

Bestemmingsplan
Kloosterpark 2002
Gemeente De Bilt

Bestemmingsplan Kloosterpark 2001
Gemeente De Bilt

Utrecht, maart 2002

Inhoudsopgave

Toelichting

[voorschriften](#)

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding tot het plan	1
1.2.	Begrenzing van het plangebied	1
1.3.	Vigerende regeling	1
2.	Beleidskader	3
2.1.	Rijksbeleid	3
2.2.	Provinciaal beleid	3
2.3.	Regionaal beleid	4
2.4.	Gemeentelijk beleid	4
3.	Historische ontwikkeling	6
3.1.	Het Vrouwenklooster	6
3.2.	Bebouwingsproces	7
4.	Ruimtelijke opbouw	9
4.1.	Begrenzingsstructuur	9
4.2.	Stedenbouwkundige opbouw en beeldkwaliteit	9
5.	Functionele opbouw	12
5.1.	Bevolking en wonen	12
5.2.	Winkels en voorzieningen	12
5.3.	Groenvoorzieningen	12
5.4.	Bedrijvigheid	12
5.5.	Verkeer en vervoer	13
6.	Milieuaspecten	14
6.1.	Wegverkeersgeluid	14
6.2.	Hinder door bedrijven	14
6.3.	Bodemverontreiniging	14
6.4.	Duurzaam bouwen	14
7.	Planopzet	15
7.1.	Algemeen	15
7.2.	Hoofdpijnen van de juridische regeling	15
7.3.	Specifieke bestemmingen	17
7.4.	Nadere eisen	18
8.	Economische uitvoerbaarheid	19
9.	Overlegresultaten	20
9.1.	Overleg met bevolking	20
9.2.	Artikel 10-reacties	25
9.3.	Provinciale Planologische Commissie	28

Voorschriften

Plankaart

Toelichting

1. Inleiding

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

1.1. Aanleiding tot het plan

Voor het opstellen van een bestemmingsplan voor het gebied Kloosterpark hebben verschillende overwegingen een rol gespeeld:

- voor het terrein van het K.N.M.I. geldt nu nog deels de sterk verouderde regeling van het Uitbreidingsplan in hoofdzaak Bebouwde Kom uit 1956 en deels het bestemmingsplan Landelijk Gebied (Zuid) uit 1985 (goedgekeurd door Gedeputeerde Staten in 1988);
- voor het overige deel van het gebied geldt de Bouwverordening;
- voor verschillende beleidssectoren is nieuw beleid ontwikkeld, met name op rijks- en provinciaal niveau, waarvan de ruimtelijke implicaties moeten worden meegenomen;
- op gemeentelijk niveau bestaat de wens om de bestemmingsplannen voor het gemeentelijk grondgebied te actualiseren op een zodanige manier, dat veranderingen in de bestaande situatie mogelijk zijn zonder extra of nieuwe procedures.

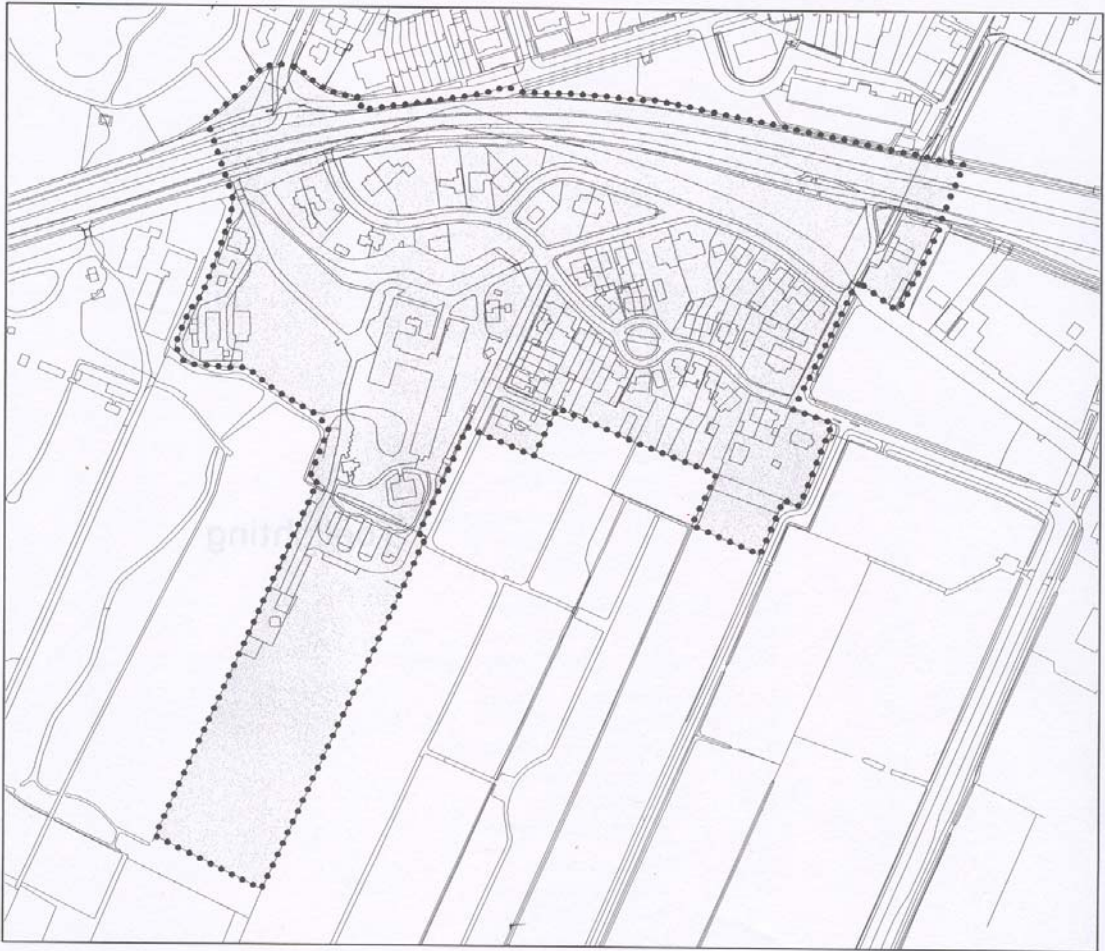
Doordat voor dit plangebied een zeer oude regeling geldt en zelfs voor een deel niets anders dan de Bouwverordening is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan nodig ter bescherming van de aanwezige beeldkwaliteit van het gebied.

1.2. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Utrechtseweg, aan de oostzijde door de Oude Bunnikseweg, aan de zuidzijde door het volkstuinencomplex en aan de westzijde door de westelijke begrenzing van het terrein van het K.N.M.I. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied bevat in hoofdzaak de ruime villabebouwing aan de Wilhelminalaan en het terrein van het K.N.M.I.

1.3. Vigerende regeling

Voor het grootste deel vigeert nog het hierboven genoemde Uitbreidingsplan in hoofdzaak Bebouwde Kom, vastgesteld op 29 oktober 1956, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 25 november 1957 en vervolgens gedeeltelijk goedgekeurd door de Kroon bij Koninklijk Besluit d.d. 23 december 1959.



afbeelding 1: Ligging Plangebied

2. Beleidskader

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

2.1. Rijksbeleid

Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (1993)

In de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra zijn de hoofdlijnen van het nationaal ruimtelijk beleid samengevat. Ten aanzien van de structuurschema's en andere sectornota's fungeert deze planologische kernbeslissing wat betreft de ruimtelijke aspecten als 'parapluplan'.

Het ruimtelijk beleid van de rijksoverheid is gericht op bundeling van de (dagelijkse) functionele relaties op het gebied van wonen, werken en verzorging binnen stadsgewesten. De achterliggende gedachte hiervan is onder andere de beperking van de groei van de mobiliteit en versterking van het stedelijk draagvlak.

In de Actualisering Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (deel 3, 1997) wordt de in 1993 gekozen beleidslijn gecontinueerd.

De ruimte van Nederland; Startnota ruimtelijke ordening (1999)

In de Startnota zijn de strategische uitgangspunten voor de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland in Europees perspectief weergegeven. De nota vormt de basis voor de Vijfde nota over de ruimtelijke ordening, die op zijn vroegst in het jaar 2000 zal verschijnen. Belangrijke thema's die in de nota aan de orde komen zijn de versterking van vitale en complete steden en van een vitaal landelijk gebied, het in beheerste mate toestaan van corridorvorming als aanvulling op de steden, een terughoudend mobiliteitsbeleid en verbetering van de benutting van de capaciteit van bestaande infrastructuur en een herwaardering van de relatie tussen waterbeheer en ruimtelijke ordening.

2.2. Provinciaal beleid

Streekplan Utrecht (1994)

Gedeputeerde Staten van Utrecht hebben op 1 juli 1994 het Streekplan Utrecht vastgesteld. De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid kunnen als volgt worden weergegeven:

- 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/ 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 leefbaarheidsknelpunten noodzaken tot een "flankerend" ruimtelijk beleid.

In de stadsgewestelijke opbouw is De Bilt/Bilthoven als een afgeronde stedelijke lob te beschouwen. Uitbreiding past derhalve niet in het provinciaal ruimtelijk beleid. Door de ruimtelijke beperkingen moeten de woningbehoefte en werkgelegenheid op stadsgewestelijk niveau worden benaderd. De stedelijke structuur van De Bilt/Bilthoven is vrij open. Er worden inbreidingsmogelijkheden

aanwezig geacht voor circa 350 woningen, waarvoor het RIVM-weiland ten noorden van de Groenekanneweg de belangrijkste locatie is. Ten aanzien van verkeer en vervoer wordt de realisering van een netwerk van hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) voorzien. De HOV-lijnen verbinden zoveel mogelijk rechtstreeks de belangrijkste woon- en werklocaties. In het Streekplan wordt onder meer een toekomstige HOV-verbinding tussen Utrecht en De Bilt aangegeven. Het Streekplan gaat hierbij uit van een tram- of buslijn. Het K.N.M.I., een nationaal kennisinstituut, grenst aan zoneaanduiding Landelijk Gebied V van het streekplan. Het provinciale beleid is gericht op het zoveel mogelijk handhaven van openheid en natuurwaarden in dit deel van De Bilt. Verdere bebouwing in zuidelijke richting dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

2.3. Regionaal beleid

Intergemeentelijk Structuurplan 2015 (1995)

De tien gemeenten van het voormalige Bestuur Regio Utrecht hebben in het Intergemeentelijk Structuurplan de gewenste toekomstige 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 en het versterken van de regionaal-economische structuur. Behoudens een fout op de kaart, dient het gebied Kloosterpark te worden aangemerkt als suburbaan woonmilieu, zowel in de huidige situatie als in 2015. Onder suburbaan wordt een rustig woonmilieu verstaan, met overwegend eengezinswoningen en zonder andere functies. Er is relatief veel groen aanwezig. Het K.N.M.I. wordt als voorbeeld van kennisgeoriënteerde bedrijvigheid genoemd (blz. 35) en is ook als zodanig op de kaart bij het plan opgenomen.

2.4. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is voor wat betreft het plangebied Kloosterpark gericht op conservering/consolidering. In het plangebied worden geen grootschalige of structuurveranderende ingrepen voorzien. Ook voor het terrein van het K.N.M.I. worden, na de nieuwbouw van enkele jaren geleden, geen substantiële uitbreidingen voorzien.

In het kader van de brochure "De Bilt in beweging", zijn de in de gemeente voorkomende problemen uiteengezet. De brochure geeft het resultaat weer van een integrale probleemanalyse en vormt een vertrekpunt voor discussie, nader onderzoek en verdere uitwerking. Er worden in het kader van de brochure geen ingrepen in het onderhavige plangebied Kloosterpark voorzien.

Op 25 mei 2000 is door de gemeenteraad beleid vastgesteld met betrekking tot gsm-masten. Dit beleid is gericht op een stedenbouwkundig en maatschappelijk verantwoorde inpassing van gsm-zendinstallaties in het landschap en de gebouwde omgeving. Om dit te kunnen bewerkstelligen zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

1. medewerking verlenen aan het opbouwen van dekkende netwerken voor mobiele telefonie;
2. waarborgen dat de zendinstallaties op een veilige wijze zijn opgesteld;
3. zorgvuldige inpassing van gsm-installaties;
4. aantasting van landschap en horizon tegengaan door "site-sharing" bevorderen;

5. plaatsing van zendinstallaties op woongebouwen slechts toestaan indien andere mogelijkheden aantoonbaar ontbreken en er geen gevaar voor de volksgezondheid bestaat;
6. ervoor zorgen dat gsm-installaties in overeenstemming zijn met de (eventueel te wijzigen) gemeentelijke bestemmingsplannen en de bouwverordening;
7. gelijke behandeling van reeds geplaatste en nog te plaatsen zendinstallaties: geen generaal pardon regelingen dus voor reeds geplaatste installaties. Ook voor deze masten geldt de normale bouwvergunningsprocedure en dus toetsing aan de opgestelde gsm-beleidsregels ten aanzien van plaatsing.

Bij plaatsing dient rekening te worden gehouden met de volgende voorwaarden. Algemeen:

- de minimale afstand van gsm-antennes tot gebouwen en verblijfsruimten dient 3 m te bedragen in de zendrichting bij een enkele antenne. Bij meerdere antennes met dezelfde zendrichting moet een grotere afstand worden aangehouden. De precieze afstand moet dat per geval bepaald worden en is afhankelijk van het (de) zendvermogen(s) en de advieswaarde voor de elektrische veldsterkte bij de uitgezonden frequentie(s). Buiten de bundel, dus onder, boven en achter een antenne dient een afstand van een halve meter aangehouden te worden;
- plaatsing bij voorkeur op bestaande zendmasten of andere bestaande bouwwerken zoals hoogspanningsmasten, lichtmasten, schoorstenen en dergelijke.

Voor het stedelijk gebied:

- geen plaatsing op beeldbepalende panden en rijks- en gemeentelijke monumenten;
- bijvoorkeur plaatsing op kantoren/bedrijfsgebouwen;
- maximale hoogte bij masten op gebouwen: 6 meter;
- maximale hoogte van vrijstaande masten: 50 meter;
- bij plaatsing op gebouwen: in het horizontale vlak rekening houden met de ligging van dakterrassen en/of balkons;
- bij plaatsing op gebouwen:
 - alleen plaatsing op middelhoge en hoge gebouwen van 15 meter en hoger;
 - maximaal 3 zendinstallaties per gebouw;
 - per km² maximaal 2 gebouwen.

Afhankelijk van de vorm en architectuur van het gebouw en de ligging in zijn omgeving (het ervaren vanaf maaiveld) kan van deze regels worden afgeweken.

Behalve het klooster zelf en een kerk met twee torens, waren er op het terrein veel agrarische gebouwen aanwezig. Een klooster voorzag geheel in haar eigen huishoudelijke behoeften. Bijgaande tekening is een voorzichtige reconstructie op grond van gegevens uit de opgravingen van 1968. Het terrein is van archeologische waarde en verdient als zodanig bescherming.

Na de reformatie werd het klooster gesloten en in 1585 afgebroken. De Staten van Utrecht kregen de goederen en terreinen van het klooster in beheer, maar verkochten het terrein rond 1648. Vervolgens werd het kloosterterrein ingericht als buiten. Het huis werd op de fundamenten van het oude klooster gelegd. Tevens werd een park ingericht en werden bij-gebouwen opgericht. Na vernieuwing en uitbreiding in 1826, heeft in 1893 het rijk 10 ha van het terrein aangekocht ten behoeve van het K.N.M.I., dat zich gevestigd heeft in het oude landhuis. Het K.N.M.I.-complex herbergt cultuurhistorische waarden in zich zowel vanuit het oogpunt van wetenschappelijke ontwikkeling als architectuur. De resterende 125 ha van het landgoed werden verkocht voor de ontwikkeling van een villawijk.

3.2. Bebouwingsproces

Het kloosterpark werd rond 1903 verkaveld en daarna geleidelijk bebouwd. Het stedenbouwkundig ontwerp is van architect Otto Schulz. Het ontwerp van de wijk kenmerkt zich door een slingerend wegenpatroon, een stijl-kenmerk ontleend aan de Engelse landschapsstijl. Men woonde nadrukkelijk buiten. Fraaie elementen zijn het water van de Houdringhse vaart, de Biltse Grift en de aftakking van de Biltse Grift naar het Klooster. Uniek voor dit verkavelingsplan is de variatie van grote villa's (in het noordwesten van het plangebied), en kleinere woningen (in het zuidoosten). Zowel de grote als de kleinere panden werden in hoofdzaak tussen 1900 en 1910 gebouwd, waarna nog her en der inbreidingen hebben plaatsgevonden.

De grote woningen zijn in veel gevallen verbouwd tot kantoor. De woningen in het zuidoosten hebben hun woonbestemming behouden, maar zijn soms eveneens flink verbouwd. Door al die verbouwingen werd het oorspronkelijke karakter niet aldoor behouden. Het gesloten karakter van de straatwand aan de Wilhelminalaan is in de loop der tijd versterkt. Aan de noordzijde van de Wilhelminalaan zijn enkele recente woningen toegevoegd. De wijk heeft ondanks dit alles een geheel eigen karakter behouden, deels doordat niet van de oorspronkelijke verkaveling is afgeweken. Ook spelen de geïsoleerde ligging en de geringe omvang van de wijk een rol.

Het K.N.M.I. heeft in de afgelopen jaren grote nieuwbouwplannen gerealiseerd. Deze hebben geresulteerd in een nieuw complex van een hoge ruimtelijke en architectonische kwaliteit. Op het terrein is ook een aantal gemeentelijke monumenten aanwezig. Op de hierna opgenomen tekening en luchtfoto van het K.N.M.I.-complex is duidelijk hoe het complex er in relatie tot de omgeving uitziet. Het langwerpige gebouw op het midden van het terrein loopt in hoogte af naar het aangrenzende landschappelijk waardevolle landelijk gebied.

Terreinindeling K.M.N.I.



4. Ruimtelijke opbouw

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

4.1. Begrenzingsstructuur

Het gebied Kloosterpark heeft met name aan de noord- en aan de oostzijde duidelijke grenzen.

De Utrechtseweg vormt de begrenzing in het noorden. Deze weg is sinds jaar en dag een belangrijk ruimtelijk element voor het Kloosterpark. Al in de 13e eeuw werd door kloosterlingen een rechtstreekse weg aangelegd op een zandrug (tussen heuvelrug en kleigronden) vanuit de stad Utrecht naar het oosten. Dit werd een belangrijke verbinding naar het oosten en de Hanzesteden. Naar aanleiding van de industriële revolutie (eind 19e eeuw), werd de Utrechtseweg in 1934 aangepast en verbreed, en kreeg het karakter van een autoweg. Een belangrijk gevolg daarvan was dat het Kloosterpark nog duidelijker van de rest van het dorp De Bilt werd afgesneden. Het Kloosterpark is een op zichzelf staande buurt. In de jaren vijftig kreeg de weg, middels een grondige reconstructie, haar huidige vorm.

De Utrechtseweg vormt door zijn breedte en karakter een barrière. Oversteekmogelijkheden vanuit het plangebied voor autoverkeer zijn er nog niet. Eind 1999 zal volgens de planning echter worden begonnen met de werken die voorzien in twee zelfstandige ontsluitingen van de wijk en het K.N.M.I. op de Utrechtseweg. Daarna zal de huidige ontsluiting, via de Oude Bunnikseweg op de Universiteitsweg, vervallen. Ter hoogte van de Oude Bunnikseweg is een onderdoorgang voor langzaam verkeer naar het gebied ten noorden van de Utrechtseweg via de Kapelweg.

De oostelijke begrenzing wordt gevormd door de rand van Oude Bunnikseweg en min of meer het verlengde daarvan. Deze weg heeft een functie voor fietsers, met name van en naar de Uithof. En de weg fungeert, totdat de ontsluiting via de Utrechtseweg tot stand is gekomen, als buurtontsluitingsweg.

De westelijk begrenzing valt deels samen met de begrenzing van het K.N.M.I.-terrein en deels met de rand van de weg die het terrein van het K.N.M.I. ontsluit. De zuidelijke grens loopt dwars door agrarisch gebied. Deze lijn sluit aan op het bestemmingsplan buitengebied.

4.2. Stedenbouwkundige opbouw en beeldkwaliteit

Het totaalbeeld van het plangebied is als volgt: grote en kleine villa's langs slingerende wegen met daartussen wat nieuwbouwwoningen en op de achtergrond het K.N.M.I. in een parkachtige omgeving met in het noorden een dubbele afgrenzing door de Biltse Grift en de Utrechtseweg.

Het verkavelingspatroon betreft een verkaveling die de slingerende Wilhelminalaan, de Prinsenlaan en de Emmalaan volgt.

Woningtypologie

De bebouwing bestaat behalve uit de bebouwing van het K.N.M.I. hoofdzakelijk uit royale villa's en twee aaneen gebouwde en geschakelde woningen.

De meerderheid van de huizen in het plangebied is vooroorlogs hetgeen samen met het oude openbare groen van grote invloed is op de beleving van het wijkje. Het betreft fijn uitgedetailleerde architectuur, waarbij de gevel en het samenspel van gevel en kap zorgvuldig en nadrukkelijk zijn vormgegeven.

Deelgebieden

Stedenbouwkundig valt het gebied grofweg in drie delen uiteen: het terrein van het K.N.M.I., een noordwestelijk deel en een zuidoostelijk deel.

Het terrein van het K.N.M.I. is een groot parkachtig privé-terrein met nieuwe bebouwing en een aantal gemeentelijke monumenten, door water en hekwerk van het omliggend gebied afgesloten, maar door het forse groen zeer belangrijk voor de besloten sfeer van de wijk. Het noordwestelijk deel van het gebied met grotere kavels en grotere land-/herenhuizen en veel privé-groen. Door de grotere kavels is er geen sprake van wandvorming, maar heerst er een parkachtige sfeer.

Het zuidoostelijke deel wordt gekenmerkt door kleinere kavels en dicht bij elkaar gelegen, vaak aaneen gebouwde woningen. Er is sprake van een duidelijke wandvorming. Deze karakteristiek samen met het beeld van het monumentale K.N.M.I.-groen op de achtergrond en de nog aanwezige oude bomen geven dit deel van het gebied een zeer besloten, intieme sfeer.

Het gebiedje rondom het plein in de Wilhelminalaan is hier een uitzondering op, omdat daar de besloten sfeer wordt onderbroken door een open sfeer.

Er is, in tegenstelling tot de rest van het Kloosterpark, sprake van grotere verschillen in stijl, bouwhoogten, kaphoogten en leeftijd.

Verkeersstructuur

Met uitzondering van de Utrechtseweg vallen in het plangebied de langzaamverkeersvoorzieningen samen met de wegen. De hoofdroute door het plangebied wordt gevormd door de Wilhelminalaan, die het plangebied vanaf de Utrechtseweg van noordwest naar oost ontsluit en eindigt bij de Oude Bunnikseweg. Het K.N.M.I. heeft een eigen ontsluitingsweg vanaf de Utrechtseweg.

Groenstructuur

Hoewel het plangebied een duidelijk groen karakter heeft, ligt er alleen direct ten zuiden langs de Utrechtseweg en rond de ingang van het K.N.M.I.-terrein openbaar groen. Het overige groen is privé-bezit. De ruime verkavelingsopzet zorgt echter voor de overheersend groene aanblik van deze buurt.

Langs de noordrand van het plangebied, langs het water (Emmalaan) en langs de oostkant van het gebied (Oude Bunnikseweg), is zware laanbeplanting aanwezig in de vorm van oude eiken, deels aangevuld met jongere exemplaren. In de overige straten is sprake van brede kiezelstroken met resten van oude (laan)beplanting in de vorm van solitaire bomen. Deze bomen zijn, samen met privé-groen bepalend voor de groene, besloten sfeer in het gebied. De kiezelgrondstroken worden her en der gebruikt als parkeerruimten. De wijk heeft een afgesloten karakter wat betreft de groenstructuur.

Waterstructuur

Tussen de Utrechtseweg en de bebouwing loopt de Biltse Grift. Dit water staat in verbinding met de Kromme Rijn. In de 18e eeuw werd een aftakking naar het buiten Houdringhe gegraven, de huidige Houdringhevaart die binnen het plangebied parallel aan de Oude Bunnikseweg loopt.

Dit water speelt een rol in zowel de beeldkwaliteit van het plangebied aan de zijde van de Utrechtseweg als in de waterhuishouding/afwatering.

De Biltse Grift vormt de belangrijkste te behouden en -waar mogelijk- verder te ontwikkelen natte ecologische verbinding binnen het grotere gebied De Bilt-Zuid. Het natuur- en landschapsbeleid is erop gericht om ter versterking van deze natte verbinding langs de gehele Biltse Grift natuurvriendelijke oevers te ontwikkelen. Ter versterking van de verbindingfunctie zullen wellicht op een

aantal plaatsen voor met name fauna toevluchtsplaatsen (stapstenen) verder worden ontwikkeld. In het plangebied Kloosterpark wordt daarbij met name gedacht aan het terreintje ten noorden van de Biltse Grift dat in gebruik is als groenstrook en aan het weiland ten zuiden van de Biltse Grift. Behalve als ecologische verbinding heeft De Biltse Grift vooral een functie als waterverbinding, van oudsher, tussen Utrecht en Zeist. De stromingsrichting was oorspronkelijk van Zeist naar Utrecht maar is in het verleden ter ontlasting van de stad Utrecht omgedraaid.



Gemeentelijke monumenten

In het plangebied is een aantal gemeentelijke monumenten aanwezig. Vier daarvan bevinden zich op het terrein van het K.N.M.I. De twee kantoorpanden aan de Emmalaan 5 en 6 en het woonpand aan de Oude Bunnikseweg zijn eveneens gemeentelijke monumenten.

5. Functionele opbouw

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

5.1. Bevolking en wonen

Het plangebied bevat 64 woningen. Dit zijn deels vrijstaande villa's en deels twee-onder-één-kap woningen. Er wonen ongeveer 150 mensen in het plangebied, wat een woningdichtheid betekent van ongeveer 2,4 personen per woning. De bewoners zijn gemiddeld 40-45 jaar.

Er ligt een gemeentelijk monument, Oude Bunnikseweg 8, in het plangebied dat als woning gebruikt wordt. Het is het in het oostelijk deel van het plangebied gelegen voormalige klooster op de hoek bij de Oude Bunnikse weg.

5.2. Winkels en voorzieningen

Binnen het plangebied zijn vanwege de beperkte omvang van het gebied geen winkels en andere voorzieningen aanwezig. Hiervoor is men geheel aangewezen op het gebied ten noorden van de Utrechtseweg.

5.3. Groenvoorzieningen

Er zijn twee gedeeltes van het plangebied bestemd als groenvoorziening, namelijk een strook langs de Biltse Grift en een strook langs de Wilhelminalaan-Kloosterlaan.

5.4. Bedrijvigheid

In het plangebied is sprake van een aantal kantoren, die zijn gehuisvest in ruime villa's aan de Emmalaan, Prinsenlaan en het noordwestelijk deel van de Wilhelminalaan. Het gaat daarbij om kleinschalige kantoren. Het betreft zakelijke dienstverlening zoals financieel adviseurs, belasting-, verzekerings- en bedrijfsadviseurs, makelaars, een bouwstichting, en een advocatenkantoor. Uitbreiding van zowel de kantoorbebouwing als de kantooractiviteiten is ongewenst en overigens in strijd met het locatiebeleid van de rijksoverheid.

Bedrijvigheid in het plangebied is verder aanwezig in de vorm van het Koninklijk Nederlands Meteorologisch Instituut (K.N.M.I.). Het gaat hierbij om kennisgeoriënteerde bedrijvigheid; dat wil zeggen naast kantoorwerkzaamheden, werkzaamheden van een landelijk onderzoekscentrum met een ondersteunende functie op het gebied van weer, klimaat en seismologie.

Het K.N.M.I. richt zich op het opstellen van algemene weersverwachtingen en waarschuwingen voor gevaarlijke weersomstandigheden, monitoring van het klimaat, het inwinnen van meteorologische data, modelontwikkeling en wetenschappelijk onderzoek op het gebied van weer, klimaat en seismologie. Met name luchtvaartmeteorologie vindt ook elders in het land plaats bij de regionale luchthavens en Schiphol. Bij het K.N.M.I. in De Bilt werken ongeveer 440 mensen.

5.5. Verkeer en vervoer

Verkeersbewegingen

Ten gevolge van de aanwezigheid van het K.N.M.I. en een aantal kantoren is het aantal verkeersbewegingen in verhouding tot het aantal woonhuizen in het plangebied relatief groot. Wanneer de eigen ontsluiting van het K.N.M.I. gereed is, zal het aantal verkeersbewegingen door de woonwijk aanzienlijk afnemen.

Ontsluitingen

De belangrijkste ontsluitingswegen van het plangebied zijn de Wilhelminalaan en de Utrechtseweg, c.q. voorlopig nog de Oude Bunnikseweg. Deze vervullen echter vooral een ontsluitingsfunctie voor de buurt. De Utrechtseweg vervult daarnaast een hoofdfunctie voor het doorgaande verkeer tussen Utrecht, De Bilt en Zeist.

Parkeren

Het aantal woningen in het plangebied is zodanig, dat er voldoende parkeergelegenheid is in het openbaar gebied, terwijl ook op eigen terrein veelal parkeermogelijkheden aanwezig zijn. Bij de kantoorvilla's is sprake van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Het parkeren bij het K.N.M.I. vindt, in tegenstelling tot bij de kantoren, geheel op eigen terrein plaats.

Openbaar vervoer en langzaam verkeer

Aan weerszijden van de Utrechtseweg zijn bushaltes aanwezig voor de busverbinding tussen Utrecht en Zeist. Deze bushaltes zijn bereikbaar voor voetgangers en fietsers via de onderdoorgang Oude Bunnikseweg-Kapelweg. Deze ondergang vormt voor het langzaam verkeer een directe verbinding met de rest van De Bilt. Ook zullen fietsers gebruik kunnen maken van de nieuw aan te leggen overstekende over de Utrechtseweg naar de Wilhelminalaan en het terrein van het K.N.M.I.

6. Milieuaspecten

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

6.1. Wegverkeersgeluid

Het bestemmingsplan voorziet niet in een verdichting van aanwezige woonbebouwing. Uitgangspunt is consolidatie van de bestaande woningen. Voor de wegen binnen het plangebied geldt een 30 km/uur-regime. Dit betekent dat er voor het plangebied geen akoestisch onderzoek nodig is.

6.2. Hinder door bedrijven

Binnen het plangebied is, afgezien van een aantal kleinschalige kantoren, het K.N.M.I. gevestigd. De maximale milieucategorie van deze research instelling is 3 volgens de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (1999). De grootste aan te houden afstand ten opzichte van woningen bedraagt hierbij 50 meter.

6.3. Bodemverontreiniging

In het plangebied is op basis van historiografisch onderzoek geen bodemverontreiniging te verwachten. In die gevallen waarin in de afgelopen jaren, vanwege de verouderde vigerende regeling, een bouwvergunning moest worden afgegeven voor een nieuwe woning, is een schone grond verklaring afgegeven.

De bij de verbouwing van het K.N.M.I. aangetroffen verontreiniging wordt momenteel onder toezicht van de provincie gesaneerd, aangezien de verontreiniging groter dan 20 m² was.

In het plangebied wordt in de nabije toekomst geen aanvullende woningbouw voorzien.

6.4. Duurzaam bouwen

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

- integraal ketenbeheer (onder andere het sluiten van stofkringlopen);
- energie extensivering (energiebesparing en de inzet van duurzame energiebronnen);
- kwaliteitsbevordering (toekomstwaarde).

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

7. Planopzet

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

7.1. Algemeen

Bij de aanvang van het ontwikkelingsproces van het nieuwe bestemmingsplan Kloosterpark is de voorkeur uitgesproken voor een meer globale en flexibele regeling.

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat het een zodanig flexibel en globaal karakter moet hebben dat veranderingen in de bestaande situatie mogelijk zijn zonder dat dit leidt tot extra en nieuwe procedures.

De planopzet maakt een duidelijk onderscheid in hoofd- en bijzaken. Hoofdzaken worden beschermd, details worden vrijgelaten. De beeldbepalende en structurerende elementen met een betekenis op wijkniveau of gebiedsniveau, zoals hoofdwegen en langzaam verkeersverbindingen en groenstructuren worden gewaarborgd. Ook de functies en het karakter van deelgebieden gelden als uitgangspunt.

De keuze voor een meer globale opzet om:

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

7.2. Hoofdlijnen van de juridische regeling

Het plan is opgesteld in de vorm van een globaal eindplan. In deze bestemmingsplanvorm wordt het ruimtelijk beleid in hoofdlijnen omschreven en wordt ook het eindbeeld aangegeven. Het kaartbeeld is relatief eenvoudig. In de voorschriften worden de verschillende bestemmingen geregeld. Afhankelijk van de doeleinden van de verschillende bestemmingen zijn de voorschriften in meerdere of mindere mate gedetailleerd. In die zin is deze planvorm te vergelijken met een gedetailleerd bestemmingsplan. Het plan vormt, hoewel het technisch globaal is, een directe toetsingsnorm en geeft een direct bouwrecht: het hoeft niet nader te worden uitgewerkt. Het is vooral een flexibel opgezet bestemmingsplan.

Beschrijving in hoofdlijnen

De bestemmingsregeling bevat als meest kenmerkende element de beschrijving in hoofdlijnen. Daarin wordt omschreven op welke wijze de in het plan aangegeven doeleinden worden nagestreefd. In de beschrijving in hoofdlijnen zijn de meer algemene en de beleidsmatige en programmatische aspecten voor het gehele plangebied verwoord die van toepassing zijn op alle in het plan opgenomen bestemmingen.

De beschrijving in hoofdlijnen is daarom in een afzonderlijk voorschrift opgenomen. 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 onder meer geregeld: de bebouwingskarakteristiek, de bedoeling van dwarsprofielen van wegen en het parkeren op eigen terrein alsmede de criteria, waaraan het uitoefenen van een aan een huis verbonden beroep moet voldoen. Aan de hand van de geformuleerde criteria kan een zorgvuldige en gemotiveerde

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

De bij de voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten bevat de toegelaten bedrijfsactiviteiten in dit kader (maximaal categorie 1). De daarin vermelde activiteiten zijn zodanig van aard, dat deze aanvaardbaar zijn binnen woonbuurten. De opsomming is ontleend aan de uitgave van de VNG "Bedrijven en milieuzonering", 1999.

Voorschriften

Bij het opzetten van de bestemmingsregeling is nadrukkelijk aangesloten bij de bestaande situatie. Het betreft immers een gerealiseerde wijk, waarin geen grootschalige en/of structuurveranderende ingrepen worden verwacht of zijn voorzien.

Voor de kantoorgebouwen (oorspronkelijk grote woningen) is gekozen voor het nauwkeurig vastleggen van de bestaande bebouwing qua situering en hoogte. Dit is vertaald in bouwgrenzen die om de bebouwing zijn aangegeven en het vastleggen van de bestaande goothoogte en hoogte. uitbreiding van deze functie is niet mogelijk. Voor de woningen is gekozen voor een bouwgrens in combinatie met de bestaande goothoogte, hoogte en diepte van de hoofdgebouwen. De bestemming kantoren en bedrijven ten behoeve van het K.N.M.I. heeft grotere bouwvlakken gekregen met maximale bebouwingspercentages en hoogtematen. Binnen de bouwvlakken is nog enige uitbreiding mogelijk. Ook speelt de beschrijving in hoofdlijnen een belangrijke rol.

Een afzonderlijke regeling voor dakkapellen is, evenals in de nog vigerende plannen, niet opgenomen. De gemeente hanteert voor het toestaan van dakkapellen de uitgangspunten, zoals die zijn verwoord in de gemeentelijke nota "Dakkapellen en bouwregelgeving" van februari 1993.

De maximale hoeveelheid erfbouwing is afhankelijk van de oppervlakte van het bouwperceel. Ter bescherming van het gebruik van aangrenzende percelen is een nadere eisen-regeling opgenomen met betrekking tot de situering van bijgebouwen.

Daarnaast is geregeld dat het rechtens is toegestaan om onder bepaalde voorwaarden hoofdgebouwen uit te breiden aan de bestaande achtergevel. Daarmee is bedoeld de achtergevel van het hoofdgebouw, zoals deze bij de bouw daarvan is gerealiseerd. In het algemeen in meerdere bouwlagen.

Deelgebieden en karakter

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

Kaartbeeld

Het kaartbeeld is een directe afgeleide van de beschreven structuurelementen en deelgebieden. De plankaart geeft daardoor een duidelijk beeld van de stedenbouwkundige hoofdstructuur. Ter wille van de hanteerbaarheid in de dagelijkse praktijk is gekozen voor een kaartbeeld in schaal 1:1.000.

Functionele structuur

De functionele structuur van het plangebied heeft geleid tot een opdeling van het plangebied in een beperkt aantal grotere bestemmingsvlakken. Voor het

archeologisch waardevol gebied is vanwege de omvang ervan een medebestemming opgenomen.

Wijzigingsbevoegdheid

In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, wanneer de kantoorfunctie in de bestemming kantoren ophoudt te bestaan dan wel in geval van leegstand gedurende 1 jaar of langer, de kantoorbestemming om te kunnen zetten in de bestemming woondoeleinden. Een en ander conform artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met toepassing van de procedureregels uit de Algemene wet bestuursrecht.

7.3. Specifieke bestemmingen

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

Woondoeleinden	:	voor de in het plangebied aanwezige woningen, inclusief bestaande bouwrechten. Vrijstaande en half vrijstaande woningen zijn nader aangeduid. De sedert een aantal jaren gebruikelijke regeling voor bijgebouwen en uitbouwen is hierbij opgenomen;
Kantoren	:	voor de verspreid voorkomende kleinschalige kantoren. Een verdere uitbreiding hiervan, zowel qua functie als qua bebouwing wordt niet gewenst geacht, gezien de ligging in een woongebied en nabij de rand van het landelijk gebied;
Kantoren en bedrijven	:	voor het terrein van het K.N.M.I. Om bedrijfsontwikkeling in de toekomst niet geheel uit te sluiten of te blokkeren, is gekozen voor het aangeven van bouwvlakken met een maximaal bebouwingspercentage. De uitbreidingsmogelijkheden zijn echter beperkt;

Verkeersdoeleinden	:	voor de Utrechtseweg, met een stroomfunctie voor het doorgaande verkeer. Voor de inrichting van deze weg is een dwarsprofiel opgenomen. Dit profiel biedt voldoende flexibiliteit i.v.m. mogelijke ontwikkelingen in de toekomst m.b.t. het openbaar vervoer;
Verblijfsdoeleinden	:	voor de meer algemene wegen ter ontsluiting van de woonbuurt. Door hiervoor geen dwarsprofielen op te nemen, ontstaat de mogelijkheid om bij herinrichting extra parkeergelegenheid te realiseren, wanneer daaraan behoefte zou bestaan en de ruimtelijke mogelijkheden aanwezig zijn;
Groenvoorzieningen	:	voor de structuurbepalende groenvoorzieningen in het plangebied;
Water	:	voor de Biltse Grift en Houtringhevaart.

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 de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. In een plan als het onderhavige, waarin sprake is van grote bestemmingsvlakken en een flexibele bestemmingsregeling moet het immers mogelijk zijn om op onderdelen te kunnen "sturen".

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

8. Economische uitvoerbaarheid

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

Het bestemmingsplan Kloosterpark 2001 is consoliderend van karakter en bevat geen bijzondere ingrepen die leiden tot financiële verantwoording. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar.

9. Overlegresultaten

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

9.1. Overleg met bevolking

Gelijktijdig met het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan in de inspraak gebracht. Het voorontwerp heeft in dat kader ter inzage gelegen met ingang van 28 januari 2000 gedurende vier weken.

Op 10 februari 2000 is een inloopmiddag gehouden, waar gelegenheid was voor het stellen van vragen en het geven van reacties.

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

1. Bouwstichting voor ouderen, LHBB te De Bilt

Gelet op de groei die de LHBB momenteel doormaakt wordt verzocht uitbreidingsmogelijkheden op het huidige terrein mogelijk te maken. Met de uitbreiding wordt het karakter van het gebouw niet aangetast.

Het uitbreiden van de kantorenbestemming achten wij in het geheel niet gewenst, gezien de ligging van de kantoren temidden van een rustig woongebied. Dit woongebied bezit bovendien een bijzondere beeldkwaliteit, die door een meer intensief ruimtegebruik (te) zeer zou kunnen worden aangetast. Uitbreiding van de bestaande kantoren binnen het plangebied veroorzaakt, ook los van de mogelijke parkeeroplossingen, een toename van het aantal verkeersbewegingen. Ook dit achten wij ongewenst. Een belangrijke reden voor het opstellen van een adequate bestemmingsregeling voor dit plangebied is juist het tegengaan van een toename van het aantal kantoorvestigingen en het voorkomen van uitbreidingen van bestaande kantoren. Uitbreiding en/of toename van kantoren is bovendien in strijd met het locatiebeleid van de rijksoverheid. Door de voorgestelde uitbreiding is in feite geen sprake meer van een kleinschalig kantoor. Wij achten een dergelijke kantooromvang niet passend in structuur en het karakter van het overwegend woongebied Kloosterpark.

2. K.N.M.I. te De Bilt

De voor het gebied van het K.N.M.I. opgenomen masthoogte van 7 meter is ten behoeve van meteorologische (experimentele) waarnemingen en het verrichten van wetenschappelijk onderzoek in een aantal gevallen te laag. Dit zou op het waarneemterrein maximaal 20 meter moeten zijn.

Op de plankaart zal het achterste gedeelte van het bestemmingsvlak worden nader worden aangeduid als waarneemterrein. In de voorschriften zal aan artikel 7 lid d een nieuw sublid worden toegevoegd met een maximale hoogte van 20 meter.

3. Bewonersvereniging Kloosterpark

- a. Verzocht wordt om een voorziening op te nemen ter voorkoming van het toegankelijk maken van K.N.M.I./Emmalaan 5 via het pleintje op de Wilhelminalaan.

Feitelijke verkeersmaatregelen worden niet in een bestemmingsplan geregeld. In de toelichting bij het bestemmingsplan is aangegeven, dat het K.N.M.I. een eigen toegang krijgt waardoor het aantal verkeersbewegingen door de wijk aanzienlijk zal afnemen.

- b. Bepleit wordt m.b.t. de kantoren, het bevorderen van parkeren op eigen terrein, met inachtneming van het bestaande groen.

In de beschrijving in hoofdlijnen in artikel 4 lid V van de voorschriften is reeds aangegeven dat parkeren op eigen terrein dient te geschieden, waar daartoe de ruimtelijke mogelijkheden aanwezig zijn. Ook kunnen Burgemeester en wethouders in dat kader nadere eisen stellen aan situering en aantal parkeerplaatsen op eigen terrein.

- c. Ook de oost- en westrand van het plangebied worden van waarde geacht voor de beeldkwaliteit van het Kloosterpark.

De beschrijving in hoofdlijnen in artikel 4 lid II zal hiermee worden aangevuld.

- d. Gepleit wordt voor de status van "Beschermd Dorpsgezicht" voor het plangebied.

Hoewel sprake is van een bijzondere beeldkwaliteit van het plangebied en deze ook in de bestemmingsregelingen zo goed mogelijk is vastgelegd, is het gebied Kloosterpark geen beschermd dorpsgezicht. Overigens geschiedt een dergelijke aanwijzing niet in een bestemmingsplan, maar via de daartoe in de Monumentenwet en/of gemeentelijke monumentenverordening vastgelegde procedures.

- e. Schaalvergrotingen van het K.N.M.I. dienen geen ongewenst effecten te hebben naar de wijk.

Het K.N.M.I. is in het bestemmingsplan opgenomen volgens de bestaande recent gerealiseerde situatie. Schaalvergroting van bebouwing is in dit bestemmingsplan niet mogelijk.

- f. Bij uitbouw van bestaande hoofdgebouwen en bijgebouwen bij woningen dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voldoende groot te zijn. Dit zou kunnen worden ondervangen door nadere eisen te stellen aan de situering van bijgebouwen in verband met de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Om de belangen van aangrenzende percelen te beschermen, zal aan de voorschriften een nadere eisen regeling worden toegevoegd.

- g. Bevat het plan een regeling voor beroep aan huis? Is gebruik voor bewoning van een bijgebouw of voor kantoor mogelijk?

Aan huis verbonden beroepen zijn in het plan onder bepaalde voorwaarden toegestaan in een woning, niet in bijgebouwen. Gebruik van bijgebouwen

voor bewoning of voor een aan huis verbonden beroep is in het bestemmingsplan in artikel 14 lid 3 b tot verboden gebruik verklaard.

- h. Bevat het bestemmingsplan nog nieuwbouwmogelijkheden?

In het bestemmingsplan is uitsluitend de bestaande situatie opgenomen. Er worden geen nieuwe bouwmogelijkheden geboden, met uitzondering van de regeling voor bijgebouwen bij woningen.

4. H.T. Lama, Wilhelminalaan 37 te De Bilt

- a. Kan een pand gedeeltelijk worden verhuurd als kantoor terwijl de bewoner er zelf blijft wonen?

In geval van verhuur is er geen sprake van een aan huis verbonden beroep. Dit is derhalve niet mogelijk.

- b. Is het mogelijk om in een woning een crèche of bejaardenverzorging te beginnen?

Deze activiteiten behoren niet tot de aan huis verbonden beroepen en zijn niet passend in een woning. Dergelijke activiteiten horen thuis in een bestemming Maatschappelijke doeleinden. Deze komt echter niet voor in het plangebied.

5. W.J. Braaksma, Utrechtseweg 305/cz te De Bilt

- a. Waarom is Europatuin buiten het plan gehouden?

Dit gedeelte maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan voor het landelijk gebied.

- b. Bevatten de milieunormeringen van de VNG 1999 ook risicoberekeningen en gevaarinschattingen?

De milieunormen van de VNG 1999 bevatten uitsluitend afstanden van milieubelastende activiteiten ten opzichte van milieugevoelige functies.

- c. Hoe zit het met de bodemverontreiniging van de Biltse Grift in relatie tot het bestemmingsplan?

In het kader van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemming Water en het daarbij toegestane gebruik is dit niet relevant.

6. De heren Aantjes en Reerink, Wilhelminalaan 8A en 6 te de Bilt

- a. Hoe is het parkeren op eigen terrein te reguleren?

In de beschrijving in hoofdlijnen in artikel 4 lid V van de voorschriften is reeds aangegeven dat parkeren op eigen terrein dient te geschieden, waar daartoe de ruimtelijke mogelijkheden aanwezig zijn. Ook kunnen Burgemeester en wethouders in dat kader nadere eisen stellen aan situering en aantal parkeerplaatsen op eigen terrein.

- b. Zijn er nog bebouwingsmogelijkheden?

Buiten de in het bestemmingsplan opgenomen regeling voor bijgebouwen zijn er geen bouwmogelijkheden.

7. De heer H. van Bruinisse, Wilhelminalaan 32 te De Bilt

- a. Het woord "weilanden" klopt niet.

Deze term komt in het bestemmingsplan niet voor in relatie tot het plangebied Kloosterpark.

- b. De plankaart is niet duidelijk door de hoeveelheid lijnen.

De plankaart moet door de gebruikte lijnen en arceringen voldoende duidelijk worden geacht. Wel kan enige verwarring ontstaan door de lijnen van de ondergrond, die ook zichtbaar zijn. Dit is echter met opzet gebeurd om in geval van bouw aanvragen meer duidelijkheid te hebben over een bepaalde locatie. Ook wordt de rechtszekerheid voor bewoners/gebruikers van het plangebied er door vergroot.

- c. Verzoekt om een nieuwbouwlocatie voor 1 woning, buiten het plangebied, in het direct aangrenzende landelijk gebied.

Vanwege de ligging in het landelijk gebied en het rijks- en provinciaal beleid, dat is gericht op het weren van nieuwe woningen in het buitengebied kan dit verzoek niet worden gehonoreerd.

- d. Het K.N.M.I.-terrein zou geheel verhard kunnen worden.

In de bestemming voor het terrein van het K.N.M.I. worden ook groenvoorzieningen genoemd. Bovendien kunnen Burgemeester en wethouders aan de situering en aan het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein nadere eisen stellen. Voor een algehele verharding heeft dan ook niet gevreesd te worden.

- e. De kantoorpanden hebben een te grote mate van vrijheid om de tuin om te zetten in parkeerplaats.

In principe dient bij kantoren op eigen terrein te worden geparkeerd. Door het stellen van nadere eisen aan de situering kunnen Burgemeester en wethouders echter in voorkomende gevallen belangrijke elementen in een tuin beschermen.

- f. Een aantal bijgebouwen van Wilhelminalaan 32 staat niet op de ondergrond.

Dit is juist. Op de voor het bestemmingsplan gebruikte ondergrond staan niet alle bijgebouwen aangegeven. Alleen grote bijgebouwen, die op legale wijze zijn gerealiseerd zijn op de ondergrond aangegeven. Dit is echter voor de opgenomen regeling voor de bestemming Woondoeleinden niet relevant.

- g. De bouwlijnen rond de woning zijn te strak getekend.

Dit is gedaan, omdat de woning geheel achter de bebouwing aan de Wilhelminalaan is gesitueerd en een redelijk grote oppervlakte heeft. Bij deze woning zijn overigens de bijgebouwenregeling en regeling voor woninguitbreiding onverminderd van toepassing.

Vanwege de ligging op de grens van het landelijk gebied, wordt er de voorkeur aan gegeven de hoofdbebouwing strak te begrenzen.

- h. Er is een kadastraal bij Wilhelminalaan 32 behorend deel ten onrechte uit het bestemmingsplan weggelaten. Verzocht wordt dit op te nemen in het bestemmingsplan, waardoor met een lusvormige ontsluiting naar de Kloosterlaan aansluitende bebouwingsstroken ontstaan.

Dit gedeelte behoort visueel en qua gebruik tot het landelijk gebied en maakt derhalve deel uit van het bestemmingsplan dat voor het landelijk gebied wordt opgesteld. Gelet op de ligging ervan in het landelijk gebied wordt een toevoeging van niet aan het buitengebied gebonden functies niet voorgestaan. Een en ander is ook strijdig met het rijks- en provinciaal beleid voor het landelijk gebied.

8. De heer en mevrouw C. Piket, Wilhelminalaan 38 te De Bilt

Verzocht wordt om artikel 5 lid 2 h zodanig aan te passen, dat omvangrijke bijgebouwen niet mogelijk zijn als sprake is van overlast voor omwonenden of aantasting van de fijn/uitgedetailleerde architectuur.

Aan artikel 5 zal een regeling worden toegevoegd, op basis waarvan Burgemeester en wethouders aan de situering en aan de afmetingen van bijgebouwen nadere eisen kunnen stellen ter bescherming van het gebruik van aangrenzende gronden.

9. De heer P.J.A. de Bakker, Wilhelminalaan 40 te De Bilt

Verzocht wordt om een aanscherping van de regeling van artikel 5 lid 2 h om ongewenste ontwikkelingen in aangrenzende tuinen te voorkomen.

Aan artikel 5 zal een regeling worden toegevoegd, op basis waarvan Burgemeester en wethouders aan de situering en aan de afmetingen van bijgebouwen nadere eisen kunnen stellen ter bescherming van het gebruik van aangrenzende gronden.

10. De heer J. Stammis, Wilhelminalaan 34 te de Bilt

- a. Verzocht wordt om te voorkomen, dat het buitengebied aan de zuid- en oostkant van het plangebied wordt aangetast door bebouwing.

Deze gronden maken deel uit van het bestemmingsplan voor het landelijk gebied. Een toename van niet buitengebied gebonden functies is op basis van rijks- en provinciaal beleid niet toegestaan.

- b. Artikel 5 lid 2 h biedt te ruime mogelijkheden voor bijgebouwen in de huidige redactie. Het woongenot van burens kan op deze manier worden aangetast.

Aan artikel 5 zal een regeling worden toegevoegd, op basis waarvan Burgemeester en wethouders aan de situering en aan de afmetingen van bijgebouwen nadere eisen kunnen stellen ter bescherming van het gebruik van aangrenzende gronden.

- c. Ook de omvang van 50 m² is te groot.

Zie hierboven bij b. De regeling die is opgenomen voor bijgebouwen is een regeling, die ook is opgenomen in het bestemmingsplan De Leyen/Jan Steenlaan. Het streven van de gemeente is erop gericht voor alle nieuwe bestemmingsplannen in de gemeente dezelfde bijgebouwenregeling op te nemen. Op die manier wordt de rechtsgelijkheid binnen de gemeente zeer bevorderd. De oppervlakte van 50 m² is alleen toegestaan bij bouwpercelen die groter zijn dan 300 m². Door in dit plangebied, waar relatief veel grote bouwpercelen voorkomen, een nadere eisen regeling daaraan toe te voegen worden de belangen van de aangrenzende bewoners/gebruikers gewaarborgd.

9.2. Artikel 10-reacties

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 22 december 1999 in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening toegezonden aan een aantal overleginstanties.

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

1. PUWC, Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit

- a. De term bouwgrens is niet omschreven in artikel 1.1.

Artikel 1 lid 1 zal zodanig worden aangevuld, dat de begrippen voorgevelrooilijn en bouwvlak worden omschreven.

- b. Op de plankaart valt de bouwgrens niet altijd samen met de voorgevellijn van de bebouwing. Onduidelijk is daardoor alleen bij vervangende nieuwbouw tot aan de bouwgrens mag worden uitgebreid.

Bij het opstellen van het voorontwerp is destijds grondig bezien waar de bouwgrens bij de woonpercelen zou moeten worden aangegeven. In een zeer beperkt aantal gevallen zou (theoretisch) tot aan de bouwgrens kunnen worden gebouwd in geval van vervangende nieuwbouw.

- c. Bij het perceel Emmalaan 6 ligt de bouwgrens te ver naar voren, met name vanwege het belendende gemeentelijk monument.

De bouwgrens ter plaatse van het perceel Emmalaan 6 is getekend op de plaats waar de nieuwe woning is geprojecteerd volgens een daarvoor ingediend bouwplan. Deze bouwgrens sluit aan bij de bouwgrens van het perceel Emmalaan 7.

- d. Artikel 5.2.e. maakt doordat een breedtebeperking ontbreekt uitbreidingen mogelijk die, gelet op de gevelvlakverhoudingen, welstandshalve niet mogelijk zijn. Ondergeschikte bouwdelen kunnen beter in een vrijstellingsbevoegdheid worden opgenomen.

Bij de start van de herzieningsoperatie van de verouderde bestemmingsplannen binnen de gemeente is destijds aangegeven dat als uitgangspunten voor de nieuwe bestemmingsplannen gelden, dat ruimtelijk en functioneel beleid op hoofdzaken gevoerd moet kunnen worden en dat het aantal procedures moet worden verminderd. De bewuste regeling is ook opgenomen in het bestemmingsplan voor het gebied De Leyen/Jan Steenlaan, dat als eerste nieuwe bestemmingsplan in procedure is gebracht. Het onderbrengen van de bewuste regeling in een vrijstellingsbevoegdheid achten wij strijdig met de destijds geformuleerde uitgangspunt.

2. Kamer van Koophandel Utrecht

Voorgesteld wordt de kantorenbestemming met 20% maximaal te laten uitbreiden via vrijstelling, gekoppeld aan parkeervoorzieningen op eigen terrein. Dergelijk beleid zou een bijdrage kunnen leveren aan intensief ruimtegebruik.

Het uitbreiden van de kantorenbestemming achten wij in het geheel niet gewenst, gezien de ligging van de kantoren temidden van een rustig woongebied. Dit woongebied bezit bovendien een bijzondere beeldkwaliteit, die door een meer intensief ruimtegebruik (te) zeer zou kunnen worden aangetast. Uitbreiding van de bestaande kantoren binnen het plangebied veroorzaakt, ook los van de mogelijke parkeeroplossingen, een toename van het aantal verkeersbewegingen. Ook dit achten wij ongewenst.

Een belangrijke reden voor het opstellen van een adequate bestemmingsregeling voor dit plangebied is juist het tegengaan van een toename van het aantal kantoorvestigingen en het voorkomen van uitbreidingen van bestaande kantoren. Uitbreiding en/of toename van kantoren is bovendien in strijd met het locatiebeleid van de rijksoverheid.

3. Connexxion

Nabij de aansluiting Bilthovenseweg-Utrechtseweg zijn in het kader van HOV reeds voorzieningen gepland om lijn 57 mogelijk via de Bilthovenseweg naar Utrecht te laten rijden. Verzocht wordt om bij de verdere planvorming rekening te houden met een verbinding voor openbaar vervoer met de Bilthovenseweg en Utrechtseweg van/naar Zeist/De Uithof voor onder andere lijn 58 en 284.

De bestemmingsregeling verzet zich niet tegen dergelijke voorzieningen. Deze kunnen binnen de bestemming Verkeersdoeleinden worden aangelegd.

4. Dienst Ruimte en Groen, provincie Utrecht

- a. Het voorliggende plan past binnen het huidige Streekplan Utrecht en past eveneens in het regionaal Structuurplan van het BRU, hoewel de structuurplankaart abusievelijk de aanduiding “natuurgebied” aangeeft in plaats van “suburbaan woonmilieu” voor de huidige woonbuurt rondom de Wilhelminalaan.

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

- b. Het verdient aanbeveling wat meer aandacht te besteden aan het aspect water i.c. de Biltse Grift.

De toelichting zal in bedoelde zin worden aangevuld.

- c. In artikel 8, verkeersdoeleinden, geeft lid 2a aan dat palen en masten maximaal 10 meter hoog mogen zijn. Langs provinciale wegen zijn in het algemeen masten van 15 meter gewenst.

De bewuste hoogtemaat zal worden gewijzigd in maximaal 15 meter.

- d. Artikel 2, lid 1c, verdient een andere redactie.

De redactie van deze bepaling is geheel gelijk aan die in het bestemmingsplan voor het gebied De Leyen/Jan Steenlaan en wordt overigens reeds jaren op deze wijze in bestemmingsplannen opgenomen in de gemeente de Bilt.

- e. In lid 2 is sprake van een maximum goothoogte. Dit zou nokhoogte moeten zijn.

Dit is juist. Artikel 2 lid 2 zal worden aangepast.

- f. Het verdient aanbeveling om voor het archeologisch waardevolle terrein nabij het K.N.M.I. op de bestemmingsplankaart dezelfde begrenzing te kiezen als op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). De gekozen aanduiding is slecht herkenbaar. Tevens is het wenselijk in de voorschriften de aanlegvergunning te redigeren volgens het voorbeeld voorschrift in de handleiding bij de AMK.

Bezien zal worden of de herkenbaarheid van de bedoelde aanduiding kan worden vergroot. Van gemeentezijde wordt de voorkeur gegeven aan het opnemen van een groter gebied dan op de AMK, omdat het vermoeden bestaat dat de bodem ook daar waardevolle archeologische informatie zou kunnen bevatten.

Het aanlegvergunningstelsel zal in bedoelde zin worden aangepast.

5. Bestuur Regio Utrecht

Geen opmerkingen. Het plangebied dient inderdaad aangeduid te worden als suburbaan woonmilieu. Bij de eerstvolgende herziening van het RSP zal dit worden aangepast.

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

6. Inspectie van de Ruimtelijke Ordening West

Geen opmerkingen.

9.3. Provinciale Planologische Commissie

De PPC heeft na beoordeling van het voorontwerpbestemmingsplan in de vergadering van 20 juni 2001 de volgende opmerkingen.

Artikel 13.

Een toelichting op de hoogte en locaties van een eventuele telecommunicatiemast wordt gewenst geacht evenals een wijziging van de plankaart in die zin.

Gemeentelijke reactie:

De hoogte voor een eventuele telecommunicatiemast is een afgeleide van de in de markt gebruikelijke hoogtematen voor telecommunicatiemasten. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de hoogte van maximaal 40 meter relatief laag is voor dergelijke voorzieningen. Immers in notities van de rijksoverheid met betrekking tot antennebeleid voor telecommunicatiemasten is de gangbare hoogte 37,50 tot 55 meter. De wensen op het gebied van telecommunicatie in de maatschappij en de daarbij behorende dekkingsvoorzieningen zijn bepalend voor een dergelijke maat. Het niet mogelijk maken van dergelijke voorzieningen zou uiteindelijk leiden tot vrijstellingsprocedures. De belangrijkste reden voor de in de gemeente De Bilt in gang gezette herziening van de geldende bestemmingsplannen is nu juist, dat behoefte is aan actuele en adequate bestemmingsplannen zodat artikel 19 procedures zo veel mogelijk kunnen worden voorkomen.

De locatie op voorhand begrenzen op de plankaart ligt niet voor de hand nu nog geen concrete aanvraag bij de gemeente bekend is. Juist door de weg van een vrijstellingsbevoegdheid te kiezen, draagt het college van Burgemeester en wethouders er zorg voor, dat gelet op alle betrokken belangen, dus ook die van het aangrenzende landelijk gebied, een juiste afweging plaatsvindt. Daarnaast heeft de gemeente beleid geformuleerd met betrekking tot plaatsing van antennemasten en zal aan dit beleid in voorkomende gevallen worden getoetst. De toelichting zal met een samenvatting van dit beleid worden uitgebreid. Wij handhaven derhalve de vrijstellingsbevoegdheid, omdat deze naar onze mening het voorkeursinstrument dient te zijn bij aanvragen voor een telecommunicatiemast.

Artikel 7 lid 2°

De genoemde observatietoren is op de plankaart niet als zodanig herkenbaar. Niet duidelijk is waar deze bepaling op is gericht.

Gemeentelijke reactie:

De bedoelde toren is de in het landschap van ver herkenbare observatietoren met de grote witte bol. In het bestemmingsvlak van het K.N.M.I. op de plankaart is de toren opgenomen in het meest langwerpige bouwvlak.

Omdat de hoogte van de observatietoren sterk afwijkt van de hoogtebepaling voor dat bouwvlak is voor deze toren een afzonderlijke hoogtemaat opgenomen in artikel 7. Het betreft derhalve geen nieuwe gebouwde voorziening.

Artikel 13 lid d.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op het K.N.M.I. en dient aan artikel 7 te worden toegevoegd.

Gemeentelijke reactie:

De hoogte van de in artikel 13 lid d bedoelde overschrijding van de maximumhoogtematen is aangepast en beperkt tot 3 meter. Het betreft een algemeen gangbare vrijstellingsbepaling.

De Plankaart

Door de verouderde GBKN-ondergrond is uit het kaartbeeld de oude situatie ter plaatse van het K.N.M.I. niet te vergelijken met de mogelijkheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. In de plantoelichting ware aanvullende informatie op te nemen om een en ander te verduidelijken.

Gemeentelijke reactie:

In de plantoelichting is thans een verkleinde tekening van de nieuwbouw op het K.N.M.I.-terrein opgenomen evenals een luchtfoto. De uitbreidingsruimte is uitsluitend gelegen in het meest zuidelijke bouwvlak op het K.N.M.I.-terrein, waarvoor een hoogtebepreking van 4 meter geldt en een maximaal bebouwingspercentage van 50. Een en ander betekent dat er een feitelijke uitbreidingsruimte van maximaal 400 m2 resteert in dat bouwvlak. Gelet op de activiteiten van het K.N.M.I. en het feit dat in dat deel van het bestemmingsvlak onder meer opslag van gasflessen en andere materialen plaatsvindt, is dit om in de toekomst aan milieueisen te kunnen voldoen, een alleszins redelijke uitbreidingsmogelijkheid.

Toelichting:

De plantoelichting ware aan te vullen met een waterparagraaf en een beschrijving van het nieuwe K.N.M.I.-complex.

Gemeentelijke reactie:

De toelichting is in deze zin aangevuld.

Voor het overige acht de PPC het bestemmingsplan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar.