet in het vastleggen van de bestaande situatie dan wel het functioneel invullen van een gewenst gebruik binnen de reeds aanwezige bebouwing. Het bestemmingsplan voorziet niet in grootschalige ontwikkelingsmogelijkheden. Toch is het ook in dit geval van belang dat er inzicht wordt verkregen in de diverse milieuthema's.

6.2. Wegverkeergeluid

Volgens de Wet geluidhinder moet tijdens de voorbereiding van een bestemmingsplan rekening worden gehouden met geluidhinder. Op wegen in de vorm van 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 heeft betrekking op een locatie langs de Kerklaan waar middels een wijzigingsbevoegdheid een nieuwe woning gerealiseerd kan worden. Daarnaast is er ruimte om op de locatie hoek Dorpsstraat-Soestdijkseweg Zuid in totaal 12 nieuwe woningen te realiseren. Voor de bestaande woningen, langs 50 km per uur wegen, geldt een andere regeling waarop wordt ingegaan onder het kopje Bestaande situaties.

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 geluidsgevoelige bestemmingen die op genoemd tijdstip een hogere geluidsbelasting ondervonden dan 55 dB(A) verkeersgeluid kunnen voor geluidssanering in aanmerking komen.

De uitvoering van de geluidssanering in de gemeente de Bilt wordt gecoördineerd door het de milieudienst Zuid-Oost Utrecht. Deze milieudienst beheert het budget dat door het Rijk voor geluidssanering beschikbaar wordt gesteld en waarmee saneringsprojecten uitgevoerd kunnen worden.

Vanwege de afzonderlijke regeling voor de geluidssanering die los van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd en de reeds verrichte inventarisatie van saneringswoningen is in het kader van het bestemmingsplan geen onderzoek verricht naar de geluidsbelasting van de bestaande woningen.

Nieuwe situaties

Nieuwe woningen die gerealiseerd worden op plaatsen waar nog geen woonfunctie aanwezig is worden nieuwe situaties genoemd.

De grenswaarden voor nieuwe situaties in een stedelijk gebied bestaan uit een ondergrens van 50 dB(A) en een bovengrens van 65 dB(A). De geluidsbelasting 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).

Locatie Kerklaan

Deze locatie ligt in de wettelijke zone van de Utrechtseweg. Door de verkeersbelasting van ruim 20.000 motorvoertuigen per etmaal en de toegestane rijsnelheid van 80 km per uur is de geluidsbelasting op de locatie Kerklaan hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Op deze locatie wordt het zicht op de Utrechtseweg deels ontnomen door de aanwezige bebouwing. Hierdoor wordt het verkeersgeluid in beperkte mate afgeschermd waardoor standaard rekenmethode II (RMW 2002) is gebruikt om dit effect in rekening te kunnen brengen. Uit de rekenuitkomsten blijkt dat de geluidsbelasting op een waarneemhoogte van 7 meter 56 dB(A) bedraagt waarmee de voorkeursgrenswaarde met 6 dB(A) wordt overschreden. Op 2 meter waarneemhoogte bedraagt de geluidsbelasting 54 dB(A). De overschrijding treedt op aan de gevel langs de Kerklaan. Aan de achterzijde van de locatie is de geluidsbelasting niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Aangezien het treffen van geluidbeperkende maatregelen langs de Utrechtseweg ten behoeve van de locatie Kerklaan niet haalbaar is inmiddels een procedure gestart om te komen tot ontheffing van de voorkeursgrenswaarde. Het verzoek om ontheffing is bij Gedeputeerde Staten ingediend teneinde de huidige functie te kunnen wijzigen in een woonfunctie.

Locatie Dorpsstraat - Soestdijkseweg Zuid

Voor de bouwlocatie Dorpsstraat en omgeving is door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht een akoestisch onderzoek verricht. Uit de berekeningen van de geluidsbelasting ten gevolge van de Soestdijkseweg-Zuid en de Provinciale weg N225 (Utrechtseweg) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50dB wordt overschreden. De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer van de N225 is dusdanig hoog dat voor de woningen Dorpsstraat 11 t/m 21 tenminste een gevel per appartement geluidsluw gemaakt moet worden.

In het kader van de hiervoor gevoerde hogere grenswaarde procedure heeft de provincie inmiddels ontheffing verleend van de voorkeursgrenswaarden voor de woningen Dorpsstraat 1 t/m 21. De beschikking van Gedeputeerde Staten is in bijlage 9 bij de toelichting opgenomen.

6.3. Hinder door bedrijven

Binnen het plangebied "Dorpsstraat e.o. 2005" zijn zoals reeds uit de lagenbenadering blijkt een groot aantal bedrijven, winkels, kantoren, medische voorzieningen, horecagelegenheden en openbare voorzieningen aanwezig. Met name in en rond het oude dorp is een divers aanbod van functies terug te vinden. In de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering" 1999, zijn 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 bedrijvigheid kan volgens de VNG publicatie ingedeeld worden

in categorieën die lopen van 1 tot en met 6. Hierbij lopen de afstandscriteria uit van 10 m tot 1.500 m.

Oude dorp

Het deel van het plangebied waar de meeste bedrijvigheid voorkomt is het oude dorp. Dit deel kan volgens de VNG publicatie getypeerd worden als een gemengd gebied. Dit type gebieden staat omschreven als een gebied met een zekere mate van functiemenging, verkeerswegen zijn geïntegreerd in woonstraten en winkelstraten. Er is geen strikte scheiding tussen woon-, winkel-, werk- en verkeersgebieden. Binnen dit deelgebied is het aantal bedrijven, kantoren, winkels en voorzieningen het grootst. De bedrijvigheid binnen dit deelgebied loopt uiteen van categorie 1 tot categorie 3 bedrijven.

Categorie 1 bedrijven zijn bedrijven die zijn toegestaan tussen of temidden van woningen en categorie 2 bedrijven zijn bedrijven die in een winkelcentrum of gemengd gebied toelaatbaar zijn.

Voor categorie 1 bedrijven geldt een afstandsnorm van 0-10 m tot woningen van derden. De categorie 1 bedrijvigheid wordt met name gevormd door detailhandel, kantoren en medische voorzieningen die zich binnen het gebied bevinden.

Voor categorie 2 bedrijven geldt een afstandsnorm van 10-30 m tot woningen van derden. De categorie 2 bedrijvigheid wordt met name gevormd door de bedrijven, horecagelegenheden en de maatschappelijke voorzieningen die zich in dit gebied bevinden. De afstandscriteria worden nergens gehaald. Autogarage Rietveld wordt mogelijk verplaatst naar een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein ten westen van Bilthoven. De bestaande autobedrijven kunnen worden aangeduid als categorie 2 bedrijven, op de plankaart nader aangeduid met (g).

Voor categorie 3 bedrijvigheid geldt een afstandsnorm van 50 tot 100 m tot woningen van derden. Categorie 3 bedrijven komen slechts beperkt voor. Het betreft hier een schilder en glas bedrijf en een standbouwschildersbedrijf aan de Burgemeester De Withstraat en een café aan de Dorpsstraat vanouds Steenstraat. Voor beide bedrijven geldt een afstandscriterium van 50 m. Aan dit afstandscriterium wordt niet voldaan. Om die reden zijn zij voorzien van een nadere aanduiding op de plankaart om de bestaande activiteiten ter plaatse te legaliseren en tegelijkertijd te beperken tot de bestaande activiteiten.

Bij gemengde gebieden gaat het om het afstemmen van de verschillende functies op elkaar, waarbij moet worden voorkomen dat die functies elkaar wederzijds negatief beïnvloeden. Voorop staat een aanvaardbaar woon- en leefmilieu. Vermenging vergt een nauwgezet omgaan met de mogelijkheden voor bedrijfsvestiging, gelet op de specifieke gevoeligheden van een wijk, buurt of zelfs straat(deel). Afhankelijk van het omgevingstype kan voor bedrijven met lagere milieucategorieën worden toegestaan dat zij zich onder, tussen of direct naast woningen vestigen. Om die reden vormen de categorie 1 en 2 bedrijvigheid binnen het oude dorp geen probleem en de diverse functies zijn op een adequate manier op elkaar afgestemd. De categorie 3 bedrijvigheid kan wel voor verstoring van het woon- en leefmilieu zorgen. Voor deze categorie zijn ook grotere afstandscriteria opgenomen. De drie categorie 3 bedrijven dienen op een goede manier op de directe omgeving

afgestemd te worden, of te verdwijnen. Het schilder en glas bedrijf aan de Burgemeester De Withstraat zal mogelijk vertrekken naar een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein ten westen van de Bilt.

Overige gebieden

Het gebied ten westen van het Van Boetzelaerpark, te weten het woongebied Park Arenberg en het gebied direct ten oosten van het park, te weten het woongebied Zorgvliet kunnen volgens de VNG publicatie getypeerd worden als rustige woonwijken. De woongebieden hebben weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkels. De woonvlekken zijn vrijwel geheel gescheiden van de werk-, winkel-, en verkeersgebieden. Toch komt er in dit deel van het plangebied bedrijvigheid voor variërend van categorie 1 tot 3.

De categorie 1 bedrijvigheid wordt gevormd door een tweetal kantoren, de peuterzaal aan de Kerklaan en een kapsalon aan de Blauwkapelseweg in dit deel van het plangebied. Deze bedrijvigheid is toelaatbaar tussen en temidden van woningen.

De categorie 2 bedrijvigheid wordt gevormd door de Rooms Katholieke kerk aan de Kerklaan. Voor deze activiteit wordt een afstand van 10-30 m tot woningen van derden voorgeschreven. Hoewel hieraan niet kan worden voldaan, zorgt de aanwezigheid van de kerk niet voor een aantasting van het woon- en leefklimaat.

De categorie 3 bedrijvigheid wordt gevormd door het Bouw en installatiematerialen bedrijf aan de Kerklaan. Het bedrijf zal mogelijk verplaatst worden naar een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein ten westen van De Bilt.

Bij een rustige woonwijk is functiescheiding een zeer duidelijk kenmerk. Binnen dit deel van het plangebied komen beperkt andere functies dan de woonfunctie voor. Deze functies zorgen niet voor een aantasting van het normale woon- en leefklimaat. Uitzondering hierop is het Bouw en installatiematerialenbedrijf aan de Kerklaan dat mogelijk verplaatst zal worden naar een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein ten westen van De Bilt.

6.4. Bodemverontreiniging

In het zuidoosten van het plangebied komt één verdachte locatie voor, waar bodemverontreiniging valt te verwachten. Dit blijkt uit een verkennend onderzoek van maart 1993. De locatie omvat het gebied tussen de Dorpsstraat vanouds Steenstraat, Kapelweg, Utrechtseweg en de Soestdijkseweg Zuid in. Na dit verkennend onderzoek is er juli 1993 een saneringsonderzoek uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten van het verkennend onderzoek is het volgende gebleken:

- gebleken is dat de toplaag van de gehele onderzoekslocatie matig verontreinigd is met lood. De matig met lood verontreinigde monsters zijn overwegend afkomstig van de bovenste 0,5 m van de bodem;
- in het grondwater zijn geen verontreinigingen met organische verbindingen (aromaten, oplosmiddelen, minerale olie) aangetoond. Wel

is een sterk verhoogde zinkgehalte in het grondwater aangetroffen, welke mogelijk door uitspoeling opgetreden is;

- tevens zijn de volgende plaatselijke verontreinigingen aangetoond:
 1. de halfverhardingslaag ter plaatse van het parkeerterrein (dikte 0,05 à 0,07 m) is matig tot sterk verontreinigd met arseen;
 2. de bodemlaag met slakken- kolenresten nabij de olietank is licht tot matig verontreinigd met zware metalen. Dergelijk bijmengingen worden aangetroffen tot 1,20 m –mv dieper is de bodem ondoordringbaar;
 3. de toplaag achter Dorpsstraat vanouds Steenstraat 21 is sterk verontreinigd met lood, matig verontreinigd met zink en koper en licht verontreinigd met cadmium, kwik en PAK.

In het saneringsonderzoek van juli 1993 zijn een tweetal saneringsvarianten nader uitgewerkt. Een definitieve keuze voor sanering is nog niet gemaakt. Sanering van deze gronden zal zeker plaats vinden voor aanvang van de geplande nieuwbouw in dit deel van het plangebied. Deze nieuwbouwplannen zullen waarschijnlijk in 2005 starten. Het gebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplangebied.

Aan de Dorpsstraat vanouds Steenstraat 57-59 komt een matige verontreiniging met benzine en olie voor. Saneringsplannen voor deze locatie liggen bij de provincie en hangen nauw samen met een mogelijke toekomstige ontwikkeling op deze locatie. Het een en ander hangt samen met het vertrek van het gevestigde autocentrum naar een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein buiten het plangebied.

Voor het overige deel van het plangebied 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 worden afgegeven.

6.5. 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. Zo ook in de gemeente De Bilt, waarbij de gemeente een richtlijn voor duurzame ontwikkelingen heeft opgesteld. Met deze richtlijn kan een duurzame ontwikkeling van de Gemeente De Bilt gewaarborgd worden. Belangrijke aspecten waaraan in het kader van duurzaam bouwen aandacht wordt besteed, zijn:

- integraal ketenbeheer (o.a. het sluiten van de stoffenkringloop);
- 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 op wijzigingslocaties evenals 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.

6.6. Water

Watersysteem

In het bestemmingsplangebied Dorpsstraat e.o. komen twee belangrijke watergangen voor te weten de Biltse Grift en Houtringevaart en daarnaast de vijvers van het Van Boetzelaerpark. De eerste twee zijn primaire watergangen die behoren tot het hoofdwaterstelsel. Het beheer en onderhoud ligt bij het waterschap Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Het gebied van de Dorpsstraat e.o. wordt vanuit de watersysteemanalyse van het waterschap gerekend tot zowel het Heuvelrug-Kromme Rijn gebied als het centraal stedelijk gebied, dat wordt gevormd door de kern van Utrecht en het landelijk gebied Maartensdijk.

Het centrale stedelijk gebied wordt gekenmerkt door grote oppervlakken aaneengesloten bebouwde gebieden. Dit vraagt om een hierop afgestemde ont- en afwatering. Het handhaven van een juiste grondwaterstand is van belang voor de stabiliteit van gebouwen en infrastructuur en het voorkomen van grondwateroverlast. Als gevolg van stedelijke activiteiten wordt het oppervlaktewatersysteem zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin beïnvloed. Tevens vindt door industriële onttrekkingen beïnvloeding van de grondwaterstromingen en -standen plaats. De parken, stadswateren en groengebieden aan de stadsranden zijn zones met meer recreatieve grondgebruikvormen.

In de nota oeverinrichting van het waterschap is de Kromme Rijn opgenomen als natte ecologische verbindingszone. In het gedeelte dat het plangebied doorsnijdt zijn geen concrete projecten voor oeverinrichting gepland.

Grondwater

De opbouw van de ondiepe ondergrond kan als volgt omschreven worden. In het plangebied varieert de maaiveldhoogte gemiddeld tussen NAP +2,25 m en +3,00 m. Vanaf maaiveld wordt de bodem opgebouwd met humeus zand. Het zand is zeer leemarm tot matig leemarm.

De opbouw van de diepe ondergrond kan als volgt omschreven worden. In het plangebied bestaat de diepe ondergrond voornamelijk uit matig grove tot grove zanden. Het pakket zet zich tot circa 120 m - mv voort tot de Formatie van Maassluis. Deze formatie bestaat uit fijnzandige en kleiige afzettingen.

In de opbouw van de ondergrond kunnen in het plangebied een aantal geohydrologische eenheden worden onderscheiden. Het betreft hier watervoerende pakketten en slecht doorlatende (scheidende) lagen. Vanaf maaiveld tot -120 m is een watervoerend pakket aanwezig, welke voornamelijk opgebouwd is uit matig grove tot grove zanden van de Formaties van Sterksel, Urk, Drenthe, Kreftenheye en Twente. Het pakket zet zich tot grote diepte voort tot de Formatie van Maassluis en heeft een dikte van circa 120 m en een horizontale doorlatendheid van circa 5m/d.

Op NAP –120 m wordt de eerste scheidende laag aangetroffen. De laag is opgebouwd uit fijnzandige en kleiige afzettingen behorende tot de Formatie van Maassluis. Het pakket wordt als hydrologische basis beschouwt.

Grondwaterstand en grondwaterstroming

De grondwaterstand bevindt zich in de zomermaanden gemiddeld rond de NAP +0,73. In de wintermaanden bevindt de grondwaterstand zich gemiddeld 20 centimeter hoger dan het zomerpeil.

De grondwaterstroming in het eerste watervoerende pakket in het plangebied stroomt in westzuidwestelijk richting met een verhang van circa 20 centimeter per kilometer. Bij deze gradiënt een effectieve porositeit van 30% en een horizontale doorlatendheid in het bovenste deel van het watervoerende pakket van 5m/d, bedraagt de horizontale grondwaterbeweging circa 1 m per jaar. In het plangebied is in zijn algemeen sprake van een inzijsituatie.

De grondwaterstanden in het plangebied liggen in de zomer rond de +30 centimeter ten opzichte van NAP. In de winter betreft dit -10 centimeter ten opzichte van NAP. De ligging van dit gebied ten opzichte van NAP is ongeveer +2 meter.

Water aan- en afvoer

Vanuit het grootste gedeelte van het gemeentelijke grondgebied en ook voor het plangebied vindt al dan niet bemalen afvoer plaats naar de stadswateren van Utrecht via onder andere de Biltse grift. Op de overgang van de Heuvelrug (ten zuiden van het plangebied) zijn droogte gevoelige gronden aanwezig. Met behulp van stuwen wordt hier water geconserveerd. Wateraanvoer vindt plaats vanuit de Kromme Rijn en Fort Blauwkapel. Deze aanvoer van water zorgt voor kwaliteitsproblemen in het gebied, aangezien dit gebiedsvreemde water een andere chemische samenstelling heeft.

Water- en waterbodemkwaliteit

De waterkwaliteit in het centrale stedelijk gebied wordt in belangrijke mate bepaald door de kwaliteit van het aangevoerde water. De kwaliteit van het water op de Kromme Rijn en van het ingelaten Lekwater is onvoldoende. Lozingen van RWZI's op de Biltse Grift en Kromme Rijn, diffuse verontreinigingen en, incidenteel, lozingen van riooloverstorten op de stadswateren van De Bilt, maken dat niet aan de grenswaarden wordt voldaan. Ondanks verversing van de stadswateren blijkt dat de grenswaarden voor het zuurstofgehalte en de eutrofiëringparameters met een factor 5 of meer respectievelijk worden onderschreden en overschreden. In de toekomst zal de Europese Kaderrichtlijn voor Water hierin een belangrijke rol kunnen spelen.

De waterbodemkwaliteit is in 1998 op 29 plaatsen in het hoofdwaterstelsel onderzocht. De kwaliteit is slecht (klasse 3 en 4). Er is een verband aangetoond tussen de aanwezigheid van riooloverstorten en waterbodemverontreiniging. Vele diffuse bronnen zoals verkeer en bouwmaterialen hebben een negatieve invloed. Daarnaast speelt de slibkwaliteit onder invloed van het effluent van de Rwzi De Bilt, de inlaat van de Kromme Rijn via het stadswater van Utrecht een belangrijke rol. Bovendien wordt deze negatief beïnvloed door overige effluënten en oeverbeschoeiing.

Aandachtspunten watersysteem

Voor het watersysteem van de gemeente De Bilt gelden een aantal aandachtspunten. Deze aandachtspunten kunnen door een efficiënter waterbeheer verbeterd worden. Het betreft hier aandachtspunten op de volgende onderwerpen.

- *Oppervlaktewaterkwaliteit*, overschrijding van kwaliteitsnormen door de aanvoer van gebiedsvreemd water, af- en uitspoeling landbouw, afspoeling bouwmaterialen, gebruik bestrijdingsmiddelen en slechte kwaliteit afstromend regenwater.
- *Oppervlaktewaterkwantiteit*, wateroverlast door onvoldoende vasthouden van water en aantasting kwelmilieus door onttrekking van grondwater, groot peilverschil Bethunepolder en verstedelijking.
- *Grondwaterkwaliteit*, vervuild grondwater rond de Biltse Grift door infiltratie van effluent en grondwater in grondwaterbeschermingsgebied is vervuild door gebruik bestrijdingsmiddelen, inlaat gebiedsvreemd water en daarnaast door bodemlozingen, lekkende riolering en olietanks.
- *Grondwaterkwantiteit*, verlaging grondwaterstand met als gevolg bodemdaling in veenweidegebied veroorzaakt door onttrekkingen van het grondwater.

Doelstellingen

In het waterplan De Bilt is een visie opgenomen met een aantal ambities. Het waterschap heeft in haar waterstructuurvisie de volgende doelstellingen aangegeven:

- a. het gewenste veiligheidsniveau tegen overstromingen en wateroverlast is gegarandeerd;
- b. er is sprake van een goede waterkwaliteit;
- c. de ecohydrologische variatie (de natuurlijke verscheidenheid in waterkwaliteit) binnen het plangebied is hersteld;
- d. de bodemdaling is verminderd of zo mogelijk stopgezet;
- e. er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies; er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
- f. de landschappelijke betekenis van water is behouden of versterkt.

Met deze doelstellingen wordt gestreefd naar robuuste, meer 'zelfvoorzienende' watersystemen.

Deze doelstellingen moeten gerealiseerd worden tegen maatschappelijk acceptabele kosten. In verband hiermee kan bij de advisering en toetsing nog een 7^e algemeen principe gehanteerd worden:

- g. goede beheerbaarheid van het watersysteem.

Waterketen

De waterketen kan omschreven worden als: *een waterstroom die 'tijdelijk' geleend is uit de hydrologische kringloop of het watersysteem*. Het betreft hier voornamelijk water in de zogeheten buis, hierbij loopt het water door een hiervoor aangelegd buizenstelsel. Binnen deze waterketen zijn een drietal activiteiten te onderscheiden. De eerste activiteit is de winning van grondwater ten behoeve van drinkwater en het transport van dit drinkwater naar de gebruikers. De tweede activiteit is het gebruik van het drinkwater en de inzameling en afvoer van vuil water. De derde activiteit betreft het

zuiveren van het vervuilde water en de lozing van het gezuiverde water op het oppervlaktewater

Waterwinning

Op het gemeentelijke grondgebied is een drietal waterwingebieden aanwezig. Op deze drie punten wordt grondwater uit de bodem onttrokken ten behoeve van de bereiding van drinkwater. De waterwingebieden zijn Beerschoten, Groenekan en Bilthoven. Uit het waterwingebied Beerschoten welke ten zuidoosten van Bilthoven gelegen is wordt door het Waterleidingbedrijf Midden-Nederland jaarlijks 8 miljoen m³ grondwater. Uit het waterwingebied Bilthoven welke ten oosten van de kern Bilthoven gelegen is wordt jaarlijks 2 miljoen m³ grondwater gewonnen. Uit het waterwingebied Groenekan welke ten westen van de kern Groenekan gelegen is wordt jaarlijks 10 miljoen m³ grondwater gewonnen. De grondwaterkwaliteit rond het waterwinpunt Bilthoven is van een slechte kwaliteit, dit door verontreiniging door bestrijdingsmiddelen, hoge aluminium en nitraatgehalten. De provincie heeft in het provinciale waterhuishoudingsplan beleid uitgezet ten aanzien van de grondwaterkwantiteit. Hierin is onder andere de reductie van de grondwateronttrekkingen met 5 miljoen m³ per jaar opgenomen, dit om verdroging in het westen van de gemeente te verminderen dan wel te voorkomen. Het waterwingebied Bilthoven dient 2 miljoen m³ minder te onttrekken, de grondwateronttrekking wordt hiermee gereduceerd tot nul en Groenekan 3 miljoen m³. De reducties zijn mogelijk door oppervlaktewater winning via oeverinfiltratie langs de Lek en diep te infiltreren in de Utrechtse Heuvelrug.

Riolering

Het rioolstelsel in het plangebied Dorpsstraat e.o. bestaat uit een gemengd stelsel waarbij zowel het afvalwater als het hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Overstorten zijn in het plangebied aanwezig op de Kapelweg. Vanuit deze overstorten wordt overtollig water gestort op de Biltse Grift en de Houtringevaart. Het overstorten vanuit het rioolstelsel heeft een nadelige invloed op de kwaliteit van het oppervlaktewater. Het beleid voor het plangebied ziet er daarom op toe op het verhard oppervlak zoveel mogelijk los te koppelen van het rioolstelsel, om op deze manier de aanvoer van neerslag op het rioolstelsel te beperken. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat de overstorten op de Kapelweg voor januari 2005 verwijderd dienen te worden.

De ouderdom van het rioolstelsel in het plangebied varieert. In het oostelijke gedeelte (Dorpsstraat en Kapelweg) van het plangebied is de riolering aangelegd in 1950. Binnen een termijn van 10 tot 15 jaar zal dit stelsel vernieuwd moeten worden. Het rioolstelsel in het overige gedeelte van het plangebied is recentelijk vernieuwd.

Waterzuivering

De laatste activiteit in de waterketen betreft het zuiveren van het afvalwater, waarna dit gezuiverde water weer geloosd kan worden op het oppervlaktewater. Op het gemeentelijke grondgebied is één rioolwaterzuiveringsinstallatie aanwezig, welke gelegen is direct ten westen van de kern De Bilt/Bilthoven. In de rioolwaterzuivering wordt al het gemeentelijk afvalwater verzameld en gezuiverd. De rioolwaterzuivering valt

onder de verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. De kwaliteit van de rioolwaterzuivering De Bilt is niet optimaal. Door toedoen van effluentlozingen vanuit deze rioolwaterzuivering wordt de MTR norm voor een aantal probleemstoffen in het gehele gebied van De Bilt soms fors overschreden. Door het waterschap is besloten dat de rioolwaterzuivering voor 2007 verbeterd dient te worden zodat gemiddeld niet meer dan 2,2 mg N/l en 0,15 mg P/l wordt geloosd

Binnen de waterketen is een drietal actoren verantwoordelijk. Het beleid ten aanzien van deze waterketen was tot voor kort voornamelijk gericht op een effectieve aanpak van het zuiveringsproces, zodanig dat de geldende doelstellingen voor de effluentkwaliteit konden worden behaald tegen een optimale prijs-kwaliteitsverhouding. Om tevens de effectiviteit van het waterketenbeheer te verbeteren streven de actoren binnen de keten naar samenwerkingsvormen die kunnen leiden tot lagere maatschappelijke kosten. Dit betreft zowel samenwerking tussen waterschappen onderling als samenwerking met andere overheden als de gemeente en de drinkwaterbedrijven.

Wateropgave

Momenteel spelen in het waterbeheer belangrijke ontwikkelingen in het kader van het Waterbeheer 21^e eeuw. Door de waterbeheerders wordt in dit kader thans gewerkt aan de studie Wateropgave, waarbij normering en benodigde ruimte voor water centraal staan. Water is daarmee een ordenend principe en moet middels de watertoets in ruimtelijke plannen worden uitgewerkt. Concrete gegevens vanuit de wateropgave zijn voor dit gebied nog niet bekend. Wel is bekend dat bestaand stedelijk gebied veelal een te krap gedimensioneerd watersysteem heeft. Hoewel in het plangebied grote watergangen voorkomen is het water in de wijk gering. Hierdoor worden met name het afkoppelen van hemelwater naar het open water beperkt. Zowel vanuit oogpunt van schaarste aan ruimte als beheersing van de kosten zal voor de wateropgave in dergelijke gebieden met name meervoudig ruimtegebruik nodig zijn. Zodra de gegevens van de studie Wateropgave bekend zijn kan ook worden ingevuld wat de consequenties op wijkniveau zijn.

Kansen

Daar waar grote ruimtelijke ontwikkelingen spelen, zijn er kansen om doelstellingen voor duurzaam stedelijk waterbeheer te verwezenlijken. In het gebied Dorpsstraat e.o. zijn geen grote ontwikkelingen voorzien. Wel zijn enkele ambities voor de duurzame ontwikkeling te noemen. Het afkoppelen en infiltreren van hemelwater, het aanleggen van verbeterd gescheiden rioolstelsels met afkoppeling van extensief benutte plekken, het weren van uitloogbare materialen en het weren van gebruik van bestrijdingsmiddelen voor de openbare ruimte. Aandachtspunt bij infiltratie zijn historische bodem- en grondwaterverontreinigingen en laaggelegen punten als verdiept aangelegde kelders en parkeergarages.

6.7. Flora en fauna

De bescherming van belangrijke natuurwaarden is – voor wat betreft soorten – vastgelegd in de Flora- en faunawet. Het doel van de Flora- en faunawet is

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

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

7. Planopzet

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

7.1. Algemeen

Bij het opstellen van het bestemmingsplan “Dorpsstraat e.o. 2005” is de wens 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 beeldbepalende en structurerende elementen met een betekenis op wijkniveau of gebiedsniveau, zoals hoofdwegen, stedelijke structuur en groenstructuren worden gewaarborgd. Ook de functies en het karakter van de deelgebieden gelden als uitgangspunt. De keuze voor een meer globalere opzet is gemaakt om;

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

7.2. Hoofdpijnen van de juridische regeling

Het plan is deels opgesteld in de vorm van een globaal eindplan, deels in de vorm van een gedetailleerd bestemmingsplan. In deze gemengde bestemmingsplanvorm wordt het ruimtelijk beleid in hoofdpijnen omschreven en wordt ook het eindbeeld aangegeven. Het kaartbeeld is relatief eenvoudig. In de voorschriften worden de verschillende bestemmingen geregeld. Afhankelijk van de doeleinden van de verschillende bestemmingen zijn de voorschriften in meerdere of mindere mate gedetailleerd. Het plan vormt een directe toetsingsnorm en geeft een direct bouwrecht, het behoeft niet nader te worden uitgewerkt.

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 beleidsmatige en programmatische aspecten voor het gehele plangebied verwoord die van toepassing zijn op alle in het plan opgenomen bestemmingen. Daarnaast zijn specifieke ruimtelijke en functionele voorschriften in de beschrijving in hoofdpijnen opgenomen voor de deelgebieden en andere structurerende elementen. Hiermee wordt de ruimtelijke en functionele bescherming van de structurerende elementen juridisch verankerd in de voorschriften van het bestemmingsplan.

Daarnaast zijn onderdelen van de visie voor het oude dorp in de beschrijving in hoofdpijnen opgenomen. De visie vormt zo een ruimtelijke en functionele leidraad bij de toetsing van bouwaanvragen binnen het oude dorp. Deze visie is met name van belang voor wisselingen van functies binnen de bestemming gemengde doeleinden en voor het toepassen van vrijstellingen en wijzigingsbevoegdheden. Door de ruimtelijk en functioneel relevante

onderdelen van de visie voor het oude dorp op te nemen in de beschrijving in hoofdlijnen worden de beelden voor de toekomst juridisch verankerd in het bestemmingsplan.

De beschrijving in hoofdlijnen is als afzonderlijk voorschrift opgenomen in het bestemmingsplan. Door de beschrijving in hoofdlijnen in de voorschriften op te nemen, vormt deze samen met de afzonderlijke bestemmingsregelingen een referentiekader voor de toetsing van vergunningsaanvragen. Hierin zijn naast de bovengenoemde aspecten onder meer geregeld: de verschillende bebouwingskarakteristieken van de deelgebieden, de bedoeling van dwarsprofielen van hoofdwegen, parkeren op eigen terrein, de functionele diversiteit, uitoefenen van een aan huis verbonden beroep, de zonering van bedrijven en horecabedrijven.

Monumenten, beschermd dorpsgezicht en archeologisch waardevol gebied

In de voorschriften is een regeling opgenomen die voor wat betreft de monumenten in het plangebied en het beschermd dorpsgezicht verwijst naar de daarvoor van toepassing blijvende regelgeving naast het bestemmingsplan, te weten de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening. Het archeologische waardevol gebied, zoals dat op de plankaart is aangegeven met een grens en is ontleend aan de provinciale AMK-kaart, is beschermd middels een aanlegvergunningstelsel. Ook voor het gebied van het beschermd dorpsgezicht is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Op deze wijze worden de aanwezige cultuurhistorische waarden en de mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden beschermd.

Voorschriften

Bij het opzetten van de bestemmingsregeling is voor het gebied buiten het beschermd dorpsgezicht 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 elementen 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.

Voor het gebied van het beschermd dorpsgezicht is ter bescherming van de cultuurhistorische waarden een meer gedetailleerde regeling met bouwvlakken opgenomen.

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. Met ingang van 1 januari 2003 zijn dakkapellen aan de achterzijde, indien zij voldoen aan de nieuwe Woningwet, bouwvergunningsvrij.

De regeling voor tuin- of erfbebouwing is afgestemd op de verschillen in grootte van bouwpercelen. Daarnaast is geregeld, dat het rechte 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.

De bestemmingsplanmethodiek gaat voor het gebied buiten het beschermd dorpsgezicht uit van globale bestemmingsvlakken, waarna een nadere detaillering in de voorschriften terug te vinden is. De globale bestemmingsplanvlakken bestaan uit woondoeleinden, verkeersdoeleinden, verblijfsdoeleinden en groenvoorzieningen.

De overige bestemmingsvlakken zijn gedetailleerder getekend en in een aantal gevallen voorzien van nadere aanduidingen.

Binnen de bestemming gemengde doeleinden zijn diverse functies toegestaan, die elkaar onderling kunnen uitwisselen. Daarnaast zijn er daarbinnen specifieke aanduidingen opgenomen voor kantoren, bedrijven, horeca, wonen en winkels. Deze functies binnen de bestemming Gemengde doeleinden kunnen alleen via vrijstelling uitwisselen.

Ruimtelijke structuur

Het plan maakt duidelijk onderscheid in hoofdstructuurelementen en de daardoor omsloten gebieden. Het karakter van de omsloten gebieden verschilt door de bebouwingsstructuur, de ligging, de historie en de functionele opbouw. Het specifieke deelgebied het oude dorp is gedetailleerd beschreven, daar dit gedeelte aangewezen is als beschermd dorpsgezicht. De andere drie deelgebieden die in het bestemmingsplan worden onderscheiden zijn;

- Woongebied Park Arenberg;
- Van Boetzelaerpark;
- Woongebied Zorgvliet.

De structuurbepalende infrastructuur die in het bestemmingsplangebied onderscheiden kan worden, zijn de Utrechtseweg en de grote groene gebieden.

Functionele structuur

De functionele structuur van het plangebied valt grotendeels samen met de ruimtelijke structuur. 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. Voor het oude dorp is gekozen een gemengde doeleinden bestemming op te nemen, daar de functionele diversiteit in dit deel van het plangebied op een juiste manier juridisch te vertalen naar de voorschriften.

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 1:1000. om de bebouwingsstructuur goed weer te geven.

Vrijstellingen

Zoals reeds ter sprake is gekomen is een uitwisseling van verschillende functies binnen de gemengde doeleinden bestemming mogelijk. Binnen de gemengde doeleinden bestemming kunnen naast de functies dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en bedrijven de functies wonen, winkels, kantoren en horeca voorkomen. Functie wisselingen zijn mogelijk middels een binnenplanse vrijstelling. Voorwaarde hierbij is dat de diversiteit en de kleinschaligheid van het oude dorp niet verloren gaat. Daarnaast is in bijlage 3 bij de voorschriften een aparte lijst met functies en bedrijfsactiviteiten opgenomen, die als passend worden gezien binnen de karakteristiek van het oude dorp De Bilt. De beschrijving in hoofdlijnen dient hierbij als afwegingskader voor het verlenen van de vrijstelling.

Daarnaast is er een vrijstelling opgenomen voor een grotere bebouwde oppervlakte binnen de maatschappelijke doeleinden bestemming. Voorwaarde voor deze vrijstelling is dat er bedrijfseconomische noodzaak aanwezig is en er geen onevenredige afbreuk aan de het gebruik van de aangrenzende percelen wordt gedaan.

Op de procedure tot het verlenen van bovengenoemde vrijstellingen is de afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Wijzigingsbevoegdheid

Hoewel geen grootschalige en/of structuurveranderende ingrepen zijn voorzien in het plangebied is vanwege de gewenste flexibiliteit een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming bedrijfsdoeleinden in de bestemming woondoeleinden en de bestemming gemengde doeleinden. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor een viertal locaties in het plangebied. Op deze locaties bevinden zich een tweetal categorie 3 bedrijven en twee categorie 2 bedrijven. In de nabije toekomst zullen deze bedrijven zich mogelijk verplaatsen naar een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein ten westen van De Bilt. Het betreft hier Kerklaan 3 (Rademakers Bouw installatiematerialen), Burgemeester De Withstraat 51 (Van Doorn schilders en glaswerken), Dorpsstraat vanouds Steenstraat 59 (Autogarage Rietveld) en Dorpsstraat 41-43 (KIA-garage). Bij deze laatstgenoemde is ook een wijziging opgenomen voor het gedeelte dat is gevestigd op de beganegrond van de Cumulusflat.

Van deze wijzigingsbevoegdheden kan alleen gebruik gemaakt worden bij definitieve beëindiging van de bedrijfsvoering ter plaatse of bij leegstand gedurende een bepaalde periode (12 maanden).

Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, indien bijvoorbeeld technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

Voor de twee woonbestemmingen die zijn nader aangeduid met afwijkend gebruik op de plankaart ten behoeve van respectievelijk een kapperbedrijf en een fysiotherapiepraktijk is eveneens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De wijziging kan in deze gevallen beperkt blijven tot het verwijderen van de desbetreffende aanduiding van de plankaart en de verwijzing daarnaar uit lid 1 van artikel 6 van de voorschriften, indien de

desbetreffende functie ter plaatse is beëindigd of sprake is van leegstand gedurende 12 maanden.

7.3. Specifieke bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn slechts tien bestemmingen opgenomen. Daarnaast zijn een verschillende nadere aanduidingen binnen bestemmingen opgenomen ten behoeve van monumenten, garagebedrijf, park, horeca, begraafplaats, afwijkend gebruik ten behoeve van een kappersbedrijf en woondoeleinden en andere specifieke bestemmingsregelingen. De volgende bestemmingen komen binnen het bestemmingsplangebied 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. Ook zijn de bestaande gestapelde woonvormen binnen deze bestemming opgenomen. Nadere aanduidingen hierbinnen legaliseren het bestaande afwijkende gebruik.

Gemengde doeleinden: voor de in het plangebied aanwezige diversiteit aan functies in het oude dorp. Binnen de bestemming is een uitwisseling tussen de functies wonen, bedrijven, winkels, kantoren en horeca mogelijk. Een aantal functiewisselingen is slechts middels een vrijstelling mogelijk. De bebouwing is gedetailleerd vastgelegd vanwege de ligging in het beschermd dorpsgezicht.

Maatschappelijke doeleinden: voor de in het plangebied aanwezige sociaal maatschappelijke voorzieningen, kerken (inclusief een nadere aanduiding voor de bestaande begraafplaatsen) en scholen.

Kantoren: voor de in het plangebied aanwezige zelfstandige en relatief grootschalige kantoren die gelegen zijn buiten de gemengde doeleinden bestemming en daarmee buiten het oude dorp.

Bedrijfsdoeleinden: voor de in het plangebied aanwezige bedrijven die gelegen zijn buiten de gemengde doeleinden bestemming. Bedrijven in milieucategorie 3 zijn nader aangeduid op de plankaart.

Nutsdoeleinden: voor het midden in het plangebied bestaande grote nutsgebouw.

Verkeersdoeleinden:	voor de Utrechtseweg. Hiervoor is een dwarsprofiel opgenomen.
Verblijfsdoeleinden:	voor de in het plangebied aanwezige buurtontsluitingswegen en de daarin voorkomende parkeerplaatsen, groen- en speelvoorzieningen. De bestaande complex-gewijze garageboxen en bergingen zijn hierin door middel van een nadere aanduiding geregeld. Voor de Dorpsstraat is een dwarsprofiel opgenomen ter bescherming van het cultuurhistorisch waardevolle karakter.
Groenvoorzieningen:	voor de grote(re) groenelementen in het plangebied met een nadere aanduiding park voor het Van Boetzelaerpark met de bij deze bestemming behorende paden, waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen en kleinschalige bouwwerken.
Water:	voor de in het plangebied bestaande waterlopen en daarbijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.4. 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 vervalst 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.

7.5. 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 Dorpsstraat e.o. is immers een gebied waar de ruimtelijke karakteristiek voor een belangrijk deel bepaald wordt door de gebruiksfuncties. Door de kleinschalige en specifieke ruimtelijke opbouw van het gebied is slechts een beperkt aantal functies passend. Afwijkende

functies kunnen de historische structuur en de kleinschalige karakteristiek ernstig verstoren. Deze verstoring kan veroorzaakt worden door de ruimtelijke aanwezigheid van afwijkende functies alsmede door de uitstraling op de omgeving van dergelijke functies. De functionele karakteristiek van het plangebied Dorpsstraat e.o. strookt niet met het functionele gebruik van een seksinrichting en de ruimtelijke uitstraling daarvan op de omgeving. Seksinrichtingen worden derhalve door middel van een bijzonder gebruiksverbod geweerd. In de begripsomschrijvingen zijn de relevante begrippen nader gedefinieerd.

8. Economische uitvoerbaarheid

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

Het bestemmingsplan “Dorpsstraat e.o.” heeft grotendeels een consoliderend karakter en bevat op één uitzondering na geen bijzondere ingrepen en/of nieuwe ontwikkelingen die leiden tot voorafgaande financiële verantwoording. De ontwikkeling van de woningbouwlocatie langs de Soestdijkseweg Zuid is een particulier initiatief. Deze nieuwbouw komt tot stand in nauw overleg met omwonenden, betekent een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de bestaande situatie en is een impuls voor het gezicht op het oude dorp vanaf de Utrechtseweg en de Soestdijkseweg Zuid, de toegang van de gemeente aan de zuidkant. Planschadeclaims worden dan ook niet verwacht.

Economische uitvoerbaarheid renovatielocatie

De gemeente De Bilt is eigenaar van de gronden die deel uitmaken van de renovatielocatie in het noordoosten van het plangebied, tussen de Soestdijkseweg Zuid en de Dorpsstraat. De renovatielocatie is weergegeven in bijlage 8 van de toelichting. De realisatie van het renovatieplan wordt mogelijk gemaakt door een positief saldo van opbrengsten door verkoop minus de kosten voor planrealisatie. Dit saldo komt als koopsom ten goede aan de gemeente. De opbrengsten worden gevormd door de verkoopprijzen van de woningen. Het gaat om 12 wooneenheden in de vrije sector.

Bij de kosten gaat het om de volgende kostensoorten:

- sloop;
- verrichten bodemonderzoek en opstellen saneringsplan;
- sanering;
- aanneemsom;
- adviseurs, zoals architect, constructeur, sondering;
- overheidskosten, zoals leges, aansluitkosten nutsvoorzieningen, G.I.W. garantie;
- verkoopkosten, zoals makelaar, verkoopdocumentatie, notaris, kopersbegeleiding;
- rente na aankoop, rente tijdens de bouw;
- opslagen voor projectontwikkeling, verkooprisico, onvoorzien

Na afboeken van de boekwaarde van de gemeentelijke percelen blijft een positief saldo over, zodat sprake is van een financieel haalbaar plan.

Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar.

9. Overleg resultaten

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

9.1 Overleg met bevolking

Gelijktijdig met het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan “Dorpsstraat e.o.” voor inspraak op grond van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ter inzage gelegen. Concreet heeft het voorontwerp bestemmingsplan “Dorpsstraat e.o.” in de periode van 2 juni 2003 tot 30 juni 2003 voor een ieder in dat kader ter inzage gelegen. Daarnaast is er een inloopavond georganiseerd op 18 juni 2003. Voorafgaand aan de inspraak over het voorontwerp is via de huis-aan-huis verspreide Biltse en Bilthovense Courant, informatie verstrekt over de inspraak en de inloopavonden. Een samenvattend verslag van de inspraak en de inloopavond over het voorontwerp bestemmingsplan is in dit hoofdstuk opgenomen. Van de inloopavond is door 25 personen gebruik gemaakt. Het ging daarbij met name om perceelsgerichte vragen en informatie.

Schriftelijke reacties inspraak

Naar aanleiding van de informele tervisielegging van het voorontwerp bestemmingsplan “Dorpsstraat e.o.” conform artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zijn twee schriftelijke reacties ontvangen. Het betreft hier schriftelijke reacties van;

- J. Kooistra en G.J. van Bergen, Dorpsstraat 51;
 - P.W. Boothby en M.E.I. Boothby-Philippa, Ds. Sanderuslaan 5.
- Onderstaand zijn deze reacties samengevat en per onderdeel – cursief – beantwoord.

1. J. Kooistra en G.J. van Bergen, Dorpsstraat 51

In een schriftelijke reactie van 30 juni 2003 stellen de gebruikers van het perceel Dorpsstraat 51 (achter) dat het pand ten onrechte in zijn geheel is aangemerkt als gemeentelijk monument respectievelijk woning. Uitsluitend het gedeelte dat is ingericht als cursus-workshop ruimte (de voormalige schuur), heeft een monumentale status. Dit gedeelte wordt niet voor bewoning gebruikt.

Uit het voorontwerp bestemmingsplan kan worden afgeleid dat het gehele pand een monumentale status heeft. Aangezien het woongedeelte geen monumentale status heeft, zal op de plankkaart een aanduidingsgrens worden aangebracht tussen de aanduiding “gemeentelijk monument” en “wonen toegestaan”. Overigens zijn de gronden, waaraan de nadere aanduiding “wonen toegestaan” is toegekend, niet uitsluitend bestemd voor wonen; wonen is binnen de bestemming “Gemengde doeleinden” uitsluitend toegestaan ter plaatse van die aanduiding.

De doeleindenomschrijving bij de bestemming “Gemengde doeleinden” laat onder meer maatschappelijke dienstverlening toe. Gesteld wordt dat het houden van vergaderingen, trainingen, cursussen en workshops niet passen binnen deze omschrijving.

De bestemming "Gemengde doeleinden" is op die percelen gelegd waar een afwisseling van verschillende soorten functies ruimtelijk toelaatbaar is, zo ook op voornoemd perceel. Wij erkennen dat het gebruik t.b.v. cursussen, workshops, organisatieontwikkelingen en andere vormen van kennisoverdracht niet geheel geplaatst kan worden onder de noemer maatschappelijke dienstverlening. Om die reden zullen wij voor het gebruik t.b.v. cursussen en workshops een nadere aanduiding "onderwijs toegestaan" op de plankaart opnemen en deze ook in de voorschriften weergeven.

In verband met het gebruik van de gronden als cursusruimte vinden beperkte en besloten horeca-activiteiten plaats. Hierbij moet worden gedacht aan het schenken van koffie, serveren van lunches, e.d.. Deze activiteiten zijn niet als zodanig in het plan opgenomen.

Binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" zijn horeca-activiteiten uitsluitend toegestaan, voor zover daartoe een nadere aanduiding op de plankaart is opgenomen. Het betreft daarbij zelfstandige horeca-activiteiten, als hoofdfunctie. Voor de gronden aan de Dorpsstraat 51 (achter) is deze aanduiding niet opgenomen. Het opnemen van een dergelijke aanduiding past niet binnen de leefmilieuverordening die geldt voor het gebied waarin Dorpsstraat 51 (achter) ligt. In deze verordening is het maximum aantal horecagelegenheden in het gebied vastgelegd. Wij zien geen aanleiding in dit geval af te wijken van deze verordening. Overigens merken wij op dat het schenken van koffie en het serveren van lunches in verband met het gebruik van de gronden als cursusruimte niet vallen onder het begrip horeca als bedoeld in artikel 1 van de planvoorschriften, omdat het feitelijk een aan de hoofdfunctie ondergeschikte horecafunctie betreft. Wij gaan er dan ook vanuit dat het plan in zoverre in overeenstemming is met de feitelijke situatie ter plaatse.

2. P.W. Boothby en M.E.I. Boothby-Philippa, Ds. Sanderuslaan 5

In een schriftelijke reactie van 26 juni 2003 hebben bovengenoemde bewoners verzocht verdere uitbreiding van het verf- en glasbedrijf "Van Doorn" aan de Burgemeester De Withstraat 51 tegen te gaan. Zij voeren aan dat de in het plan opgenomen goot- en nokhoogte afwijkt van de feitelijke situatie, waardoor nieuwe bouwmogelijkheden worden gegeven. Het toekennen van nieuwe bouwmogelijkheden leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en tot vermindering van de waarde van de woning. Daarnaast voeren zij aan dat gevaarlijke verkeerssituaties ontstaan door verkeerd parkeren van bedrijfsauto's.

Het bedrijf is reeds langere tijd ter plaatse gevestigd en is daarom als zodanig in het plan opgenomen. In de voorschriften zijn maximum goot- en nokhoogten opgenomen. Abusievelijk komen deze hoogten niet overeen met de bestaande situatie. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast, in die zin dat de bestaande goot- en nokhoogte in de voorschriften wordt vastgelegd.

Voor zover ter plaatse gevaarlijke verkeerssituaties ontstaan door het verkeerd parkeren van bedrijfsauto's, dient handhavend te worden opgetreden. Handhavingsaspecten in het kader van parkeren kunnen in een bestemmingsplan- procedure niet geregeld worden.

9.2 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 overheidsinstanties en nutsbedrijven 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 De 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
13. Rijksdienst voor het oudheidkundig bodemonderzoek(ROB)
14. Recreatieschap Stichtse Rijnlanden
15. PUWC
16. PUMC
17. Gemeente Utrecht
18. Stichting Utrechts Landschap.

De instanties die betrokken zijn geweest bij het artikel 10 overleg hebben in de periode van 2 juni tot 1 september 2003 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 per onderdeel - cursief - voorzien van antwoord.

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

Bij brief van 6 oktober 2003 heeft het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Inspectie Noordwest laten weten dat vanuit het oogpunt van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieubeheer geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen.

Voor kennisgeving aangenomen.

2. Ministerie van Economische Zaken, regio Noordwest

Bij brief van 4 juni 2003 heeft het Ministerie van Economische Zaken laten weten geen aanleiding te zien voor het maken van aan- of opmerkingen. Wel wordt ervan uitgegaan dat het eventueel verplaatsen van bedrijven naar een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein in goed overleg met de betrokken bedrijven zal plaatsvinden.

Een eventuele verplaatsing van bedrijven uit het plangebied naar het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Larenstein wordt in nauw overleg met de

betrokken bedrijven uitgevoerd. Zij zijn bovendien betrokken bij de totstandkoming van het nieuwe bedrijventerrein.

3. Directoraat-generaal Rijkswaterstaat, directie Utrecht

Bij brief van 10 juni 2003 heeft de Hoofdingenieur-Directeur van het Directoraat-generaal Rijkswaterstaat aangegeven dat hij op basis van het voorliggende plan onvoldoende kan beoordelen of contact is opgenomen met de waterbeheerder. De initiatiefnemer voor een ruimtelijk plan moet in het kader van de watertoets in een vroeg stadium (voor het artikel 10 Bro-overleg) contact opnemen met de waterbeheerder.

Aangezien het beleid ten aanzien van de watertoets in bestemmingsplannen nog zeer recent is, is niet voor het artikel 10 Bro-overleg contact gezocht met de waterbeheerder (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden). Wel is in het kader van het artikel 10 Bro-overleg het voorontwerp bestemmingsplan toegestuurd aan het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. In overleg met het Hoogheemraadschap is besloten om voor dit bestemmingsplan het advies voor het plangebied te geven in combinatie met de reactie die het Hoogheemraadschap heeft in het kader van het artikel 10 Bro-overleg. Op deze manier zal in het vervolgtraject van het bestemmingsplan het advies van het Hoogheemraadschap verwerkt zijn in een watertoets en zal de toelichting daaraan worden aangepast. Bij alle volgende, nieuwe bestemmingsplannen zal voor het overleg ex artikel 10 Bro overleg gepleegd worden met de waterbeheerder.

4. Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Hoewel eerst op 2 oktober 2003 de reactie van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg is ontvangen (en deze als onderwerp het voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied-Zuid) vermeldt, is deze alsnog samengevat en beantwoord in dit hoofdstuk.

Het gehele plangebied maakt deel uit van het Belvedere-gebied Kromme-Rijngebied en Heuvelrug. Het gebied is uit cultuurhistorisch oogpunt dus van bijzonder belang. Opgemerkt wordt daarom dat de nota Belvedere als rijksbeleid moet worden opgenomen in hoofdstuk 3.1 van de plantoelichting.

De toelichting zal in deze zin worden aangevuld.

De relaties met aangrenzende bestemmingsplannen worden in het plan niet genoemd. Aangeraden wordt met name de relatie met het bestemmingsplan Buitengebied-Zuid en de bijbehorende ruimtelijke consequenties in het voorliggende plan duidelijk aan te geven.

Van een directe relatie met het aangrenzende bestemmingsplan Buitengebied Zuid is geen sprake. Het betreft immers een bestemmingsplan voor het bebouwde gebied ten noorden van de Utrechtseweg, dat van het plangebied Buitengebied Zuid is gescheiden door deze (zeer brede) Utrechtseweg met parallelwegen en, althans voor een zeer groot deel, de wijk Kloosterpark. Uit de plankaart is de samenhang met de aangrenzende gebieden voldoende duidelijk op te maken en in zoverre voldoet het onderhavige bestemmingsplan derhalve aan de eisen van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Het gebied ten oosten van de Kapelweg en ten zuiden van de Dorpsstraat is ten onrechte niet aangemerkt als beschermd dorpsgezicht. De begrenzing van het beschermd dorpsgezicht is aan de noordzijde niet duidelijk op de plankaart aangegeven.

De toelichting en de plankaart zullen op dit punt worden aangepast. Overigens is de grens van het gebied van het beschermd dorpsgezicht in overeenstemming met het destijds door de gemeente aangewezen gebied. Wij hebben voorgesteld het gebied in de door u genoemde zin uit te breiden en burgemeester en wethouders hebben daar begin 2004 mee ingestemd, zodat het gebied van het beschermd dorpsgezicht nu ook het gebied ten oosten van de Kapelweg en ten zuiden van de Dorpsstraat bevat.

Bij het gemeentelijk monument Dorpsstraat 25 is abusievelijk geen bouwvlak aangegeven.

Omdat dit gemeentelijk monument tot nu toe buiten het gebied van het beschermd dorpsgezicht was gelegen was (terecht) geen bouwvlak ingetekend. Door de aanpassing van het gebied van het beschermd dorpsgezicht wordt voor dit pand een bouwvlak op de plankaart opgenomen.

Aanbevolen wordt in de visie voor het oude dorp ook het behoud van de bestaande dwarsprofielen op te nemen.

De toelichting en voorschriften zullen op dit punt worden aangepast.

5. Provincie Utrecht, dienst Ruimte & Groen

Bij brief van 4 september 2003 heeft de provincie gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan "Dorpsstraat e.o. 2005". In haar brief geeft zij aan dat de ontwikkelingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan niet in strijd zijn met de aanduiding "stedelijk gebied" in het streekplan Utrecht 1994 noch met dezelfde aanduiding in het concept-streekplan 2005-2015, versie juli 2003.

Voor kennisgeving aangenomen.

Opgemerkt wordt dat de plantoelichting onvolledig is op het punt van de archeologische monumentenzorg.

Verzocht wordt de plantoelichting aan te vullen met een noodonderzoek dat in 1987 op de hoek van de Burgemeester De Withstraat en de Tuinstraat is verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat in de dorpskern van De Bilt sporen vanaf de 12e eeuw aanwezig kunnen zijn.

Verzocht wordt de plantoelichting verder aan te vullen met het gegeven dat een gedeelte van de oude dorpskern van De Bilt op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) is aangeduid als een terrein van hoge archeologische waarde (32C-045). Dit terrein moet ook worden opgenomen op de plankaart.

De toelichting en de plankaart zullen op dit punt worden aangepast, evenals de voorschriften.

De op de plankaart opgenomen begrenzing van het beschermd dorpsgezicht komt niet overeen met de begrenzing uit het aanwijzingsbesluit. Bovendien ontbreekt de grens van het beschermd dorpsgezicht aan de noordzijde.

De plankaart zal op dit punt worden aangepast.

In de plantoelichting is het waterplan De Bilt dat de gemeente in oktober 2003 heeft vastgesteld, niet vermeld. Niet duidelijk is of in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de in het waterplan genoemde bergbezinkvoorziening.

De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

In de plantoelichting ontbreekt verder een aparte waterparagraaf. In deze paragraaf zou onder andere het advies van het waterschap kunnen worden opgenomen.

Aangezien het beleid ten aanzien van de watertoets in bestemmingsplannen nog zeer recent is, is niet voor het artikel 10 Bro-overleg contact gezocht met de waterbeheerder (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden). Wel is in het kader van het artikel 10 Bro-overleg het voorontwerp bestemmingsplan toegestuurd aan het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. In overleg met het Hoogheemraadschap is besloten om voor dit bestemmingsplan het advies voor het plangebied te geven in combinatie met de reactie die het Hoogheemraadschap heeft in het kader van het artikel 10 Bro-overleg. Op deze manier zal in het vervolgtraject van het bestemmingsplan het advies van het Hoogheemraadschap verwerkt zijn in een watertoets en zal de toelichting daaraan worden aangepast. Bij alle volgende, nieuwe bestemmingsplannen zal voor het overleg ex artikel 10 Bro overleg gepleegd worden met de waterbeheerder.

Voorgesteld wordt zo spoedig mogelijk de procedure voor het vaststellen van een hogere geluidsgrenswaarde voor de locaties Kerklaan en Dorpsstraat-Soestdijkseweg Zuid te starten. Deze procedure moet zijn afgerond, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

De ontheffingsprocedure voor de locatie Dorpsstraat-Soestdijkseweg Zuid is reeds in gang gezet. Voor de locatie Kerklaan zal deze zo spoedig mogelijk volgen. Beide procedures zullen zijn afgerond voordat het onderhavige bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

De financieel economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling op de hoek Dorpsstraat-Soestdijkseweg Zuid is niet aangetoond. Verzocht wordt de uitvoerbaarheid van het plan te beschrijven onder overlegging van een actuele exploitatieopzet van de ontwikkelaar, dan wel deze zodanig te beschrijven dat daaruit de dekking van de kosten blijkt.

De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

Het plan moet nog worden aangevuld met de resultaten van de inspraak.

De toelichting zal op dit punt worden aangevuld.

In de voorschriften wordt ten onrechte uitgegaan van bedrijfsdoeleinden aan de Burgemeester De Withstraat 51-55. Op de plankaart heeft alleen nr. 51 een bedrijfsbestemming.

De voorschriften zullen op dit punt worden aangepast.

De in artikel 4, onder IV, lid 7.1, van de planvoorschriften genoemde horeca-categorieën 1 en 2 komen niet meer terug in de bestemming “Gemengde doeleinden” en/ of op de plankaart.

In de bedoelde passage van de beschrijving in hoofdlijnen is duidelijk uiteengezet welke horeca-activiteiten zijn toegestaan binnen de bestemming “Gemengde doeleinden”. Voor de zonering van bedrijfsactiviteiten is een vergelijkbare regeling in de beschrijving in hoofdlijnen opgenomen. Beide regelingen zijn ook in eerdere bestemmingsplannen uit de actualiseringsreeks op deze manier in de voorschriften opgenomen.

Voorgesteld wordt de aanduiding “beschermd dorpsgezicht” te wijzigen in “grens beschermd dorpsgezicht”. Abusievelijk is in het van toepassing zijnde aanlegvergunningstelsel een toets opgenomen aan het parkkarakter.

De plankaart en voorschriften zullen op deze punten worden aangepast.

Opgemerkt wordt dat de in artikel 7, eerste lid, onder g, van de voorschriften opgenomen zinsnede “ten behoeve van het Universitair Medisch Centrum” moet worden geschrapt, omdat deze beperking ruimtelijk niet relevant is.

De voorschriften zullen op dit punt worden aangepast.

Artikel 12 van de voorschriften voorziet ten onrechte niet in de onderdoorgang onder de Utrechtseweg.

De voorschriften zullen op dit punt worden aangepast.

Geconstateerd wordt dat het Duivenhuis aan de Kerklaan in de toelichting is gekarakteriseerd als rijksmonument en op de plankaart als gemeentelijk monument.

De toelichting zal worden aangevuld met het duivenhuis. De plankaart zal worden aangepast.

Niet duidelijk is waarom de woningen aan de Dorpsstraat 25 t/m 31 niet zijn voorzien van een bouwvlak.

Omdat dit gedeelte van het plangebied tot nu toe buiten het gebied van het beschermd dorpsgezicht was gelegen was (terecht) geen bouwvlak ingetekend. Bij de aanpassing van het gebied van het beschermd dorpsgezicht wordt voor deze panden een bouwvlak op de plankaart opgenomen.

Tenslotte wordt verzocht aandacht te besteden aan de historische rooilijn bij onder meer de Cumulusflat. In het besluit tot aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht is hiervoor expliciet aandacht gevraagd.

In de toelichting is aandacht besteed aan de zangtand-rooilijn in de Dorpsstraat en de rooilijn in de Burgemeester De Withstraat. Deze is ook op de plankaart aangegeven. De rooilijn bij de Cumulusflat is op de plankaart conform de bestaande situatie weergegeven. Hoewel de oorspronkelijke rooilijn op de plaats een gebogen lijn was, is daarvan in de huidige situatie niets waar te nemen. De bestaande situatie zal binnen de planperiode van dit plan zeker niet wijzigen.

6. Bestuur Regio Utrecht

Bij brief van 29 augustus 2003 heeft het bestuur regio Utrecht laten weten geen opmerkingen dan wel bezwaren te hebben tegen het voorontwerp bestemmingsplan "Dorpsstraat e.o.". In haar brief geeft zij aan dat de in het voorontwerp bestemmingsplan aangegeven functies passen binnen de aanduidingen op de plankaart van het regionale structuurplan 'een RSP voor de tien'. Het plan is grotendeels conserverend van aard; er worden in principe geen nieuwe programma-elementen toegevoegd. Daarom wordt het plan getypeerd als 'van louter lokale betekenis'.

Voor kennisgeving aangenomen.

7. Kamer van Koophandel en fabrieken voor Utrecht en omstreken

Bij brief van 3 september 2003 heeft de Kamer van Koophandel gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan Dorpsstraat e.o..

Opgemerkt wordt dat niet duidelijk is of het plan voorziet in de benodigde uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven. Verzocht wordt vrijkomende bedrijfslocaties zoveel mogelijk te bestemmen voor bedrijven in een lagere hindercategorie in verband met geringe aanbod van bedrijfslocaties in de gemeente De Bilt.

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de bestaande bedrijven zijn bestemd conform de feitelijke situatie.

Uitbreidingsmogelijkheden zijn gelet op de beperkte ruimtelijke mogelijkheden van het plangebied in samenhang met het cultuurhistorisch waardevolle karakter niet aan de orde. Juist om die reden is voor een aantal bedrijven een wijzigingsbevoegdheid opgenomen en is aangegeven in het plan dat deze bedrijven zouden kunnen worden verplaatst naar het te ontwikkelen bedrijventerrein Larenstein.

Voorgesteld wordt ruimere mogelijkheden voor functiemenging te bieden, onder meer voor bedrijf en beroep aan huis.

In de voorschriften is in de beschrijving in hoofdlijnen de in de gemeente sinds jaren gebruikelijke regeling voor aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven opgenomen. Deze regeling voldoet in de gemeentelijke praktijk en is ook in de eerdere bestemmingsplannen van de actualiseringsreeks op deze wijze opgenomen en inmiddels goedgekeurd. Er is bewust voor gekozen om in het kader van de actualiseringsreeks een uniforme regeling op te nemen voor bedrijvigheid aan huis. Deze vorm van bedrijvigheid is beperkt tot de woning en de bijgebouwen zijn hiervan uitgesloten. Reden is dat hierdoor voorkomen wordt dat zelfstandige bedrijven losgekoppeld worden van de woning. Ervaring heeft geleerd dat dit een ontoelaatbare inbreuk maakt c.q. kan maken op de woonomgeving.

8. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Ten tijde van de start van dit bestemmingsplan was de watertoets en de verplichte waterparagraaf nog niet ingeburgerd. Daarom lijkt het gerechtvaardigd dat de opzet van de waterparagraaf in dit geval afwijkt van de huidige gangbare vorm.

Artikel 4 onder V, punt 7 doet recht aan het integrale denken over water. In het beleidskader wil het Hoogheemraadschap genoemd worden als beheerder van het oppervlaktewater. Verzocht wordt om in dat kader te verwijzen naar de Keur in de artikelen 15 en 16.

In de beschrijving in hoofdlijnen zal een onderdeel worden toegevoegd dat de verwijzing naar de Keur bevat. Hiermee wordt voorkomen dat in afzonderlijke bestemmingen deze verwijzing moet worden opgenomen.

Bij het begrip water op blz. 54 zou de onderhoudsstrook moeten worden genoemd.

Alle watergangen moeten als watergangen worden bestemd op de plankaart en in de voorschriften moeten de daarbijbehorende voorzieningen (bruggen, taluds, inlaten, duikers, gemalen e.d.) de bestemming waterhuishoudkundige doeleinden krijgen, evenals de aangrenzende onderhoudsstroken van 5 en 2 meter.

De in het plangebied voorkomende watergangen zijn reeds als water bestemd op de plankaart. Door de verwijzing naar de Keur in de beschrijving in de beschrijving in hoofdlijnen op te nemen en aan te geven dat deze van toepassing is naast het bestemmingsplan is het waterhuishoudkundige belang voldoende gewaarborgd. Een gedetailleerde bestemming voor alle waterhuishoudkundige voorzieningen in het plangebied verdraagt zich niet met de globalere manier van bestemmen en de gewenste flexibiliteit die de gemeente hanteert bij de actualiseringsoperatie van de verouderde bestemmingsplannen. Door in de verschillende bestemmingen al de mogelijkheid voor water op te nemen is een en ander overigens reeds gewaarborgd. Ter aanvulling zal in diverse bestemmingen behalve water en/of waterlopen ook 'waterhuishoudkundige voorzieningen' aan de opsomming worden toegevoegd. De onderhoudsstroken zijn door de verwijzing naar de Keur reeds voldoende gewaarborgd.

Een voorbeeld van een waterparagraaf voor de toelichting is aangereikt.

Hiervan zal gebruik gemaakt worden voor de aanvulling van de toelichting op dit onderdeel.

9. Hydron Midden-Nederland N.V.

Bij brief van 16 juli 2003 heeft Hydron gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan "Dorpsstraat e.o."

Opgemerkt wordt dat bij iedere openbare weg, waarlangs leidingen en kabels van nutsbedrijven worden gelegd, een strook openbare grond moet worden gereserveerd aan de voorzijde van eventuele bebouwing. Deze strook moet

vrijblijven van gesloten verharding en beplanting. De afstand tussen bomen en de kabels en leidingen moet minimaal 2 meter bedragen.

Voor kennisgeving aangenomen.

Geadviseerd wordt de kosten voor de aanleg en verplaatsing van hoofdleidingen op bedrijventerreinen, alsmede de kosten die samenhangen met bodemverontreiniging bij het (her)leggen van leidingen, mee te nemen in de exploitatieopzet.

Van een bedrijventerrein is geen sprake noch van hoofdleidingen die verplaatst moeten worden. Met de overige genoemde kosten wordt in voorkomende gevallen rekening gehouden.

10. Eneco Energie Zeist en omstreken

Geen reactie ontvangen.

11. KPN Operator Vaste Net, rayon midden

Bij brief van 27 juni 2003 heeft KPN Operator Vaste Net, rayon midden, laten weten dat met betrekking tot de infrastructurele telecommunicatie voorzieningen het voorontwerp bestemmingsplan "Dorpsstraat e.o." geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Wel wordt erop gewezen dat straalverbindingsspaden van KPN vrijgehouden dienen te worden van hoge objecten.

Het bestemmingsplan "Dorpsstraat e.o." ziet niet op aanvullende nieuwbouw anders dan op één locatie en de hoogte binnen het plangebied blijft beperkt tot maximaal die van de bestaande hoogbouw.

12. N.V. Nederlandse Gasunie

Bij brief van 4 juni 2003 heeft de Nederlandse Gasunie laten weten dat bij het voorontwerp bestemmingsplan "Dorpsstraat e.o." geen belangen van de Gasunie zijn betrokken.

Voor kennisgeving aangenomen.

13. Rijksdienst voor het oudheidkundig bodemonderzoek (ROB)

Bij brief van 18 juni 2003 heeft de Rijksdienst voor het oudheidkundig bodemonderzoek (ROB) laten weten dat als gevolg van het tussen Rijk en Provincies gesloten cultuurconvenant en de daarin opgenomen archeologische paragraaf, de advisering in het kader van artikel 10 BRO op het gebied van archeologie in bestemmingsplannen door de provincies wordt uitgevoerd, wanneer er geen rijksbelangen in het geding zijn. De ROB heeft een adviserende rol in de PPC en zal op die wijze archeologische aspecten in het bestemmingsplan op een later moment beoordelen.

In de voorschriften van het plan zal hiermee rekening worden gehouden.

14. Recreatieschap Stichtse Rijnlanden

Geen reactie ontvangen.

15. PUWC

Bij brief van 7 augustus 2003 heeft de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (PUWC) de volgende opmerkingen naar voren gebracht. De commissie kan op hoofdlijnen instemmen met het bestemmingsplan, op onderdelen roept het een aantal vragen op.

Het symbool op rijksmonument 'Duiventil Boetzelaerpark' is het symbool van een gemeentelijk monument.

Het duivenhuis in het Van Boetzeleerpark is een rijksmonument en is op de plankaart abusievelijk als gemeentelijk monument weergegeven. Overigens is het rijksmonument in de toelichting wel als rijksmonument weergegeven. Het symbool op de plankaart zal worden aangepast.

Wat opvalt is dat er geen bouwblokken met goot- en nokhoogtes op de plankaart zijn aangegeven, met uitzondering van het beschermd dorpsgezicht. Voor de goothoogten moeten dan de tekeningen van de bestaande toestand worden geraadpleegd dan wel aan de hand van foto's worden bepaald, is dit wel handig?

De bestemmingsplansystematiek die wordt toegepast in het bestemmingsplan "Dorpsstraat e.o." is geënt op het conserveren van de bestaande situatie in het plangebied. Er staan geen grootschalige wijzigingen in het plangebied in de planning, waardoor het plan ook getypeerd kan worden als zuiver conserverend. Om deze bestaande situatie zo goed mogelijk te conserveren is gekozen de bestaande situatie (zoals deze is ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp) als uitgangspunt te kiezen, waarna slechts ondergeschikte uitbreidingen van de woning mogelijk zijn. De bestaande situatie is immers de situatie die geconserveerd wordt. Door deze bestaande situatie als uitgangspunt te kiezen wordt overgangsrecht voorkomen. Bestaande goothoogten, nokhoogten en voorgevelrooilijnen zijn goed te herleiden uit bestaande bouwvergunningen. Deze bestemmingsplansystematiek is bij de start van actualiseringsoperatie in 1998 voor alle bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied van de gemeente De Bilt gekozen. Alleen daar waar sprake is van een bijzondere karakteristiek dan wel bepaalde te beschermen waarden worden bouwgrenzen of bouwvlakken aangegeven.

Paragraaf 7.2 hoofdlijnen van de juridische regeling. Het bestemmingsplan is onder meer bedoeld voor de juridische hoofdlijnen t.b.v. toetsing van bouwaanvragen. Het geeft het bouwrecht aan. Welstandstoetsing is momenteel op basis van redelijke eisen van welstand en betreft het plan in zijn omgeving evenals op zichzelf.

De beschrijving in hoofdlijnen is een juridische vertaling van beleidsmatige, ruimtelijke en functionele aspecten voor de hoofdlijnen in het plangebied. Daarnaast is in de beschrijving in hoofdlijnen een toekomstvisie voor het oude dorp opgenomen. Deze beschrijving in hoofdlijnen regelt in hoofdlijnen de ruimtelijke en functionele structuren voor het gehele plangebied en niet zozeer op perceelsniveau. Met de beschrijving in hoofdlijnen trachten wij bestaande waardevolle ruimtelijke en functionele structuren die in het plangebied te onderscheiden zijn te behouden dan wel te versterken. Hierbij wordt niet ingegaan of een pand of een bouwplan architectonisch inpasbaar is in de omgeving, hiervoor is het welstandstoezicht. Het enige dat in de

beschrijving in hoofdlijnen op perceelsniveau geregeld wordt, is de mogelijkheid voor een beroep aan huis. Dit betreft slechts een functionele benadering voor een gedeeltelijk ander gebruik van een woning en behelst geen uitwendige ruimtelijke aspecten. Daarnaast wordt de beschrijving in hoofdlijnen met name gebruikt voor de toetsing van de flexibiliteitsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, zoals nadere eisen, vrijstellingen en wijzigingen.

Artikel 4 beschrijving in hoofdlijnen, onderkeldering. Zijn afritten ten behoeve van parkeren in kelders gewenst in het huidige bebouwingsbeeld waarbij geen kelders met afritten voorkomen en uitgravingen ten behoeve van raampartijen?

Onderkeldering is een manier van bouwen die steeds vaker wordt toegepast. De Gemeente De Bilt wil deze mogelijkheid niet verbieden, maar wil hier wel grip op houden. Om die reden is onderkeldering alleen toegestaan onder de bebouwing die bovengronds is toegestaan. Daarnaast is onderkeldering alleen mogelijk met toepassing van een vrijstelling van burgemeester en wethouders, zodat een dergelijke aanvraag afgewogen kan worden. Bij een dergelijke aanvraag zal op perceelsniveau moeten worden beoordeeld of een dergelijke onderkeldering, indien sprake is van een afrit, ruimtelijk dan wel architectonisch inpasbaar is. In veel gevallen van onderkeldering behoeft geen sprake te zijn van een (uitwendige) afrit. In voorkomende gevallen zal derhalve ook een welstandstoets plaatsvinden.

De voorgevelrooilijnen zijn niet op de plankaart weergegeven.

De bestemmingsplansystematiek is dusdanig opgezet dat gekozen is om de bestaande situatie in het plangebied als uitgangspunt te nemen, met bestaande goothoogten, nokhoogten en voorgevelrooilijnen. Het plangebied betreft immers afgeronde woonwijk, kernen waar geen grootschalige ingrepen gepland zijn. Daarbij is aangesloten bij de bepalingen uit de bouwverordening, waarin omschreven staat hoe de voorgevelrooilijn loopt. Deze bestemmingsplansystematiek is bij de start van actualiseringsoperatie in 1998 voor alle bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied van de gemeente De Bilt gekozen.

De breedte van een uitbouw (b.v. erker) aan de voorzijde van een woning roept bedenkingen op zeker omdat deze maximaal een diepte van 1,5 meter mag bedragen.

De breedte van ondergeschikte uitbreidingen aan de voorgevel is beperkt tot maximaal 50% van de voorgevelbreedte. Daarnaast is de maximale diepte niet 1,5 meter maar 1 meter. Daarnaast wordt de uitbreiding omschreven als ondergeschikt element aan de woning op de begane grond. Wij achten de uitbreidingsmogelijkheden aan de voorzijde dusdanig ondergeschikt dat een eventuele uitbreiding niet als storend zal optreden.

Betreffende bijgebouwen wijst de commissie op de wettelijke bouwvergunningsvrije opstallen van één bouwlaag van maximaal 3 meter hoog, een oppervlakte van 30m² en 1 meter achter de voorgevelrooilijn op het zijerf.

De Gemeente De Bilt hanteert een bijgebouwenregeling die zij voor alle stedelijke gebieden in de gemeente hanteert. Door de wijziging van de Woningwet is het mogelijk maximaal 30 m2 aan bijgebouwen en overkappingen vergunningsvrij te bouwen. Deze vergunningsvrije bijgebouwen moeten echter wel aan een aantal eisen voldoen. Zo moet het bijgebouw op het achtererf gebouwd worden of op een zijerf dat niet naar de weg of het openbaar groen gekeerd is. Daarnaast mag het bijgebouw maximaal 10 m2 zijn of maximaal 30 m2 als het op 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd. Al met al regels die beperkingen opleggen. De gemeente wil afgezien van deze regels een bijgebouwenregeling hanteren die handhaafbaar is en die rechtszekerheid voor burgers biedt. Met deze sinds jaren gebruikelijke uniforme bijgebouwenregeling wordt het maximaal te bouwen oppervlak aan bijgebouwen gerelateerd aan de oppervlakte van het perceel. De bijgebouwen mogen op de perceelsgrens worden gebouwd en ook op het zijerf. Daarnaast is het mogelijk bijgebouwen te realiseren die groter zijn dan de maximale 30m2 die vergunningsvrij mogelijk is. Kortom de bouwmogelijkheden in de voorschriften bieden meer mogelijkheden dan het vergunningsvrij bouwen biedt. Daarnaast ziet de gemeente De Bilt hierdoor niet de tuinen en erven bij woningen verstenen, aangezien de Woningwet de eis stelt dat maximaal 50% van de perceelsoppervlakte bebouwd mag worden. De bewuste regeling voor erfbebouwing is overigens overgenomen uit het recent opgestelde en inmiddels vigerende bestemmingsplan Parapluregelingen.

De commissie stelt voor om antennemasten in een beschermd dorps- of stadsgezicht en in woongebieden niet toe te staan. Hierbij kan als uitzondering gelden dat plaatsing wellicht wel mogelijk is op een hoog gebouw en bij voorkeur in combinatie van meerdere antennes.

Het beleid ten aanzien van GSM-masten is enkele jaren geleden door de gemeenteraad vastgesteld en vervolgens doorvertaald in de bestemmingsplannen van de actualiseringsreeks in de vorm van een algemene vrijstellingsbepaling met een aantal strikte voorwaarden.

16. PUMC

De Provinciale Utrechtse Monumentencommissie (PUMC) heeft bij brief van 30 augustus 2003 gereageerd op het voorontwerp-bestemmingsplan "Dorpsstraat e.o.".

Opgemerkt wordt dat het onderhavige beschermde dorpsgezicht van gemeentewege is aangewezen en niet van rijkswege. Dit betekent dat vergunningsvrij bouwen hier is toegestaan, hetgeen van grote invloed kan zijn op het beeld van het gebied en de panden zelf.

Dit is juist. Aangezien het echter gaat om vergunningsvrije bouwwerken op grond van de Woningwet kan en mag het bestemmingsplan hiervoor geen regeling bevatten. Zo is het bij wet vastgelegd.

In dit verband pleit de commissie voor een verruiming van het aantal gemeentelijke monumenten in dit gebied. Voorgesteld wordt onder meer het pand aan de Dorpsstraat 1-3 als gemeentelijk monument aan te wijzen.

In het plan voor de nieuwbouw op de locatie Dorpsstraat-Soestdijkseweg worden deze panden ingepast en behouden. De grens van het gebied van het beschermd dorpsgezicht is aangepast, zodat de hoek met bestaande bebouwing en de nieuwbouw ten noorden van het weiland op de hoek Utrechtsweg-Soestdijkseweg nu ook binnen dit beschermde gebied valt. Daarmee zijn de bewuste panden voldoende beschermd.

Voorgesteld wordt de grens van het beschermd dorpsgezicht te laten verleggen naar de waterloop toe die de afscherming vormt van dit gedeelte naar het open weiland tot aan de Kapelweg en inclusief de panden aan de Dorpsstraat 1 t/m 39.

De toelichting en de plankaart zullen op dit punt worden aangepast. Overigens is de grens van het gebied van het beschermd dorpsgezicht in overeenstemming met het destijds door de gemeente aangewezen gebied. Wij hebben echter voorgesteld het gebied in door u (en anderen) genoemde zin uit te breiden. Daartoe is begin 2004 opnieuw een aanwijzingsbesluit genomen voor het gebied van het beschermd dorpsgezicht. Dorpsstraat 1 t/m 39 maakt reeds onderdeel uit van het gebied van het beschermd dorpsgezicht. De plankaart zal op de punt worden verduidelijkt.

Het gemeentelijke monument Dorpsstraat 25 (het voormalige gemeentehuis) is ten onrechte niet door een bouwvlak ingekaderd.

Omdat dit gedeelte van het plangebied tot nu toe buiten het gebied van het beschermd dorpsgezicht was gelegen was (terecht) geen bouwvlak ingetekend. Door de aanpassing van het gebied van het beschermd dorpsgezicht wordt voor deze panden een bouwvlak op de plankaart opgenomen.

17. Gemeente Utrecht

De gemeente Utrecht heeft bij brief van 25 september 2003 aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van inhoudelijke opmerkingen. Wel worden enkele suggesties gedaan voor het vervolg van het bestemmingsplan.

Voor kennisgeving aangenomen.

18. Stichting Utrechts Landschap

Geen reactie ontvangen.

9.3 Overleg Provinciale Planologische Commissie (PPC)

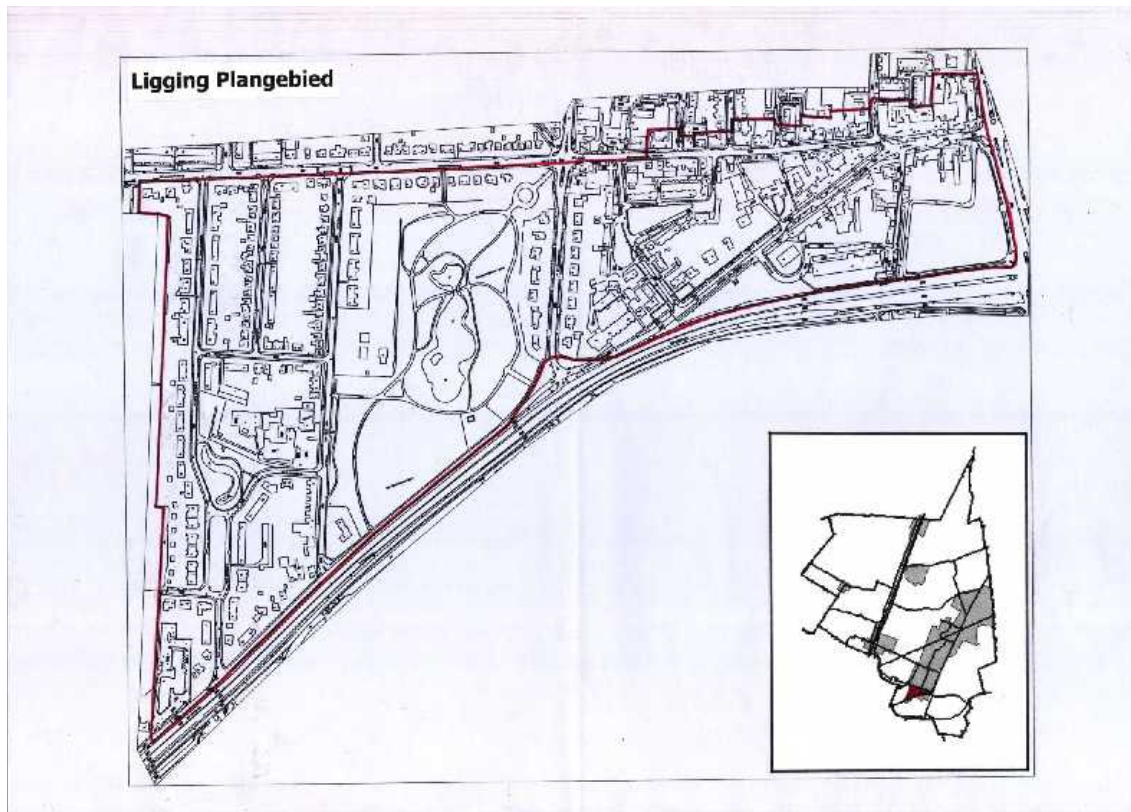
In de vergadering van 2 september 2004 is het voorontwerp bestemmingsplan Dorpsstraat e.o. 2004 door de Provinciale Planologische Commissie (PPC) behandeld.

De PPC kan met het voorontwerp instemmen en merkt op dat nog bezien moet worden of de geplande wijziging van de kruising Wilhelminalaan – Utrechtseweg – Bilthovensweg past binnen de daarvoor in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen Verkeersdoeleinden en Verblijfsdoeleinden.

Uit nadere informatie aan de gemeente daarover is gebleken dat de opgenomen bestemmingen de voorgenomen wijziging niet in de weg staan en dat op dit moment (oktober 2004) nog niet duidelijk is wanneer de werkzaamheden uitgevoerd zullen worden. De gemeente gaat er daarom van uit dat het bestemmingsplan op dit punt niet hoeft te worden aangepast.

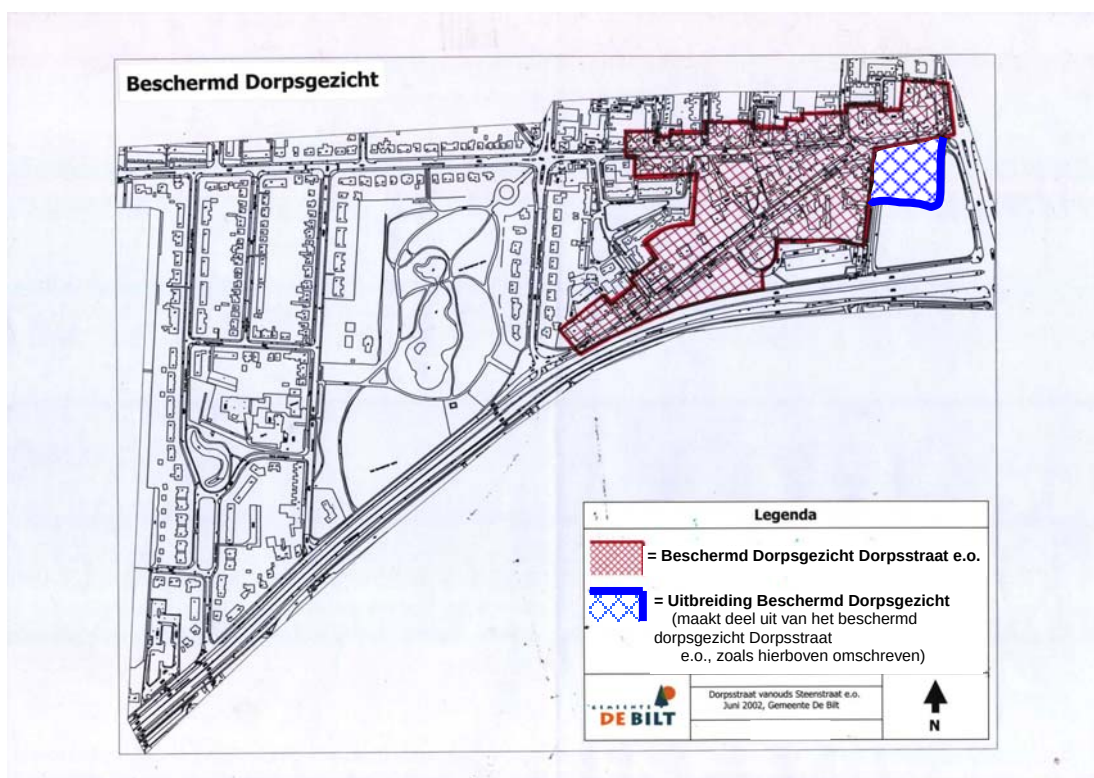
Bijlage 1

Ligging Plangebied



Bijlage 2

Beschermd Dorpsgezicht

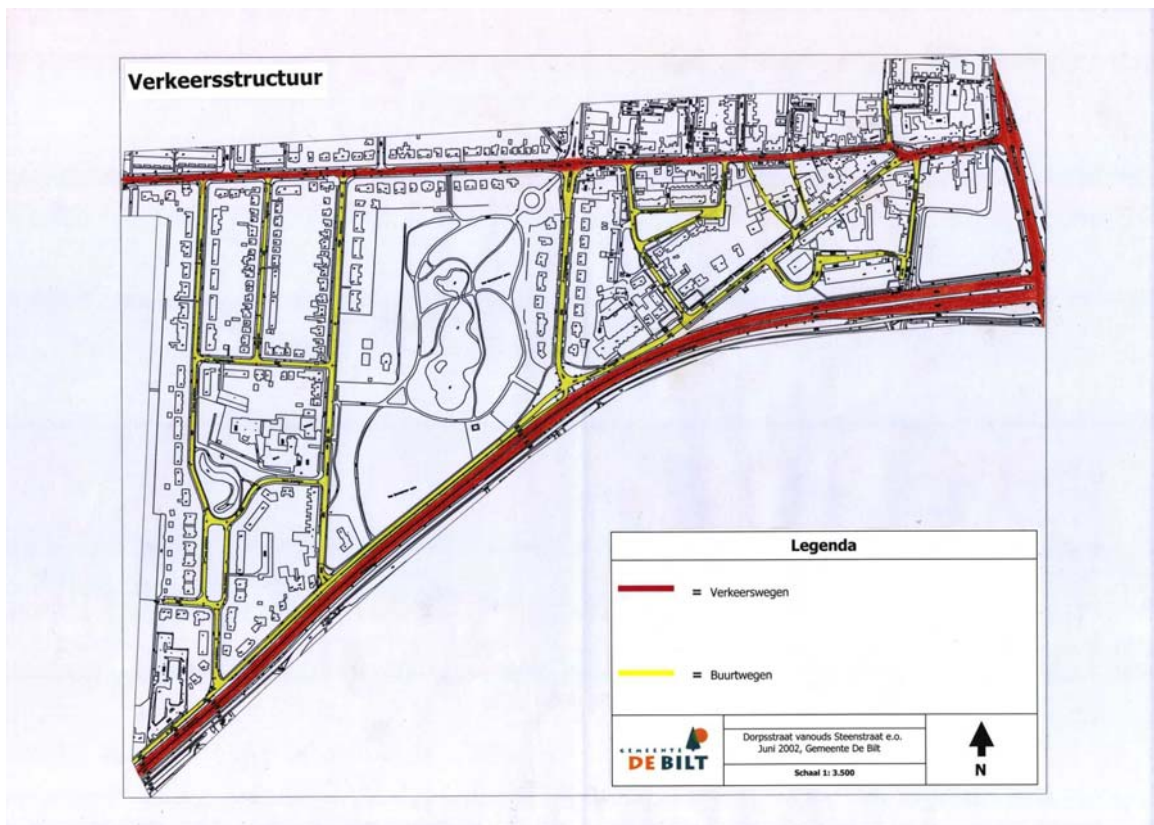


Bijlage 3

Besluit aanwijzing beschermd dorpsgezicht

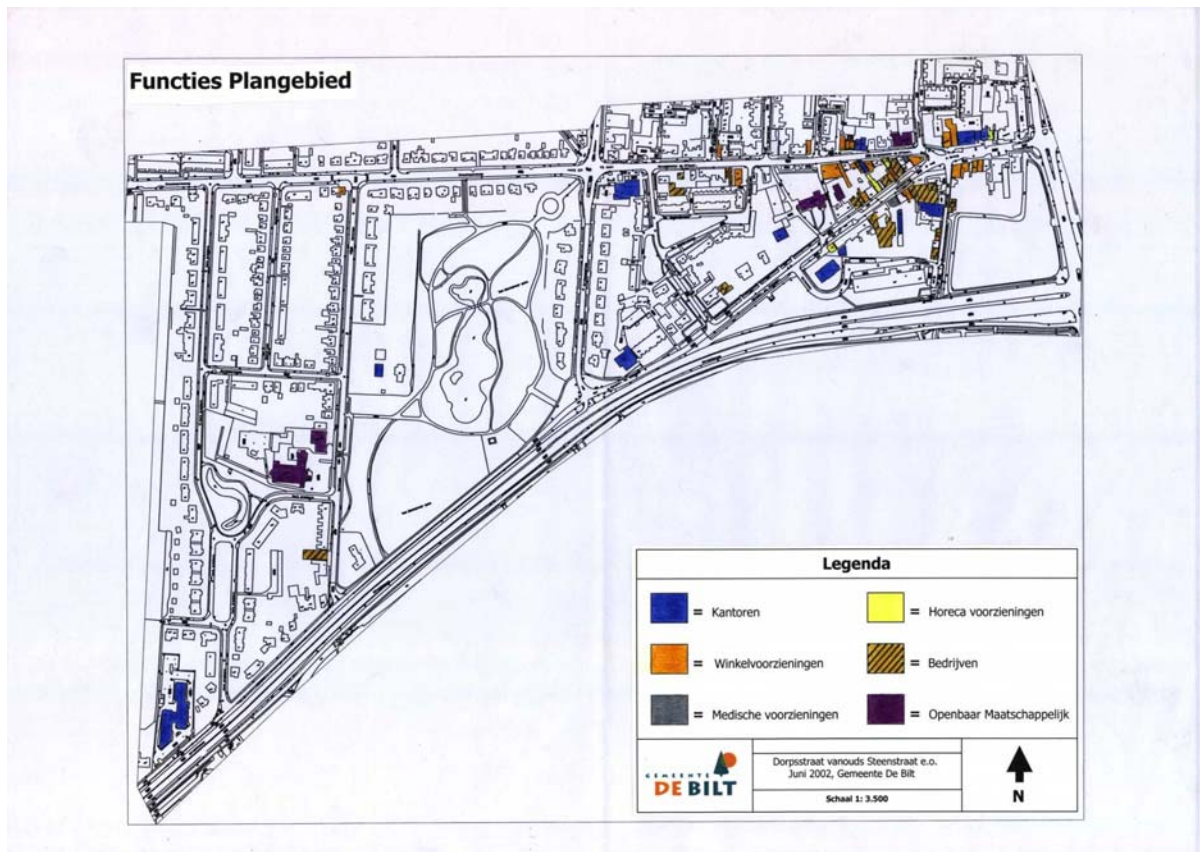
Bijlage 4

Verkeersstructuur



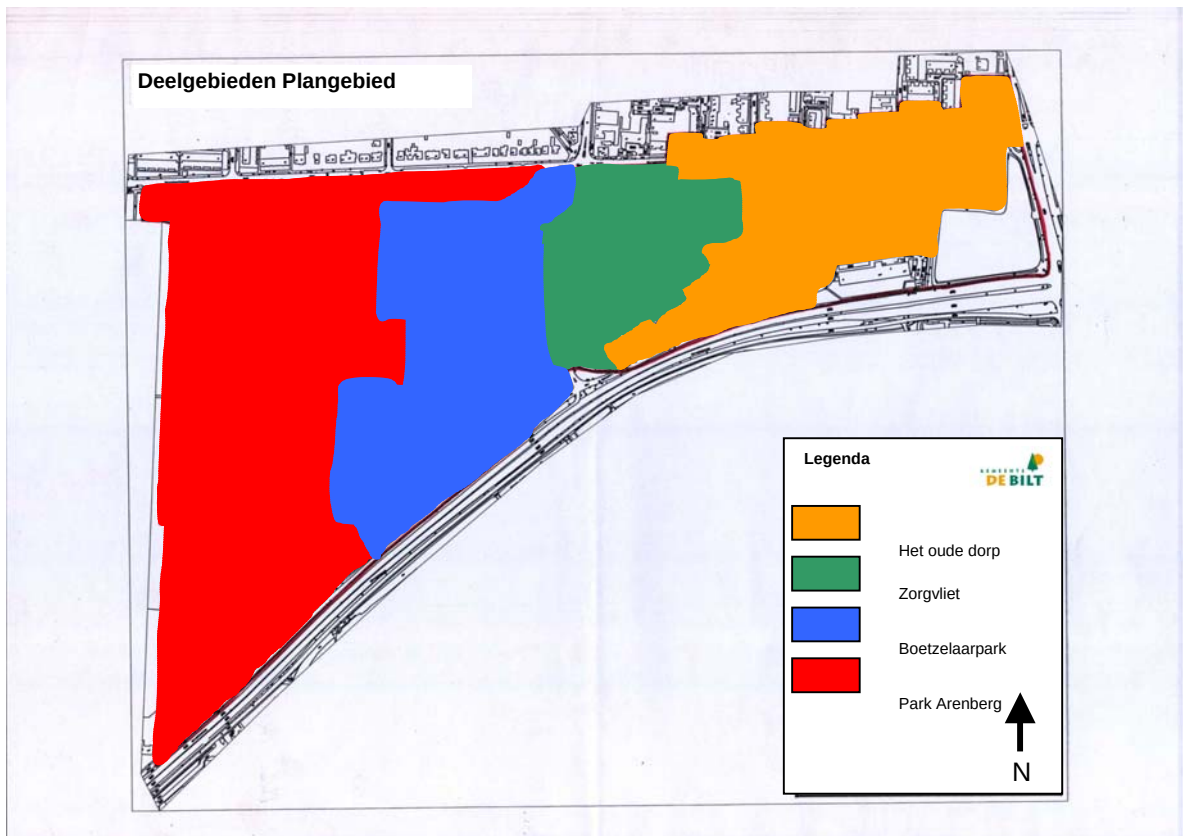
Bijlage 5

Funcities Plangebied



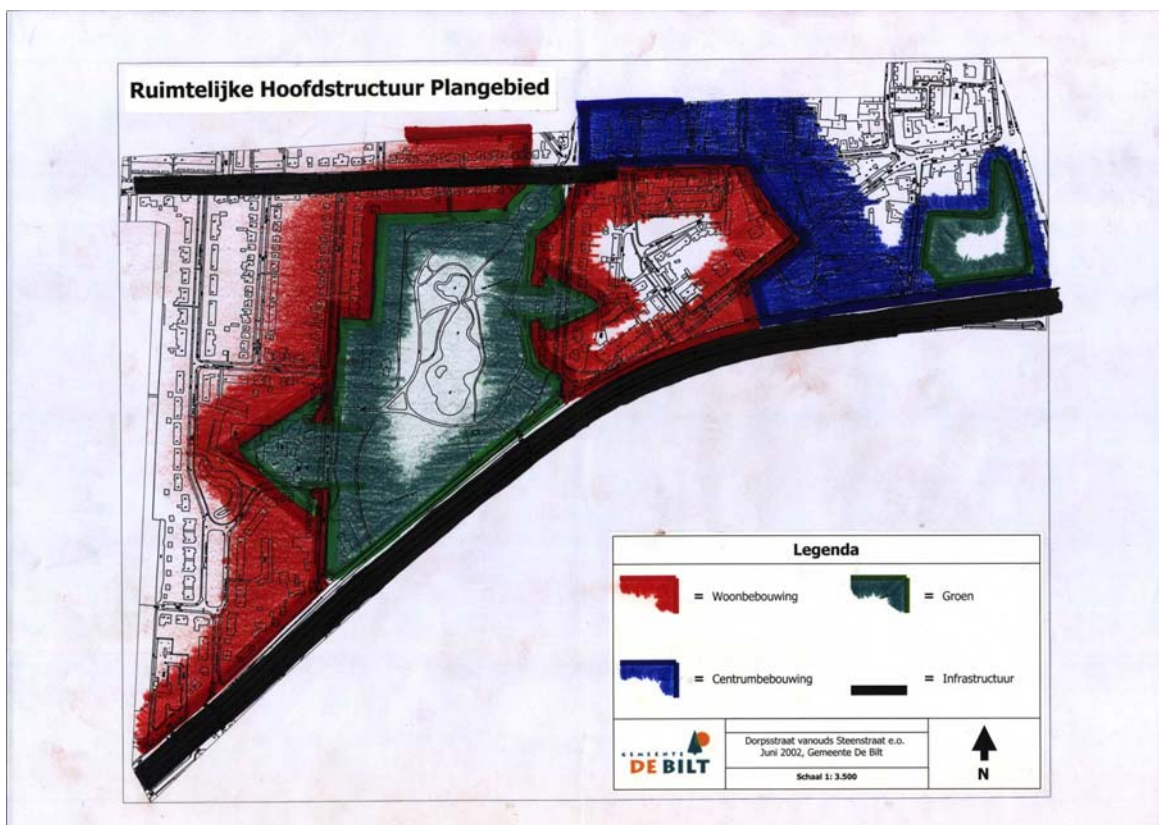
Bijlage 6

Deelgebieden Plangebied



Bijlage 7

Ruimtelijke Hoofdstructuur Plangebied



Bijlage 8

Renovatielocatie

*(niet digitaal beschikbaar, in te zien op het gemeentehuis in
Bilthoven)*

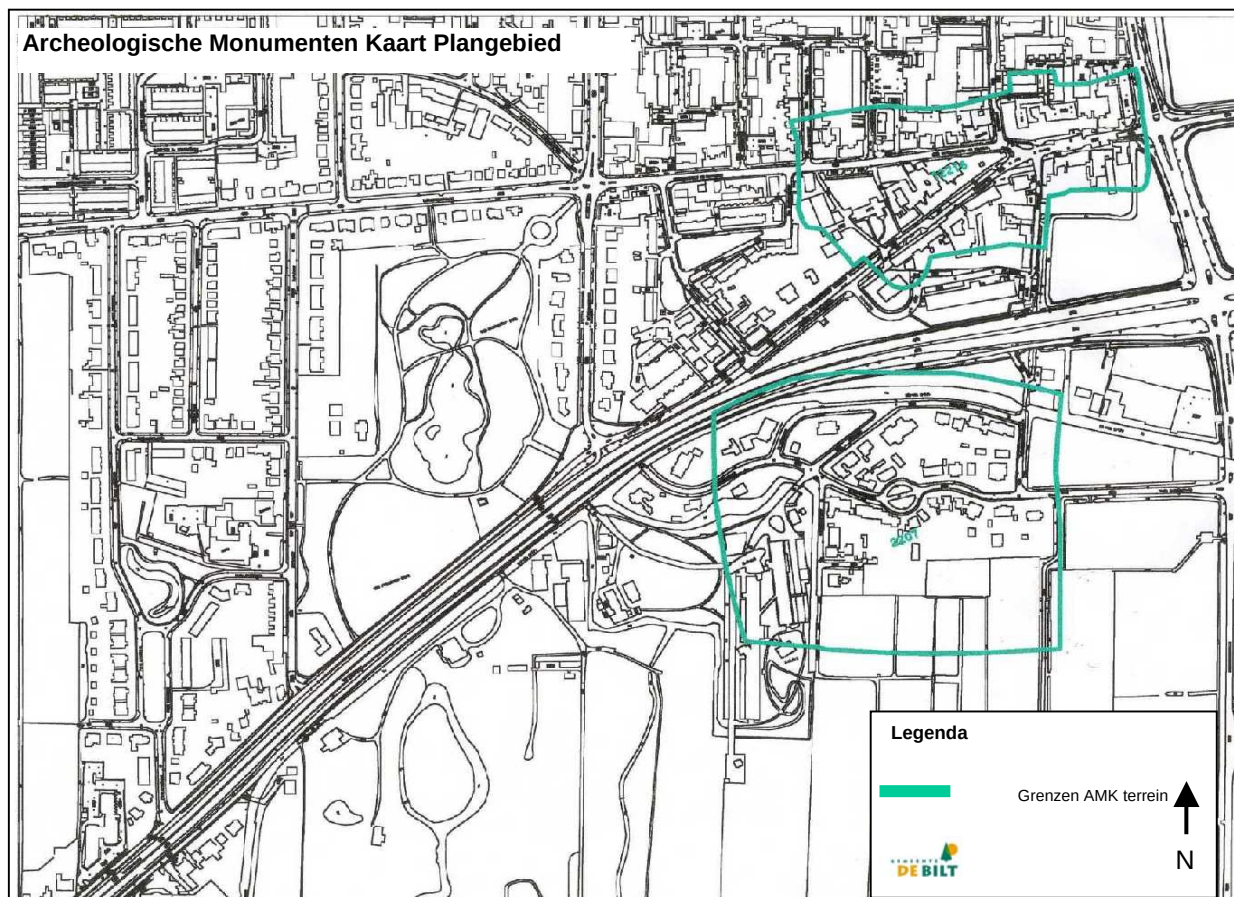
Bijlage 9

Akoestisch onderzoek en Beschikking
Hogere Grenswaarde GS

*(niet digitaal beschikbaar, in te zien op het gemeentehuis in
Bilthoven)*

Bijlage 10

Archeologische monumenten kaart
plangebied



Royal Haskoning
Divisie Ruimtelijke Ontwikkeling

Entrada 301
Postbus 94241
1090 GE AMSTERDAM
Telefoon
(020) 569 77 00
Telefax
(020) 569 77 82
e-mail
info@amsterdam.royalhaskoning.com

projectnummer
9M4979

opdrachtgever
Gemeente De Bilt

projectleider
Theo Hanou

Ontwerp
Bp Dorpsstraat e.o. 2005
Toe V14
Vrs V13
Plankaart d.d. april 2005