



Bestemmingsplan Westbroek 2007

Toelichting

Gemeente De Bilt

29 mei 2008

Definitief rapport

9S8261

George Hintzenweg 85
Postbus 8520
3009 AM Rotterdam
+31 (0)10 - 443 36 66 Telefoon
+31 (0)10 - 443 36 88 Fax
info@rotterdam.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoning.com Internet
Arnhem 09122561 KvK

Documenttitel	Bestemmingsplan Westbroek 2007
	Toelichting
Verkorte documenttitel	Bestemmingsplan Westbroek 2007
Status	Definitief rapport
Datum	29 mei 2008
Projectnaam	Bestemmingsplan Westbroek 2007
Projectnummer	9S8261
Opdrachtgever	Gemeente De Bilt
Referentie	9S8261/R0002/JDRIJ/Rott

Auteur(s)	Ing. J. de Rijke LL.B.
Collegiale toets	Mw. mr. H.J. Zwolve- Erades
Datum/paraaf	
Vrijgegeven door	Ir. P.F.A. Stroeken
Datum/paraaf	

INHOUDSOPGAVE

	Blz.
1 INLEIDING	1
1.1 Begrenzing van het plangebied	1
1.2 Aanleiding tot het plan	1
1.3 Vigerende regelingen	1
1.4 Leeswijzer	1
2 BELEIDSKADER	3
2.1 Algemeen	3
2.2 Rijksbeleid	3
2.3 Provinciaal beleid	4
2.4 Intergemeentelijk beleid	5
2.5 Gemeentelijk beleid	5
3 RUIMTELIJKE OPBOUW	7
3.1 Historische ontwikkeling	7
3.2 Ruimtelijke opbouw	8
3.3 Bevolking	12
3.4 Wonen	13
3.5 Voorzieningen	13
3.6 Bedrijvigheid	14
3.7 Verkeer	14
3.8 Monumenten, beschermd dorpsgezicht en archeologie	15
4 MILIEUASPECTEN	19
4.1 Bodem	19
4.2 Geluidhinder door wegverkeer	19
4.3 Hinder door bedrijven	19
4.4 Luchtkwaliteit	20
4.5 Externe veiligheid	21
4.6 Beschermd natuurgebied	22
4.7 Duurzaam bouwen	23
5 WATERPARAGRAAF	25
5.1 Beheerders	25
5.2 Beleid	25
5.3 Beschrijving huidige watersysteem	27
5.4 Aandachtspunten watersysteem	28

6	Planopzet	29
6.1	Algemeen	31
6.2	Hoofdpijnen van de juridische regeling	31
6.3	Specifieke bestemmingen	33
6.4	Vrijstellingen en wijzigingen	35
6.5	Nadere eisen	35
6.6	Bijzonder gebruiksverbod	36
6.7	Handhaving	36
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
8	OVERLEG RESULTATEN	41
8.1	Overleg met de bevolking	41
8.2	Artikel 10-reacties	45

BIJLAGEN

1. Ligging plangebied
2. Deelgebieden
3. Ikaw

1 INLEIDING

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft de kern Westbroek van de gemeente De Bilt. Het plangebied wordt doorsneden door drie ontsluitingswegen, de Kerkdijk, de Dr. Welfferweg en de Burg. Huydecoperweg. Het plangebied bestaat globaal gesproken uit de overgang van de kernbebouwing naar het open buitengebied, waarbij de grens op de Kerkdijk ligt na de nummers 20 en 31, de grens op de Dr. Welfferweg ligt na de nummers 27 en 56 en op de Burg. Huydecoperweg ligt de grens ter hoogte van nummer 32. In bijlage 1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied omvat ongeveer 225 woningen en heeft een oppervlak van bijna 24 hectare.

1.2 Aanleiding tot het plan

Voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de kern Westbroek hebben de volgende overwegingen een rol gespeeld;

- voor de kern Westbroek gelden nu nog meerdere gedetailleerde en sterk verouderde bestemmingsplannen;
- 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 beperkte veranderingen in de bestaande situatie mogelijk zijn zonder extra of nieuwe procedures.

1.3 Vigerende regelingen

Voor het plangebied zijn nu drie bestemmingsplannen van kracht. Het noordelijk deel van het plangebied (Kerkdijk en Dr. Welfferweg) valt thans onder de werking van het bestemmingsplan "Westbroek-Achttienhoven 1973". Het overige deel van het plangebied valt grotendeels binnen het bestemmingsplan "Burg. Huydecoperweg 1976". De woningen Wolkammerweg 30 tot en met 42 en 39 tot en met 53 evenals de woningen Schutmeesterweg 40 en 40a vallen binnen het wijzigingsplan Wolkammerweg van eerder genoemd bestemmingsplan "Burg. Huydecoperweg 1976".

1.4 Leeswijzer

In dit hoofdstuk is een eerste algemene indruk van het plangebied geschetst en is de aanleiding voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 2 is een samenvatting van het geldende beleidskader opgenomen. Hoofdstuk 3 geeft een beeld van de ruimtelijke opbouw van het plangebied. Belangrijke structuren en deelgebieden worden besproken. Maar ook de functionele opbouw van het plangebied en archeologische en cultuurhistorische aspecten komen aan de orde.

In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de relevante milieuaspecten, zoals geluid, bodem en externe veiligheid.

Hoofdstuk 5 bevat de zogenaamde waterparagraaf. In dat hoofdstuk is eveneens het proces van de watertoets beschreven. De toelichting op de planopzet en de hoofdlijnen van de juridische regeling volgt in hoofdstuk 6. De financieel economische uitvoerbaarheid wordt aangetoond in hoofdstuk 7. In hoofdstuk 8 ten slotte worden de resultaten van de inspraak en het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening opgenomen.

2 BELEIDSKADER

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven met welke beleidsuitgangspunten van het rijk, de provincie Utrecht, de regio en het eigen gemeentelijk beleid rekening moet worden gehouden bij het vaststellen van het nieuwe ruimtelijke beleid voor Westbroek.

2.2 Rijksbeleid

Nota ruimte

De Eerste en Tweede kamer hebben op respectievelijk 17 januari 2006 en 17 mei 2005 de Nota Ruimte vastgesteld. De nota geldt als deel 4 van de planologische kernbeslissing (PKB- procedure). De nota is de vervanger van de niet afgeronde Vijfde nota ruimtelijke ordening. Hiermee is zij de opvolger van de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (VINEX) en de actualisering hierop (VINAC). Met de inwerkingtreding van de Nota Ruimte vervalt tevens de Structuurschema Groene Ruimte. De Nota Ruimte (NR) fungeert als (ruimtelijke) basis voor een aantal beleidsuitwerkingen. Dit zijn met name de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland, de Nota Pieken in de Delta, het Actieprogramma Cultuur en Ruimte en een aantal gebiedsspecifieke beleidsnota's zoals de PKB Derde Nota Waddenzee en de PKB Ruimte voor de Rivieren.

In de Nota Ruimte worden de hoofdlijnen van het beleid voor de periode tot 2020 aangegeven met een doorkijk naar 2030. De Nota heeft als motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De Nota stelt ruimte voor ontwikkeling centraal. Het Rijk hanteert in de Nota Ruimte vier doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van veiligheid.

In de nota wordt uitgegaan van een nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Hiermee wordt het geheel van gebieden en netwerken bedoeld die het Rijk van nationaal belang vindt. Daar streeft het Rijk naar meer dan basiskwaliteit alleen. Voor het bereiken van de gestelde doelen gaat het Rijk uit van een ontwikkelingsgerichte benadering.

Het plangebied 'Westbroek' behoort tot het economische 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 mainports Rotterdam en Schiphol.

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 betreft en voorzieningen betreft, worden in de NR veel verantwoordelijkheden gelegd bij de provincies. 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 de natuurlijke bevolkingsaanwas en lokaal georiënteerde bedrijvigheid mag worden gebouwd, mits de kernkwaliteiten van het omliggende gebied niet worden aangetast.

De Bilt en Bilthoven maken onder deel uit van een indicatief bundelingsgebied dat zich vanaf de stad Utrecht in noordoostelijke richting uitstrekt. De provincie dient er voor te zorgen dat de verhouding tussen de binnen deze gebieden gebundelde en daarbuiten verspreide verstedelijking tenminste gelijk blijft. Het is niet de bedoeling dat de bundelingsgebieden geheel verstedelijken. In deze gebieden ligt het accent op de verstedelijking, maar er moet in samenhang daarmee ook ruimte gepland worden voor water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw. Verder moet rekening worden gehouden met cultuur en cultuurhistorie. Vooral in de bundelingsgebieden moeten 'stad en land' in onderlinge samenhang worden ontwikkeld. Met betrekking tot Westbroek wordt opgemerkt dat deze kern in het Groene Hart is gelegen. In het kader van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de beleidsuitgangspunten voor het Groene Hart.

Met betrekking tot het waterbeleid wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

2.3 Provinciaal beleid

Streekplan Utrecht 2006-2015

Provinciale Staten hebben op 13 december 2004 het Streekplan 2005-2015 vastgesteld. Het streekplan geeft in hoofdlijnen het provinciaal ruimtelijk beleid weer, en vormt een afwegings- en toetsingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen.

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

Voor de 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 ligt een rode contour. Binnen deze contour stuurt de provincie niet op aantallen woningen. Een ophoging van de capaciteit dan wel het ontwikkelen van een extra inbreidingslocatie zal niet in mindering worden gebracht op de in het streekplan opgenomen aantal woningen op de uitbreidingslocaties. Wel dient een zorgvuldige inpassing de specifieke waardevolle kwaliteiten te behouden.

De rode contour loopt rond de kern van Westbroek, en beslaat het bestaande bebouwde gebied. Dat betekent dat hierbuiten geen nieuwe stedelijke functies zijn toegestaan. Het bestemmingsplan voorziet dan ook niet in dergelijke ontwikkelingen.

2.4 Intergemeentelijk beleid

Regionaal Structuurplan

Het algemeen bestuur van het Bestuur Regio Utrecht (BRU) heeft op 21 december 2005 het regionaal structuurplan 2005-2015 vastgesteld. Dit regionaal structuurplan heeft betrekking op het grondgebied van negen gemeenten, waaronder De Bilt. In het plan staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich in de planperiode moet gaan ontwikkelen op het gebied van wonen, werken, groen en bereikbaarheid.

Om de uitvoering van het Regionaal structuurplan te bevorderen is een uitvoeringscontract opgesteld. Dat uitvoeringscontract is op 24 april 2007 ondertekend door het BRU en de negen aangesloten gemeenten.

In het Regionaal Structuurplan is het onderhavige plangebied aangeduid als een centrum dorps woonmilieu. De typering centrum dorps wordt toegekend aan o.a. historische kernen. Voor het plangebied worden in het regionale structuurplan geen directe ingrepen voorgesteld. Wel zijn er algemene opgaven ten aanzien van het aanbrengen van meer differentiatie in woon- en werkmilieus en deze evenwichtig te verspreiden over de regio. Hierbij gaat het om differentiatie in de woon- en werkmilieus.

2.5 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid voor het plangebied is gericht op conservering en consolidering. In het plangebied worden geen grootschalige of structuurveranderende ingrepen voorzien. Wel kan beperkte woningbouw plaatsvinden op de nog onbebouwde open locatie aan de Holsblokkenweg. Op grond van het nu nog geldende bestemmingsplan is woningbouw eveneens mogelijk.

Voor Westbroek wordt in 2007 een samenhangende visie ontwikkeld. De resultaten zullen, indien nodig en mogelijk, in dit plan worden verwerkt.

Verkeerscirculatieplan 2002

Het Verkeerscirculatieplan 2002 is opgesteld voor de zes kernen van de gemeente de Bilt, waaronder Westbroek. Het plan heeft meerdere functies: beleidsvisie, toetsingskader en maatregelenplan.

In het plan zijn geen specifieke maatregelen opgenomen die recent zijn getroffen dan wel in de toekomst worden getroffen die relevant zijn voor het plangebied van dit bestemmingsplan. Het hele plangebied is in 2000/2001 'duurzaam veilig' ingericht, behoudens het zuidelijk deel van de Burg. Huydecoperweg binnen het plangebied.

3 RUIMTELIJKE OPBOUW

3.1 Historische ontwikkeling

De kern Westbroek ontstond in het derde kwart van de 13^{de} eeuw aan de meest noordelijke dwarsdijk in het veengebied. Kort daarna ontstond oostelijk van Westbroek het gehucht Achttienhoven. Door de groei werd begonnen met de bouw van een kerk. Deze werd voltooid rond 1530. Van de twee gemeenten is Westbroek altijd de belangrijkste en grootste geweest. In 1880 werd tegenover de hervormde kerk het gemeentehuis in gebruik genomen (huidig Kerkdijk 11). Vanaf 1916 deelden Achttienhoven en Westbroek dit pand, aangezien het gemeentehuis van Achttienhoven in vlammen was opgegaan. In 1954 werden Achttienhoven en Westbroek samengevoegd tot één gemeente. Vanwege de annexatie van grote delen van Maartensdijk door Utrecht werd na drie jaar de nieuwe gemeente Westbroek ter compensatie bij Maartensdijk gevoegd. Sinds 2001 maakt Westbroek deel uit van de gemeente De Bilt.

De ruimtelijke en functionele opbouw van de kern wordt voor een groot gedeelte bepaald door de veenontginningen die hebben plaatsgevonden. De ontginning begon vermoedelijk in het begin van de 13e eeuw bij de Vecht in de richting van het Gooi en de Vuursche. Dit is nog terug te vinden in de langgerekte kavels, die zich in smalle percelen uitstrekken van de Vecht tot aan het Gooi. De ontginningen werden mogelijk gemaakt door de aanleg van een hoofddijk en door de aanleg van evenwijdige sloten haaks op de hoofddijk. Aan het eind van deze sloten werd een wetering gegraven voor de uiteindelijke afwatering van het water uit het ontginningsgebied. Op deze wijze is ook de structuur van het plangebied Westbroek ontstaan. De veenontginningen vormen als het ware een onderlegger in het landschap, waarop de huidige bebouwing gerealiseerd is. Deze onderlegger functioneert als een structurelement voor het plangebied. Deze onderlegger is in de loop der jaren altijd gerespecteerd en gebruikt bij de realisering van woningen in het plangebied. Hierdoor is een rechtlijnig patroon ontstaan en is tevens een grondlegger voor de thans bestaande wegenstructuur gecreëerd. De ontginningsassen zijn bepalend geworden voor de bebouwing in het veengebied. De opstreckende verkaveling is als basis gebruikt voor de meer recente bebouwing. De opstreckende verkaveling en het wegenpatroon dienen als één geheel te worden beschouwd, afhankelijk van elkaar (en de ondergrond).

Het historisch belangwekkende veenontginningslandschap van het Noorderpark is een samenhangend geheel van open weidegebieden, natuurgebieden en de min of meer besloten ontginningsassen met langsliggende bebouwing (veelal boerderijen met een eigen karakter en uitstraling) op de koppen van de kleine kavels en de kleine kernen. De positie van Westbroek kan niet los worden gezien van de ligging in dit veenontginningslandschap. Dit geldt zowel voor de relatie vanuit Westbroek naar het open gebied er omheen, als vanuit het open gebied naar Westbroek toe. De 'landmarks' van de kerk en de molen binnen de bebouwingslinten spelen hierbij een rol van betekenis.

3.2 Ruimtelijke opbouw

Het dorp Westbroek ligt in overwegend agrarisch omliggend gebied en heeft een heldere ruimtelijke opbouw. De hoofdstructuur wordt gevormd door de lintbebouwing van de Dr. Welfferweg en Kerkdijk en daartussen de bebouwing van de haakse verbindingsweg Burg. Huydecoperweg.

De uitbreidingen achter de linten, die plaats hebben gevonden direct na de oorlogsperiode en in de jaren '70-'90, zijn duidelijk afleesbaar.

Het slagenpatroon van veenontginning is goed zichtbaar in de ruimtelijke opbouw van het dorp.

Veel van de oude bebouwing in de linten is nog bewaard gebleven. Een deel van het dorp, rondom de kern, waar de genoemde wegen bij elkaar komen, is tot beschermd dorpsgezicht verklaard. Naast het kruispunt van deze wegen is de uit 1467 daterende monumentale kerk gelegen. Deze kerk vormt een belangrijke landmark in de omgeving. De andere landmark van het dorp, de korenmolen De Kraai, ligt excentrisch en zuidelijk van het historische centrum.

Er zijn vier deelgebieden te onderscheiden (zie bijlage 2):

1. Centrumgebied (inclusief beschermd dorpsgebied), bebouwing langs de Kerkdijk, Dr. Welfferweg en Burg. Huydecoperweg;
2. Oostelijke uitbreiding;
3. Sportvelden en de molen De Kraai;
4. Westelijke uitbreiding.

1. Centrumgebied

De sporen van veenontginningen, de noordwest–zuidoost lopende Kerkdijk en Dr. Welfferweg en de zuidwest–noordoost lopende watergangen, zijn in het gebied goed bewaard gebleven. De linten van de Kerkdijk en de Dr. Welfferweg worden gekarakteriseerd door het profiel van een (oude) smalle dijkweg en lintbebouwing aan weerszijden van de weg. Aan de noordzijde van de Kerkdijk/Dr. Welfferweg loopt een watergang parallel aan de weg. De kavels aan de noordzijde zijn bereikbaar via een brug over deze watergang. Deze linten hebben een groene uitstraling door de aanwezige voortuinen en losse bebouwing. Alleen aan de zuidzijde van de Kerkdijk, tegenover de kerk, staat een aantal huizen dicht bij elkaar en vlak aan bij de weg met een smalle stoep tussen de gevel en de weg.

De bebouwing in het centrum is vrijstaand en overwegend kleinschalig, 1 of 2 lagen met kap. De bebouwing is in de verkavelingsrichting gesitueerd met verspringingen in rooilijn en is divers van vorm en stijl. De historisch gegroeide linten worden gekarakteriseerd door een diversiteit van bebouwing die uit verschillende tijden dateert. In het centrumgebied staan historische panden die dateren uit de zeventiende eeuw.

De monumentale kerk vormt een duidelijke uitzondering wat schaal van bebouwing betreft. De kerk is 'georiënteerd' gebouwd. Dat wil in dit geval zeggen dat de kerk met het koor op het oosten en de toren op het westen is gebouwd. Dit grote bouwwerk staat onder een hoek van circa 45 graden ten opzichte van de Kerkdijk en de omringende bebouwing en springt daardoor nog meer in het oog. In de ruimte tussen het kerkgebouw en de Kerkdijk staan oude grote bomen (eiken) die samen met de kerk, de historische bebouwing aan de overkant en een onbebouwd perceel ten oosten van de kerk, een bijzondere, aantrekkelijke sfeer creëren. Het open agrarische perceel ten oosten van de kerk is heel karakteristiek voor het (beschermd) dorpsgezicht. Vanaf de Burg. Huydecoperweg is er naar het noorden een fascinerend zicht op het uitgestrekte open gebied van de polder Achttienhoven.

Aan de noordzijde van de linten Kerkdijk – Dr. Welfferweg is een aantal grote bedrijfsloodsen gesitueerd. Door hun ligging achter de woonbebouwing verstoren ze het beeld van het lint niet en horen ze bij het agrarisch karakter van het omliggende gebied. De noord (noordoost) rand van het dorp wordt gevormd door de achterzijden van de bebouwing aan de Kerkdijk/ Dr. Welfferweg en de bijhorende percelen. Hier (ten noorden van de Kerkdijk/ Dr. Welfferweg) is het slotenpatroon het best bewaard gebleven. De percelen gaan over in het zeer open buitengebied van de polder Achttienhoven. Het kerkhof achter de kerk vormt een klein eiland dat omkaderd is door beplanting.

De Dr. Welfferweg maakt aan de oostkant van het centrumgebied een bocht en gaat over een brug heen, waardoor de oostelijke entree naar het centrumgebied van Westbroek wordt geaccentueerd. De Kerkdijk loopt in een rechte lijn het centrum van het dorp uit en wordt steeds begeleid door lintbebouwing.

De Burg. Huydecoperweg heeft een smal profiel. De bebouwing aan de westzijde staat niet ver van de weg en vormt over een lengte van circa 230 meter, vanaf de kruising met de Kerkdijk, een lint. Aan de oostzijde van de weg loopt een watergang, de Kerkeindsche Vaart, die uitmondt in de watergang langs de Kerkdijk/Dr. Welfferweg. De woningen aan de oostzijde van de weg zijn via een brug over de Kerkeindsche vaart bereikbaar. De bebouwing dateert uit verschillende tijden en is divers van vorm en stijl. De kleinschalige bebouwing wordt aan de oostzijde van de Burg. Huydecoperweg afgewisseld met wat grootschalige panden, waaronder het dorps huis en het Rabobankgebouw. Samen met de school 't Kompas, die achter het dorps huis ligt, sluiten ze aan op het dorpscentrum.

De bebouwing aan de oostkant staat in een rooilijn, dicht bij de Kerkeindsche vaart. Het groene talud, de beplanting langs de watergang en de beplanting in de voortuinen geven de Burg. Huydecoperweg in het centrum een verzachtende uitstraling. De weg krijgt pas bij het sportterrein ten zuiden van het centrum hoge, wegbegeleidende beplanting. Door de verandering in de sfeer van de weg is de zuidelijke entree naar het centrum herkenbaar.

De Burg. Huydecoperweg sluit met een haakse bocht aan op de Kerkdijk. De Dr. Welfferweg sluit net voor de bocht haaks op de Burg. Huydecoperweg, waardoor een knik ontstaat in een doorlopende route van de Kerkdijk/ Dr. Welfferweg.

De lintbebouwing ten zuiden van de Kerkdijk/ Dr. Welfferweg en achter de bebouwing van de Burg. Huydecoperweg gaat over in de uitbreidingsdelen. De belangrijke uitbreidingen hebben vanaf de jaren '50 tot heden plaatsgevonden. De groene zones doorbreken de bebouwing en geven een luchtige opzet aan de uitbreidingswijken.

Ten oosten van de Westbroekse Molenweg ligt een agrarisch bedrijf, met een paar bedrijfsloodsen. Door de dichte erfbeplanting zijn deze nauwelijks zichtbaar vanaf de straat.

2. Oostelijke uitbreiding

De oostelijke uitbreiding van het dorp is bereikbaar via de Westbroekse Molenweg en Pr. Christinastraat. Deze wegen sluiten haaks op elkaar aan en vormen daarmee kortsluiting tussen de Dr. Welfferweg en de Burg. Huydecoperweg. Langs de Westbroekse Molenweg en de Pr. Christinastraat staan woonblokken uit de jaren '50 en '60 in de verkavelingsrichting en haaks daarop. Het betreft kleinschalige panden met drie woningen of twee-onder-een-kap woningen. Ten noorden van deze bebouwing, aan de Van Alphenstraat zijn twee rijen woningen gebouwd in de jaren '70. Alle woningen bestaan uit twee lagen met kap. De woningen staan in een rooilijn op een afstand van de straat. De straten hebben een groene uitstraling door de groene voortuinen en de straatbegeleidende bomenbeplanting. De oorspronkelijke watergangen zijn in dit uitbreidingsgebied gedempt.

Aan het westeinde van de Pr. Christinastraat, bij de kruising met de Burg. Huydecoperweg is de ingang van het Rabobankgebouw gesitueerd. Achter het dorps huis ligt het schoolgebouw 't Kompas met een parkeerterrein ervoor. Deze drie gebouwen zijn iets groter van omvang dan de woonbebouwing maar door dezelfde hoogte als de woonbebouwing en de kleinschalige uitstraling passen deze gebouwen goed in deze woonbuurt. Het openbare gebied rondom het Dorps huis, Rabobank en de school heeft een sfeer van klein centrum met dorpsvoorzieningen.

3. Sportvelden en de molen De Kraai

Aan het einde van de Westbroekse Molenweg ligt, afgeschermd van het centrum, de korenmolen de Kraai. Dit monumentale bouwwerk markeert de zuidoostelijke hoek van het dorp. De open groene percelen ten noorden en westen van de molen, samen met de buitenvoorzieningen van het sportcomplex vormen een afzonderlijk gebiedje en een bijzondere plek in het dorp. Vanaf de Westbroekse Molenweg gezien, richting het zuidoosten, ligt het open landschap van de polder De Kooi in het zicht. Een duidelijk verschil tussen de bebouwde omgeving en het open gebied met sportvelden en een molen is hier aanwezig. Visueel-ruimtelijk maakt dit gebied deel uit van het buitengebied. Aan de westzijde van de Pr. Christinastraat bij de kruising met de Burg. Huydecoperweg is de ingang van het dorps huis gesitueerd.

De zuidoostelijke rand van het dorp wordt gevormd door de grens van sportcomplex, het perceel met de molen en door de Westbroekse Molenweg tot aan de Pr. Christinastraat.

4. Westelijke uitbreiding

Ten zuiden van de Kerkdijk en ten westen van de Burg. Huydecoperweg heeft in de jaren '70 van de 20e eeuw een relatief grootschalige uitbreiding plaats gevonden: acht grote woonblokken aan de Wolkammerweg en Schutmeesterweg en twee kleine blokken bij de Holsblokkenweg. De acht blokken hebben een symmetrische stedenbouwkundige opzet, gebaseerd op de aanwezige sloot, met smalle binnenstraatjes en strakke rooilijnen. In het midden van de uitbreiding is een verharde speelplaats (recreatieve buitenvoorziening) gerealiseerd. Er is een sprake van een architectonisch ensemble, maar de architectonische uitstraling van de woningen laat te wensen over.

De woningen uit de jaren '70 hebben een relatief massieve opzet, met drie lagen en platte, deels schuine dakvorm. De woningen hebben geen voortuin en de voorkant van de straat oogt steniger dan de rest van het dorp. De aanwezige garages en parkeerplaatsen versterken het stenige karakter rondom deze blokken.

Alle bebouwing in deze uitbreiding is in de oorspronkelijke verkavelingsrichting gebouwd. De sloten van de veenontginning, die niet meer tussen de percelen van de lintbebouwing aan de zuidzijde van de Kerkdijk aanwezig zijn, zijn in deze uitbreiding bewaard gebleven.

De sloot tussen de Schutmeesterweg en de Holsblokkenweg eindigt in een plas met een diameter van circa 25 meter, met een groene rand en met een eiland waarop een boom staat. Deze openbare ruimte verzacht het stenige beeld van de woonblokken.

Aan het einde van de jaren '80 en '90 zijn in dit gebied nog twee blokken bijgebouwd. Beide blokken vullen de stedenbouwkundige opzet aan, maar hebben een heel andere uitstraling. Ten westen en ten zuiden van de woonblokken zijn vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen langs de Wolkammerweg gebouwd. De woningen staan in een rooilijn, ver teruggelegen vanaf de weg. In de royale voortuinen loopt de oorspronkelijke kavelsloot. Aan het einde van de Wolkammerweg staan de woningen aan beide zijden van de weg. Doordat de straat in bajonetvorm is aangelegd, hebben de woningen minder diepe voortuinen dan de woningen ten westen van de woonblokken.

De vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen zijn qua uiterlijk verschillend van elkaar en bestaan uit één of twee lagen met kap. De woningen in het zuidelijke gedeelte zijn fors opgezette panden ten opzichte van de woningen die meer naar het noorden liggen. Dit onderdeel van het plangebied heeft een heel groene uitstraling door de vrijstaande bebouwing (twee-onder-een-kap ook bijna vrijstaand), de diepe groene voortuinen met af en toe bewaard gebleven resten van de boomgaarden. Dit vormt een goed samenspel van oude en nieuwe ruimtelijke elementen. De Wolkammerweg en de bebouwing houden aan het zuiden van het plangebied abrupt op, met het zicht naar het open buitengebied. Ten oosten van de laatste vrijstaande huizen staat nog een woonhuis met een grote bedrijfsloods. De westrand wordt gevormd door een de kavelsloot waar de achterkanten van de vrijstaande en twee-onder-een-kap bebouwing aan grenzen. De zuidwestrand wordt gevormd door de kavelgrens van de twee vrijstaande woningen en de achterkanten van bebouwing van het bedrijf.

Wegenstructuur

De wegenstructuur van het plangebied kan verdeeld worden in ontsluitingswegen en buurtwegen. De ontsluitingswegen zijn de doorlopende Kerkdijk, Dr. Welfferweg en de Burg. Huydecoperweg.

De kruisingen met de buurtwegen worden door kleine rotondes in het weggedeelte van de Kerkdijk/Dr. Welfferweg gemarkeerd. In de dorpskern hebben de doorlopende ontsluitingswegen geen voorrangsfunctie maar deze zijn door het ruimtelijk doorlopend profiel herkenbaar als de hoofdontsluiting en doorgaande route. Aan de buurtwegen is een aantal doodlopende straatjes gekoppeld met parkeervoorzieningen.

3.3 Bevolking

Het plangebied heeft ruim 750 inwoners (zie figuur 1). Dit is ongeveer 1,8% van de gehele bevolking van de gemeente De Bilt. De bevolkingssamenstelling komt redelijk overeen met de samenstelling van de bevolking van de gehele gemeente.

Opvallend voor de kern is de ondervertegenwoordiging van de 50+ en de grotere vertegenwoordiging van mensen jonger dan 50 jaar. Oorzaak hiervoor zou gezocht kunnen worden in het feit dat er in de kern weinig voorzieningen zijn en dat binnen de kern geen verzorgings-/bejaardenhuis aanwezig is.

Leeftijd	Gemeente				Plangebied			
	Man	Vrouw	Totaal	Procent	Man	Vrouw	Totaal	Procent
0 tot 5	1284	1199	2483	5,9%	34	37	71	9,4%
5 tot 15	2759	2620	5379	12,8%	65	63	128	16,9%
15 tot 25	2074	2051	4125	9,8%	54	42	96	12,6%
25 tot 35	1906	2034	3940	9,3%	42	53	95	12,5%
35 tot 50	4556	4956	9512	22,5%	102	97	199	26,2%
50 tot 65	4101	4441	8542	20,2%	53	52	105	13,8%
65 tot 80	2474	3290	5764	13,7%	24	28	52	6,9%
80 en ouder	782	1681	2463	5,8%	5	8	13	1,7%
Totalen	19936	22272	42208	100,0%	379	380	759	100,0%

Figuur 1: Aantal inwoners naar leeftijd op 1 januari 2004 (Bron: GBA)

3.4 Wonen

In het plangebied “Westbroek” staan $\pm$ 225 woningen, die verdeeld zijn over verschillende typen van bebouwing (zie figuur 2). Opvallend is dat het plangebied een mix is van alle woningtypen. De woningdichtheid van het plangebied is circa 9,5 woningen per hectare. Vrijwel alle indertijd geplande woonbebouwing is gerealiseerd. Alleen aan de Holsblokkenweg is nog ruimte voor het realiseren van maximaal 16 woningen. Deze zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan reeds toegestaan. Verder zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden.

	Vrijstaand	2-onder-1 kap	Rij, w.o. Geschakeld	Bedrijfs- woning	Meergezins- woningen	Totaal
Westbroek	44	72	91	3	16	226

Figuur 2: Type woningen in het plangebied per 1 januari 2004

3.5 Voorzieningen

De voorzieningen die in het plangebied voorkomen zijn te onderscheiden in groenvoorzieningen/openbaar terrein, winkelveorzieningen, scholen, en overige voorzieningen. Voor al deze voorzieningen is een passende bestemming in dit plan opgenomen.

Groenvoorziening / openbaar terrein

In het plangebied komt relatief weinig openbaar groen voor. Het groen dat ervaren wordt bestaat voor een groot deel uit privégroen van de tuinen. Verder zijn de volgende groenelementen binnen het plangebied aanwezig:

- groen met vijver aan noordzijde van de Holsblokkenweg en Schutmeesterweg;
- de (nog) niet bebouwde grasvelden aan de Holsblokkenweg;
- het grasveld ten oosten van de korfbalvelden.

Winkelveorzieningen

In het plangebied is een beperkt aantal winkelveorzieningen aanwezig, bestaande uit:

- hoedenwinkel “Onder een hoedje” in een gedeelte van Kerkdijk 1;
- een makelaarskantoor in het voorgedeelte van Kerkdijk 25;
- een antiekzaak in het voorgedeelte van Kerkdijk 27;
- een witgoedzaak op Dr. Welfferweg 17;
- in molen “De Kraai” worden naast diervoeders ook andere artikelen, zoals tuinbenodigdheden, verkocht.

Daarnaast komt een aantal maal in de week een rijdende winkel in het plangebied. Voor het overige is men aangewezen op de voorzieningen van vooral Utrecht (Overvecht) en in mindere mate van Hilversum, Maartensdijk en De Bilt.

Scholen

Binnen het plangebied is één basisschool gesitueerd. Dit is de “School met de Bijbel ‘t Kompas” aan de Pr. Christinastraat 4.

Overige voorzieningen

Naast de beperkte winkelveorzieningen en de basisschool is in het plangebied een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Zo kent het plangebied een dorps huis aan Pr. Christinastraat 2. Aan Kerkdijk 12 staat de Nederlands Hervormde kerk, met daarbij op nummer 10 het kerkelijk centrum Rehoboth. Aan de Holsblokkenweg is een peuterspeelzaal gelegen en op Dr. Welfferweg 36 is de brandweergarage gesitueerd. Ten zuiden van het dorps huis zijn een korfbalvereniging (DOS) en een tennisvereniging (Het Kraaienveld) gevestigd.

3.6 Bedrijvigheid

Binnen het plangebied bestaat een aantal locaties waarop bedrijven zijn gevestigd. Hieronder worden de adressen van de bedrijven en de aard van de bedrijfsactiviteiten weergegeven:

- Dr. Welfferweg 11, loonwerkbedrijf (Veldhuizen);
- Westbroekse Molenweg 26, veevoederbedrijf (Schuurman);
- Burg. Huydecoperweg 6, kantoor t.b.v. schildersbedrijf (Oostveen)
- Kerkdijk 21, hovenier (Van der Woude);
- Kerkdijk 27, metaalbewerking (Veldhuizen);
- Schutmeester 42, voormalige kippengroothandel.

Daarnaast is op Pr. Christinastraat 1 een vestiging van Rabobank aanwezig en zijn de volgende horecabedrijven aanwezig:

- Kerkdijk 3, snackbar/cafetaria (De Gram);
- Kerkdijk 5, café/restaurant (De Poort);
- Kerkdijk 9, café/restaurant ('t Zwaantje);

Genoemde locaties worden in dit plan passend bestemd. Verder komt beroepsuitoefening aan huis in het plangebied voor. De uitoefening van aan huis verbonden beroep is binnen de woonbestemming toegestaan onder strikte voorwaarden.

3.7 Verkeer

Door de geringe grootte en vanwege de ligging van Westbroek is het wegennet beperkt. De verkeersstructuur is in twee verschillende schaalniveaus te verdelen: ontsluiting en bestemming/verblijf.

Verkeersstructuur

De voornaamste wegen in het plangebied zijn de ontsluitingswegen van de kern. Dit zijn de Dr. Welfferweg, de Kerkdijk en de Burg. Huydecoperweg. Deze wegen worden regelmatig door sluipverkeer gebruikt.

De overige wegen fungeren als ontsluiting van de woningen (bestemmingsverkeer).

Op deze wegen speelt het langzaam verkeer een voorname rol.

In het bestemmingsplan is dit onderscheid ook aangehouden. Het ontsluitingsnetwerk heeft de bestemming Verkeersdoeleinden gekregen, terwijl de overige wegen als Verblijfsdoeleinden zijn bestemd.

Langzaam verkeer

Fietsverkeer in Westbroek is grotendeels op het bestaande (auto)wegennet aangewezen. Een vrijliggend fietspad is aanwezig op de Burg. Huydecoperweg vanaf de Schutmeesterweg in zuidelijke richting. De Dr. Welfferweg heeft fietsstroken. In het startprogramma Duurzaam Veilig is een trend gezet om versneld 30km/ uur zones in Nederland in te richten. De wegen in Westbroek zijn al volgens die trend ingericht.

Openbaar vervoer

Door het plangebied lopen twee busverbindingen. Lijn 122 (kleine bus) vormt de verbinding Utrecht-Overvecht-Westbroek-Loosdrecht-Loenen-Weesp in beide richtingen 1 maal per uur tussen 08.00 en 18.00 uur en niet op zondag. Lijn 123 betreft een spitslijn Utrecht-Westbroek-Maarsseveen. In de ochtendspits rijdt deze twee maal naar Utrecht en in de middag de andere kant op. Deze lijn rijdt niet in het weekeinde.

Parkeren

Het parkeren binnen het plangebied vindt overwegend op eigen terrein plaats. In de straten Wolkammerweg, Schutmeesterweg en Holsblokkenweg wordt deels ook geparkeerd op verspreid liggende parkeerplaatsen.

3.8 Monumenten, beschermd dorpsgezicht en archeologie

Monumenten

Binnen het plangebied "Westbroek" zijn 8 rijksmonumenten gelegen.

Kerkdijk 12	NH Kerk. Betreft een laatgotisch gebouw. De kerk en toren werden gebouwd in de 2e helft van de 15e eeuw. Rond 1510 werden in de kapellen muurschilderingen aangebracht die in 1995 zijn gerestaureerd.
Kerkdijk 19/21	Langhuisboerderij uit begin 19e eeuw.
Kerkdijk 20	Langhuisboerderij uit 1820
Dr. Welfferweg 11	Van oorsprong 17e eeuwse dwarshuisboerderij werd omstreeks 1900 grondig verbouwd en vernieuwd.
Dr. Welfferweg 16	18e eeuwse langhuisboerderij.
Dr. Welfferweg 27	17e eeuwse langhuisboerderij.
Bij Dr. Welfferweg 48	Vroeg 20e eeuwse stuw.
Westbroekse Molenweg 26	Molen "De Kraai" dateert uit 1839. Deze stelling(koren)molen stond oorspronkelijk in Amsterdam en is in 1880 naar Westbroek gebracht ter vervanging van een achttiende-eeuwse wipkorenmolen.

Verder zijn er 7 gemeentelijke monumenten.

Kerkdijk 6/8	Complex dateert van oorsprong uit 18e eeuw. Nr. 6 werd bewoond door de koster/doodgraver. Nr. 8 werd gebruikt als schoolmeesterwoning en catechisatielokaal.
Kerkdijk 11	Voormalig gemeentehuis.
Kerkdijk 14	18e eeuwse dwarshuisboerderij. In 1872 werd het dwarshuis gebouwd aan de van oorsprong langhuis.
Kerkdijk 16	Langhuisboerderij van rond 1800.
Dr. Welfferweg 22	Voormalige school en schoolmeesterswoning. Gebouwd in 1890. Bij een grootscheepse verbouwing en uitbreiding in 1922 werd haaks op nr. 22 een nieuw schoolgebouw gerealiseerd (nr. 24).
Dr. Welfferweg 24	Zie nr 22
Dr. Welfferweg 26	In 1912 gebouwd huis.

Beschermd Dorpsgezicht

Bij besluit van 4 augustus 1966, nr. 122.532I is door de Minister van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de omgeving van de Nederlands Hervormde kerk te Westbroek aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

In de bij dit besluit behorende toelichting is het volgende opgetekend.

“In het laag gelegen polderland ten noorden van de stad Utrecht vormt de onmiddellijke omgeving van de Nederlands Hervormde kerk te Westbroek een plaats met een eigen accent. Op fraaie wijze contrasteren de forse afmetingen van de kerk met haar verhoogde koor en belangwekkende toren met de bescheiden dorpsbebouwing langs de westzijde van de Kerkdijk en met de ten noorden van de kerk gelegen landelijke bebouwing (de fraaie boerderijen Kerkdijk nrs. 8 en 9 (thans de nrs. 14 en 16)). Het verdient aanbeveling voor het behoud van het hierboven geschetste beeld een beschermende regeling te treffen. Daarbij dient men ervan uit te gaan, dat het terrein rondom de kerk, dat aan de zuidoostzijde wordt begrensd door een boomgaard ook naar de noordoost- en noordwestzijde toe in voldoende mate wordt vrijgehouden om het beeld van de kerk op bevredigende wijze te doen uitkomen.”

Op grond van artikel 36 van de Monumentenwet, laatstelijk gewijzigd in 1988, dient ter bescherming van het dorpsgezicht dit in een bestemmingsplan te worden vastgelegd. Dit heeft plaatsgevonden in het bestemmingsplan “Westbroek-Achttienhoven 1973”. Ook in dit nieuwe bestemmingsplan zal het beschermde dorpsgezicht z’n plaats in moeten nemen. Het beleid is erop gericht de in bovenstaande toelichting genoemde waardevolle elementen optimaal te bewaren, binnen de eisen van de hedendaagse maatschappij.

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europees Verdrag van Valletta (Malta). In 1992 ondertekenden twintig Europese staten, waaronder Nederland, dit Verdrag.

De belangrijkste uitgangspunten van het verdrag zijn:

- archeologische waarden dienen zoveel mogelijk (in situ) in de bodem bewaard te blijven en beheermaatregelen dienen genomen te worden om dit te bewerkstelligen;
- vroeg in de ruimtelijke ordening dient al rekening gehouden te worden met archeologie;
- bodemverstoorders betalen het archeologisch (voor)onderzoek en mogelijke opgravingen wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Het verdrag werd in 1998 door een goedkeuringswet bekrachtigd. De uitgangspunten van dit verdrag zijn overgenomen in de Monumentenwet 1988. Inmiddels bestaat er overal in het land regelgeving 'in de geest van Malta', bijvoorbeeld bij projecten die zijn verplicht tot een Milieu Effect Rapportage (MER), bij bestemmingsplannen en bij ontgrondingen.

Het provinciale beleid voor de archeologische monumentenzorg is er in de eerste plaats op gericht waardevolle archeologische vindplaatsen te behouden in de bodem (in situ). Om na te gaan óf in het plangebied rekening moet worden gehouden met archeologie, zijn er twee kaarten van belang. De eerste kaart is de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Op deze kaart zijn de archeologische monumenten opgenomen. De Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) geeft de trefkans op, of de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem weer

Het oude lint van Westbroek is op de AMK aangewezen als archeologisch waardevol gebied. Het betreft hier gronden die vrijwel zeker archeologische waarden bevatten. Voor deze gronden moet dan ook een beschermingsregime worden getroffen, om te voorkomen dat er werken en werkzaamheden plaatsvinden die de archeologische resten kunnen beschadigen. Daarom is in dit bestemmingsplan voor deze gronden een aanlegvergunningenstel opgenomen (kaartblad 2). Werken en werkzaamheden in het betreffende gebied zijn alleen mogelijk ná het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

De IKAW is opgenomen in bijlage 3. De donkere oranje kleur op de kaart geeft een hoge trefkans weer. Het bestemmingsplan gaat uit van bestaande functies en structuren. Er worden, behoudens de inbreidingslocatie aan de Holsblokkerweg, geen nieuwe ontwikkelingen voorzien in het plangebied. Bijzondere beschermingsmaatregelen voor het IKAW gebied zijn niet getroffen, omdat deze niet zinvol en onnodig beperkend zouden zijn. Dit, met uitzondering van de locatie aan de Holsblokkenweg, waar, gelijk het AMK gebied, een aanlegvergunningenstelsel is opgenomen.

4 MILIEUASPECTEN

4.1 Bodem

In het plangebied is in het verleden gietzand van metaalsmelterijen als ophoogmiddel gebruikt. Verder is op basis van historiografisch onderzoek geen bodemverontreiniging bekend. Mocht in incidentele gevallen sprake zijn van woningbouw op grond van een bestaande bouwtitel, dan zal voorafgaand aan de realisering daarvan een geschiktheidsverklaring voor het gewenste gebruik moeten worden afgegeven.

4.2 Geluidhinder door wegverkeer

In de Wet geluidhinder zijn zones langs wegen aangegeven die beschouwd worden als aandachtsgebieden. Deze zones zijn zodanig bepaald dat er buiten de zone geen geluidsniveaus voorkomen van meer dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Wegen met twee rijstroken, gelegen in een stedelijk gebied of binnen de bebouwde kom, waarop een maximum snelheid geldt van 50 km/h of meer, hebben een aandachtszone van 200 meter. Voor nieuwe ontwikkelingen moet in een dergelijk geval worden getoetst aan het bepaalde in de Wet geluidhinder (Wgh).

Dergelijke wegen zijn echter niet gelegen in het plangebied. Alle wegen, inclusief de Kerkdijk, Dr. Welferweg en Burg. Huydecoperweg zijn als 30 km/h-gebied ingericht. Voor deze wegen geldt geen zone en dus ook geen toetsingsplicht. Er wordt aangenomen dat door de geringe snelheid van het wegverkeer de geluidbelasting op de gevels onder wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft. Onderzoek naar de geluidbelasting van de beoogde woningbouw aan de Holsblokkenweg kan dan ook achterwege blijven.

Verder wordt niet voorzien in een verdichting van aanwezige bebouwing, maar in het vastleggen van de bestaande situatie. Er hoeft geen toetsing van de geluidbelasting in het plangebied te worden uitgevoerd.

4.3 Hinder door bedrijven

Voor het stellen van nadere eisen aan AMvB-bedrijven heeft het college de "Gemeentelijke beleidsregel Geluidsnormering AMvB-inrichtingen – De Bilt" vastgesteld. Met deze beleidsregel kan de gemeente nadere eisen stellen bij bedrijven die geluidsklachten veroorzaken. Voor bedrijven die vergunningplichtig zijn, worden de geluidsvoorschriften opgesteld. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening uit 1998. De geluidsvoorschriften worden hierbij afgerond op eenheden van 5dB(A). De gemeente heeft geen beleid waarin is vastgelegd dat voor zon- en feestdagen strengere geluidsnormen gelden.

In de vergunning die wordt afgegeven bij evenementen worden geluidsvoorschriften opgenomen. De gemeente heeft hiervoor geen specifiek evenementenbeleid. Deze voorschriften worden ad hoc opgesteld.

Binnen het plangebied is, zoals in het hoofdstuk “ruimtelijke opbouw” is beschreven, een aantal bedrijven, winkels en openbare voorzieningen aanwezig. In overeenstemming met de richtlijnen van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor Milieubeheer, zijn in de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” 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 meter tot 1.500 meter. De afstandscriteria zijn geen wettelijk geldende eisen.

Het plangebied kan, in de terminologie van de VNG-publicatie getypeerd worden als een rustige woonwijk en kan omschreven worden als een woonwijk waarin het principe van functiescheiding is gevolgd. De woonwijk heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkels. De woonvlekken zijn vrijwel geheel gescheiden van de werk-, winkel-, en verkeersgebieden.

Voor categorie 1 bedrijven geldt een afstandsnorm van 10 meter naar woningen van derden. Voor categorie 2 bedrijven geldt een afstandsnorm van 30 meter naar woningen van derden.

Bedrijven in de categorieën 1 en 2 vormen binnen het plangebied geen probleem.

In het plangebied komen drie bedrijven voor in een zwaardere milieucategorie 3. Dat zijn het veevoederbedrijf aan de Westbroekse Molenweg, het loonwerkbedrijf aan de Dr. Welfferweg en het metaalbewerkingsbedrijf aan de Kerkdijk. Volgens de genoemde brochure geldt voor die bedrijven in beginsel een afstandsnorm van 50 tot 100 meter naar woningen van derden. De bedrijven zijn in dit bestemmingsplan conform de bestaande situatie bestemd, binnen de bestemmingen ‘Molen’ en ‘Bedrijfsdoeleinden’. Bovendien voldoen zij aan de bepalingen uit de Wet milieubeheer. Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten op een van de bedoelde locaties mag geen bedrijf uit categorie 3 terugkeren, uitgezonderd bedrijven met exact dezelfde bedrijfsvoering. Verder zijn andere bedrijven uit de categorieën 1 en 2 toegestaan.

4.4 Luchtkwaliteit

Luchtvervuiling is schadelijk voor de volksgezondheid en het milieu. Verkeer, industrie en huishoudens brengen grote hoeveelheden schadelijke stoffen in de lucht. Het doel van het in 2005 van kracht geworden Besluit luchtkwaliteit 2005 is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Het besluit bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. In het besluit is aangegeven in welke gevallen gemeenten en provincies de luchtkwaliteit in kaart moeten brengen en wanneer zij maatregelen dienen te treffen.

Uit de jaarlijkse rapportages van de gemeente De Bilt, in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit, blijkt dat er op enkele punten sprake is van overschrijdingen.¹ Het

¹ Rapportage luchtkwaliteit 2006 gemeente De Bilt, milieudienst Zuidoost- Utrecht: 769571.

gaat om overschrijdingen van de jaarnorm voor stikstofoxide (NO₂) en de 24-uursgemiddelde voor fijn stof (PM₁₀).

De overschrijdingen vinden plaats langs:

- Soestdijkseweg Zuid;
- Biltse Rading;
- Blauwkapselseweg;
- Rijksweg A27 ter hoogte van Groenekan;
- Rijksweg A27 ter hoogte van Maartensdijk

Alle genoemde wegen liggen ver buiten het plangebied.

Op dit moment wordt onderzocht welke maatregelen de gemeente kan nemen om de luchtkwaliteit te verderen. Overigens wordt hierbij opgemerkt dat in 2009 op alle plaatsen waar inwoners van De Bilt langdurig verblijven, zal worden voldaan aan de wettelijke eisen.

Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard, zij het dat er de mogelijkheid bestaat om langs de Holsblokkenweg te voorzien in een kleine inbreiding. Deze inbreiding was al mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan. Ten behoeve van deze inbreiding is onderzoek verricht naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er zich geen knelpunten voordoen. Aan alle wettelijke eisen wordt voldaan.

Voor het overige worden geen nieuwe ontwikkelingen in het plangebied voorzien. De luchtkwaliteit ten gevolge van dit plan zal niet verslechteren –te meer daar zich geen bekende knelpunten in het plangebied bevinden.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag, en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie.

Eind oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Daarnaast kan ook de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (NRVGS) met bijbehorende Circulaire van belang zijn.

Het Bevi en NRVGS leggen veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven en transportmodaliteiten die een risico vormen voor mensen die zich in de omgeving al dan niet permanent ophouden.

Voor wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen is van belang dat een aardgastransportleiding (12 inch, 40 bar) van de Nederlandse Gasunie in het plangebied is gelegen. Gezien de beoogde ontwikkeling langs de Holsblokkenweg is door Oranjewoud Raadgevende Ingenieurs B.V. onderzoek verricht naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.² Uitkomst van dit onderzoek is dat de plaatsgebonden risicocontour op 14 meter ter weerszijden van de aardgastransportleiding is gelegen. Op

² Risicoanalyse Hogedruk Aardgastransportleiding, Oranjewoud Raadgevend ingenieurs BV, 31 juli 2006, nr.164249

de plankaart is deze contour overgenomen. Binnen deze contour zijn geen nieuwe gevoelige functies toegestaan.

Op de plankaart is verder een vrijwaringszone van 4 meter ter weerszijden van het hart van de leiding opgenomen met behulp van een dubbelbestemming. Voor deze dubbelbestemming is in de voorschriften een specifieke regeling opgenomen: in de vrijwaringszone mogen in principe geen nieuwe gebouwen of nieuwe bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. Voor deze zone is tevens een vrijstellingsregeling opgenomen, waarbij de leidingbeheerder van de leiding wordt gehoord alvorens vrijstelling te verlenen.

Met betrekking tot het groepsrisico wordt opgemerkt dat er ruim onder de oriëntatiewaarden wordt gebleven. Voor het overige wordt verwezen naar het betreffende onderzoek.

Als zodanig vormt de aardgastransportleiding geen belemmering.

4.6 **Beschermde natuurwaarden**

De bescherming van belangrijke gebieden voor vogels en andere diersoorten is gebaseerd op de Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn.

De Habitatrichtlijn richt zich op de bescherming van natuurlijke habitats en leefgebieden van aangewezen planten- en diersoorten. De Vogelrichtlijn richt zich op de bescherming van leefgebied van beschermde vogelsoorten.

De protectie van de gebieden die op grond van beide richtlijnen in Nederland zijn aangewezen, is geregeld in de Natuurbeschermingswet. In, maar ook in de nabijheid van een beschermd gebied, gelden strengere regels dan in andere gebieden.

De plangebieden en de directe omgeving daarvan zijn niet aangewezen als beschermde gebieden als bedoeld in de Habitat- en Vogelrichtlijn.

Voor waar het soorten planten en dieren betreft, is de bescherming verankerd in de Flora- en faunawet. Het doel van deze wet is de instandhouding van de planten- en diersoorten die in het wild in Nederland voorkomen. Een tweede doel van de wet is dat alle in het wild levende dieren en planten in principe met rust worden gelaten, dus niet alleen zeldzame soorten. Voor ontwikkelingen die een negatief effect hebben op planten en dieren dient een ontheffing te worden aangevraagd.

Het is niet bekend of er in het plangebied zeldzame planten of dieren voorkomen.

Het gebied rond het plangebied bestaat grotendeels uit graslanden en sloten.

In het plangebied is uitsluitend een woningbouwmogelijkheid opgenomen aan de Holsblokkenweg in het centrum van de bebouwing in het plangebied.

Negatieve effecten op de flora en fauna worden daarom niet verwacht. Voorzover een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet nodig is, is niet te verwachten dat deze niet zal worden verleend. Wel is het belangrijk het flora- en fauna-aspect tijdig en correct mee te nemen in de planvorming en uitvoering.

4.7 Duurzaam bouwen

Duurzame stedenbouw is plannen en bouwen met zo min mogelijk schade voor het milieu en de gezondheid. Op alle overheidsniveaus wordt momenteel gewerkt aan het vormgeven en uitwerken van beleid op het gebied van duurzaam bouwen.

Belangrijke aspecten waaraan in het kader van duurzaam bouwen aandacht wordt besteed, zijn;

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

In de lijn van deze drie aspecten wordt bij de bouw van eventuele nieuwe woningen 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.

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

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

5 WATERPARAGRAAF

Het rijk, provincies, gemeenten en waterschappen gaan samen de waterproblematiek in Nederland aanpakken. Op 2 juli 2003 is hiertoe door deze partijen het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend. De watertoets –of een paragraaf met betrekking tot waterhuishoudkundige aspecten- is verplicht gesteld (met ingang van 1 november 2003 ook wettelijk) voor ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen. In het kader van dit bestemmingsplan is er overleg gevoerd met de waterbeheerder(s), mede ten behoeve van het verkrijgen van technische gegevens voor de waterparagraaf/watertoets. Het hoogheemraadschap heeft een aanzet voor een waterparagraaf aangeleverd. Nadat deze was verwerkt in het bestemmingsplan heeft het hoogheemraadschap (na toezending) aangegeven dat zij geen reden had voor het maken van opmerkingen.

5.1 Beheerders

Waterstaatkundig gezien ligt het bestemmingsplangebied binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). In het gebied is het AGV verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer en de waterkeringen.

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

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

5.2 Beleid

Voor waterbeheer zijn de volgende beleidsnota's van belang: derde en vierde nota waterhuishouding (ministerie V&W), beleid waterbeheer 21e eeuw (ministerie VROM), provinciaal waterhuishoudingsplan (provincie Utrecht), de Keur, waterbeheersplan 2003-2007, waterstructuurvisie deel 1 Visie op lange termijn, nota Dempingen, nota Oeverinrichtingen, Rioleringsnota Afkoppeling hemelwater, Beleidsplan secundaire waterkering en beweidingsnota en het Lokaal Waterplan van de gemeente De Bilt. Het beleid is gericht op kwaliteitsverbetering van het oppervlaktewater (schoonwater tracé) en het streven naar een duurzaam watersysteem en –beheer.

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 en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij. Deze integrale benadering van water zal uitgangspunt moeten zijn voor ruimtelijke plannen.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

Het kabinet is van mening dat een omslag in het waterbeleid en in het denken over water noodzakelijk is om Nederland de komende eeuw, wat betreft het water, voldoende veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden. Het kabinetsstandpunt "Anders omgaan met water" kan gezien worden als een verdere concretisering van het thema veiligheid uit de Vierde Nota Waterhuishouding.

De volgende uitgangspunten staan centraal in het waterbeleid voor de 21e eeuw:

- Betere bewustwording creëren onder de bevolking van gevaren en meer draagvlak voor het waterbeleid;
- Een andere aanpak voor veiligheid en wateroverlast:
- anticiperen in plaats van reageren:
- Anticiperen op toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling en daarbij rekening houden met de onzekerheid die hiermee is gemoeid;
- méér ruimte naast techniek om de gevolgen van zeespiegelstijging, bodemdaling en klimaatverandering op te vangen;
- verantwoordelijkheden niet afwentelen op benedenstrooms gelegen regio's/ de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is dan op het niveau van stroomgebieden en deelstroomgebieden het leidende principe;
- Ruimte voor water vergroten:
- Zowel nu als in het licht van de toekomstige ontwikkelingen is meer ruimte nodig in alle delen van het watersysteem om water veilig en zonder veel overlast te kunnen opvangen en afvoeren;
- Ruimte voor water behouden:

Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe ruimtelijke projecten. Ter bevordering hiervan is een 'watertoets' in ruimtelijke plannen verplicht gesteld.

De Keur

Voor het bestemmingsplan is het gestelde in de Keur van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht van toepassing. Deze (nieuwe) Keur is in maart 2006 door het bestuur vastgesteld. De handhaving van deze Keur is in handen gegeven van Waternet. Voor het Keurgebied gelden verbods- en gebodsbepalingen tot het onderhoud en gebruik van wateren, oevers en waterkeringen zowel bovengronds als in de grond. In de Keur worden een aantal nota's genoemd waarin de algemene gedragsregels, ontheffingsbepalingen en voorwaarden staan waarmee een Keurontheffing verkregen kan worden.

Lokaal Waterplan De Bilt (2002)

Het Lokaal Waterplan De Bilt (oktober 2002) is op initiatief van de gemeente De Bilt en het 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.

Het waterschap HDSR heeft ook de belangen van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht en waterschap Vallei en Eem, die beiden ook een (klein) deel van het grondgebied van de Bilt (waaronder het bestemmingsplangebied) bestrijken. Dit heeft geresulteerd in een breed gevormd en gedragen lokaal waterplan. De Bilt was de eerste gemeente in de provincie Utrecht die een dergelijk plan opgesteld heeft.

Het waterplan geeft het toekomstige beleid aan voor de inrichting en het gebruik van water. Voorop staan de integrale benadering voor het creëren van een aangenaam leefklimaat voor mens en dier en daarnaast een optimale beleving en duurzame gebruikswaarde van het watersysteem. Er is een aantal duurzaam waterbeheer doelstellingen uitgewerkt op basis waarvan streefbeelden voor de lange termijn zijn geformuleerd voor de onderscheiden gebieden binnen de gemeente. In totaal worden 58 concrete maatregelen voorgesteld om op termijn die streefbeelden te benaderen. Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen het gebied met het streefbeeld 'Zichtbaar Water'. Deze benaming is gekozen, aangezien het een nat gebied is met veel zichtbaar oppervlaktewater. Het gebied wordt gekenmerkt door veenweidegebieden met landbouw en natuurgebieden. Door flexibel peilbeheer en het aanleggen van conserveringsplassen wordt kwelwater vastgehouden.

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

5.3 Beschrijving huidige watersysteem

Het plangebied "Westbroek" betreft bestaand 'stedelijk' gebied. De bodem bestaat overwegend uit zand en voor het overige uit veen.

In het plangebied is 7% van de totale oppervlakte bestemd voor oppervlaktewater.

Binnen het plangebied ligt een tertiaire waterkering. Deze kering vormt de scheiding tussen de polders Achttienhoven en Maarsseveen-Westbroek. De kering volgt het tracé van de kerkdijk en de Burg. Huydekoperweg. Voor deze kering geldt het gestelde in de Keur. Voor het uitvoeren van werken in de kering, dus ook voor het (ver)leggen en onderhouden van kabels en leidingen, dient een ontheffing op de Keur te worden aangevraagd en verkregen. In verband hiermee is in het onderhavige bestemmingsplan ter plaatste van de waterkering een dubbelbestemming opgenomen.

Het rioolstelsel in het plangebied is een gemengd stelsel. Nabij het plangebied is in 2002 een bergbezinkvoorziening (overstort) gerealiseerd.

Wateronttrekkingen en retentiegebieden zijn in dit gebied niet aan de orde. In het plangebied is geen water met recreatieve gebruikswaarde, landschappelijk waarde of ecologische waarde aanwezig. Het water langs de kerk maakt onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht en heeft als zodanig cultuurhistorische betekenis.

5.4 Aandachtspunten watersysteem

In het plangebied zijn op dit moment geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. In geval van ruimtelijke ontwikkelingen wordt geadviseerd om met de waterbeheerder te overleggen om zodoende kansen te benutten om te komen tot een duurzaam watersysteem en -beheer.

Ter bescherming van de belangen van de tertiaire waterkering is, conform het beleid van de waterbeheerder, in dit bestemmingsplan een beschermingsregeling opgenomen ter voorkoming van aantasting/ beschadiging van de waterkering door werkzaamheden. Werkzaamheden (bijvoorbeeld graven) zijn alleen mogelijk na het verlenen van een aanlegvergunning. Overigens blijft de keur voor dit deel onverminderd van toepassing.

Uitgangspunt van een goede waterhuishouding moet gebaseerd zijn op de twee drietrapsstrategieën.

Voor waterkwantiteit geldt:

- ter plaatse vasthouden en infiltreren,
- elders in het gebied bergen
- afvoeren.

De gemeentelijke instrumenten die hier voor worden ingezet zijn het rioleringsplan en het afkoppelplan. Daarnaast kan het watersysteem worden behouden of worden verbeterd door bij ruimtelijke (her)ontwikkeling als uitgangspunt aan te houden dat dit waterneutraal moet gebeuren.

Voor waterkwaliteit geldt:

- vervuiling voorkomen,
- verschillende kwaliteiten scheiden,
- vuil water (laten) zuiveren.

Ook hier zijn afkoppelen en infiltreren, het aanleggen van een gescheiden stelsel en bestrijding van diffuse bronnen de door de gemeente in te zetten instrumenten.

Er gelden de volgende aandachtspunten:

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

Mocht in de toekomst het verhard oppervlak in het poldergebied toenemen, dan dient naar extra waterberging te worden gezocht ter compensatie, bij voorkeur in combinatie met natuurvriendelijke oevers. De gemeente zal de waterbeheerder om advies vragen

als er ingrepen worden gedaan die consequenties zouden kunnen hebben voor het watersysteem.

Verder moet bij de materiaalkeuze bij een aantal zaken worden stilgestaan. Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient voorkomen te worden (gedurende zowel de bouw- en gebruiksfase alsmede de inrichting van de openbare ruimte). Emissies naar het oppervlaktewater van PAK (teer- en bitumeuze materialen, verduurzaamd hout), lood, zink en koper (via regenwaterafvoer) moeten worden tegengegaan.

6 PLANOPZET

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van het bestemmingsplan “Westbroek” is de wens uitgesproken voor een meer globale en flexibele regeling ten opzichte van de oude 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 gebiedsniveau, zoals hoofdwegen, bebouwde structuur en groenstructuren worden gewaarborgd, alsmede het beschermd dorpsgezicht. Ook de functies en het karakter van het gebied 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;

De planopzet van onderhavig plan sluit aan bij die van de eerdere bestemmingsplannen in de actualiseringsreeks, waaronder De Leyen/Jan Steenlaan 2000, Kloosterpark 2002, Weltevreden-Heemstrakwartier 2003, Brandenburg 2003, Hollandsche Rading 2004 en Bilthoven Oost 2005 en Dorpsstraat e.o. 2005.

6.2 Hoofdpijnen van de juridische regeling

In deze bestemmingsplanvorm wordt het ruimtelijk beleid in hoofdpijnen omschreven en wordt ook het eindbeeld aangegeven. Het kaartbeeld is relatief eenvoudig. In de voorschriften worden de verschillende bestemmingen geregeld. Afhankelijk van de doeleinden van de verschillende bestemmingen zijn de voorschriften in meerdere of mindere mate gedetailleerd, vooral voor het beschermd dorpsgezicht is de regeling gedetailleerd. Het plan geeft ondanks zijn meer globale karakter direct bindende toetsingsgronden en een directe bouwtitel, het behoeft niet nader te worden uitgewerkt. Het bestemmingsplan is vergelijkbaar met een gedetailleerd bestemmingsplan.

Beschrijving in hoofdpijnen

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

Door de beschrijving in hoofdpijnen in de voorschriften op te nemen, vormt deze samen met de afzonderlijke bestemmingsregelingen een referentiekader voor de toetsing van (bouw)vergunningaanvragen.

Hierin zijn onder meer geregeld: het karakter van het gebied en de harde randen, de verschillende bebouwingskarakteristieken, de bedoeling van de dwarsprofielen van de (hoofd)wegen, de zonering van de bedrijven en de horeca, de speelgelegenheden in de bestemming groenvoorzieningen en verblijfsdoeleinden, het parkeren op eigen terrein, de criteria, waaraan het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep moet voldoen en onderkeldering van bebouwing.

Een belangrijk onderdeel van de beschrijving in hoofdlijnen wordt gevormd door de beschrijving van de kwaliteiten van het beschermd dorpsgezicht. 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 1a). De in het plan opgenomen regeling sluit aan bij de landelijk tendens, het door de Kamers van Koophandel nagestreefde beleid in dit kader en de door de provincie in de nota Haarlijn Bestemmen geformuleerde voorwaarden waaraan gemeentelijke ruimtelijke plannen moeten voldoen met betrekking tot aan huis verbonden beroepen.

Deze bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan tot maximaal categorie 1 van de in de volgende alinea genoemde Staat van bedrijfsactiviteiten.

De bij de voorschriften behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bevat de toegelaten bedrijfsactiviteiten (maximaal categorie 2). De daarin vermelde activiteiten zijn zodanig van aard, dat deze aanvaardbaar zijn binnen woonbuurten. Voor de bedrijfsactiviteiten die zijn toegelaten in de bestemming Bedrijfsdoeleinden geldt, dat maximaal categorie 2 is toegestaan, gelet op de aanwezige woningen. De opsomming is ontleend aan de uitgave van de VNG "Bedrijven en milieuzonering 2001".

In de beschrijving in hoofdlijnen is ook de bescherming voor het functioneren van de molen door de zogenaamde Molenbiotoop geregeld en zijn regelingen met betrekking tot de onderkeldering opgenomen.

In de beschrijving in hoofdlijnen wordt eveneens aangegeven dat uitsluitend een hotel en horeca 1 bedrijven, zoals bedoeld in de begripsbepalingen, zijn toegestaan. Tevens is een regeling met betrekking tot de inrichting van wegen en groenvoorzieningen opgenomen.

Aansluitend aan de beschrijving in hoofdlijnen zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot monumenten en het behoud van het beschermd dorpsgezicht. Een groot deel van het dorp, vooral het gebied rond de Kerkdijk en de Dr. Welferweg is aangemerkt als gebied van hoge archeologische waarde. Ter bescherming van deze waarden zijn ook beschermende bepalingen (aanlegvergunningen) opgenomen.

Voorschriften

Bij het opzetten van de bestemmingsregeling is nadrukkelijk aangesloten op de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening. Het betreft immers een gerealiseerde woonkern, waarin geen grootschalige en/of structuurveranderende ingrepen worden verwacht of zijn voorzien. De regelingen die bij de vigerende plannen hebben geleid tot een gedetailleerd kaartbeeld zijn in dit bestemmingsplan weergegeven in de voorschriften. Hierbij speelt de beschrijving in hoofdlijnen een belangrijke rol.

De stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening maken bij de bouwplanbeoordeling een goede vertaling van globale bestemmingsvlakken naar een individueel bouwplan mogelijk. Bouwinitiatieven in het gebied dienen gerealiseerd te worden in de bestaande rooilijn. Dit is in feite een verbale regeling van de in de vigerende regelingen weergegeven bouwgrenzen.

Een afzonderlijke regeling voor dakkapellen bij woningen is, evenals in de nog vigerende plannen, niet opgenomen. De gemeente hanteert voor het toestaan van dakkapellen de uitgangspunten, zoals die zijn verwoord in de gemeentelijke welstandsnota 2004. Met ingang van 1 januari 2003 zijn dakkapellen aan de achterzijde van woningen, indien zij voldoen aan de nieuwe Woningwet, bouwvergunningvrij. De regeling voor tuin- of erfbouw 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.

Karakter van het gebied

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

Kaartbeeld

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

Functionele structuur

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

6.3 Specifieke bestemmingen

De volgende bestemmingen komen binnen het bestemmingsplangebied voor;

Woondoeleinden

Voor bestaande woningen, inclusief bestaande bouwrechten, met de daarbij behorende tuinen en erven. Via aanduidingen op de plankaart zijn medebestemmingen geregeld zoals 'dienstverlening toegestaan' ten behoeve van het makelaarskantoor.

Detailhandel

De bestaande witgoedzaak aan de Dr. Welferweg.

Kantoor

Het kantoor van de Rabobank aan de Pr. Christinastraat.

Maatschappelijke doeleinden

Voor de diverse sociaal maatschappelijke voorzieningen die in het plangebied aanwezig zijn, te weten de kerk, de basisschool, de peuterspeelplaats, het dorps huis en de brandweergarage.

Sportdoeleinden

Voor het bestaande tennis- en korfbalcomplex.

Horecadoeleinden

Voor de bestaande horeca-inrichtingen.

Bedrijfsdoeleinden

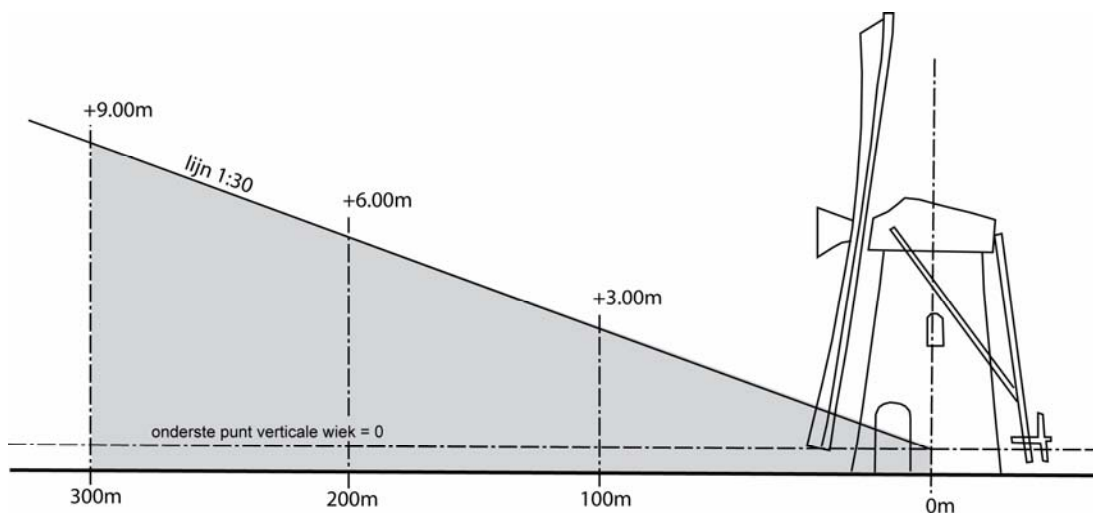
Voor de bedrijven die in het plangebied voorkomen, met uitzondering van het veevoederbedrijf.

Agrarische doeleinden

Voor de onbebouwde gronden aan de Kerkdijk en Dr. Welfferweg, alsmede agrarische bouwpercelen.

Molen

De bestaande molen, waarin tevens een veevoederbedrijf is gevestigd, is als zodanig bestemd. Ter bescherming van de windvang van de in werking zijnde molen is een zogenaamde molenbiotoop op de plankaart en in de voorschriften opgenomen. Binnen deze molenbiotoop gelden beperkingen met betrekking tot de bouw mogelijkheden.



Molenbiotoop

Verkeersdoeleinden

De hoofdontsluitingswegen van het plangebied. Voor de inrichting van deze wegen zijn dwarsprofielen opgenomen.

Verblijfsdoeleinden

Voor de buurtwegen, groenvoorzieningen, garages, parkeerplaatsen, speelvoorzieningen, etc.

Groenvoorziening

Voor de structuurbepalende groenvoorzieningen in het plangebied.

Water

Voor de waterlopen met een functie voor de waterhuishouding en waterberging.

Tertiaire waterkering

De dubbelbestemming tertiaire waterkering dient om ervoor te zorgen dat de functie van waterkering niet in gevaar kan worden gebracht door bouw- of aanlegwerkzaamheden. De voorschriften van de bestemming waterkering wegen zwaarder dan de voorschriften van andere bestemmingen waarop deze dubbelbestemming ligt. Om te voorkomen dat er onderlinge tegenstrijdigheden ontstaan tussen de voorschriften bij de verschillende bestemmingen is een rangorderegeling in het voorschrift opgenomen.

Archeologisch waardevol gebied

Een deel van het plangebied is aangewezen als gebied met een grote kans op het vinden van archeologische sporen. Om te voorkomen dat bij de uitvoering van werken en werkzaamheden (zoals graven of heiwerkzaamheden) mogelijke archeologische vondsten worden beschadigd, geldt voor dit deel van het plangebied dat eerst archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Hierna kunnen (zo nodig na opgraving of maatregelen ten behoeve van de bewaring 'in situ') de werkzaamheden starten.

Leidingen

Deze dubbelbestemming regelt de leiding, de vrijwaringszone en de plaatsgebonden risicocontour van de 12 inch 40 bar gastransportleiding die door het plangebied loopt. Alle overige bestemmingen in het bestemmingsvlak van deze bestemming zijn hieraan ondergeschikt, met uitzondering van de tertiaire waterkering. Om te voorkomen dat er onderlinge tegenstrijdigheden ontstaan tussen de voorschriften bij de verschillende bestemmingen is een rangorderegeling in het voorschrift opgenomen.

6.4 Vrijstellingen en wijzigingen

In het bestemmingsplan is een beperkt aantal vrijstellingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van de gewenste flexibiliteit. Er zijn slechts wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de bestemming Agrarische doeleinden en de Staat van bedrijfsactiviteiten.

6.5 Nadere eisen

In verschillende voorschriften is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan de situering van bebouwing, gelet op de bebouwingskarakteristiek, het beschermd dorpsgezicht en parcellering van de omgeving en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. In het 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.

6.6 Bijzonder gebruiksverbod

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

6.7 Handhaving

Op 28 november 2002 is door de gemeenteraad de Nota Handhaving vastgesteld, die tot doel heeft de handhaving van bestemmingsplan- en bouwregelgeving. Met het vastleggen van regels in het bestemmingsplan heeft de gemeente zichzelf de beginselplicht opgelegd de naleving van bestemmingsplanregels te controleren en, waar nodig, te handhaven. De gemeente heeft naast deze toezichtstaak ook een toezichtsbelang. De vele claims op de schaarse ruimte en de daarmee gepaard gaande dreigende achteruitgang van de kwaliteit van het gebied vragen om een duidelijke samenhangende visie van het gemeentebestuur op de inrichting en het gebruik van het gemeentelijk grondgebied. Onderdeel van een dergelijke visie is het toezicht, ofwel de handhaving.

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

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

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

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

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan “Westbroek 2007” heeft een consoliderend karakter en bevat geen bijzondere ingrepen en/of nieuwe ontwikkelingen die leiden tot voorafgaande financiële verantwoording.

De nieuwbouwlocatie aan de Holsblokkenweg betreft een bestaande woningbouwlocatie, waarvoor reeds een bouwtitel in het bestemmingsplan Burg. Huydecoperweg 1976 is opgenomen. In dit bestemmingsplan worden deze bouw mogelijkheden opnieuw neergelegd. De gronden zijn in eigendom bij de gemeente.

Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar.

8 OVERLEG RESULTATEN

8.1 Overleg met de bevolking

Gelijktijdig met het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan in de inspraak gebracht. Het voorontwerp heeft in dat kader met ingang van 8 maart 2007 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Op 3 april 2007 is een inloopavond gehouden, waar gelegenheid was voor het stellen van vragen en het geven van reacties. Een samenvatting van de in het kader van de inspraak ontvangen mondelinge en schriftelijke reacties is in dit hoofdstuk opgenomen en per onderdeel voorzien van gemeentelijk commentaar.

Reacties inspraak

Naar aanleiding van de informele tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan “Westbroek” conform de inspraakverordening van de gemeente De Bilt zijn reacties ontvangen van:

1. Mw. K. van der Willigen, Kerkdijk 25b, 3615 BA WESTBROEK
2. C. Wijnen, Dr. Welfferweg 15, 3615 AK WESTBROEK
3. G.J. van Ekrik BV, Dorpsweg 71, 3738 CB MAARTENSDIJK, namens:
Van Oostrum Westbroek BV, Burg. Huydecoperweg 32, 3615 AD
WESTBROEK
4. J. Schouten, Schutmeesterweg 36, 3615 CD WESTBROEK
5. B.J. Verheul, Kooidijk 4, 3615 AB WESTBROEK
6. J. Ruiterkamp / M. Hoogeveen, Dr. Welfferweg 13, 3615 AK WESTBROEK
7. T. Oosterhuis, Hondsdraf 17, 3738 TB MAARTENSDIJK
8. Oostveen BV, Burg. Huydecoperweg 6, 3615 AD WESTBROEK
9. Fam. Paardekooper – Blikendaal, Kerkdijk 1, 3615 BA WESTBROEK
10. Dhr. De Gram, Kerkdijk 3, 3615 BA WESTBROEK
11. J.C. de Groot, Kerkdijk 14, 3615 BE WESTBROEK

Na afloop van de ter inzage termijn zijn nog 2 reacties ontvangen van:

12. M.C. Pisa, Kerkdijk 16, 3615 BE WESTBROEK
13. Rabobank Hilversum-Vecht en Plassen, Postbus 21, 3620 AA BREUKELEN

1. Mw. K. van der Willigen

In het plan is op het perceel Kerkdijk 25 een “kapper” toegestaan. Dit is t.o.v. het huidige bestemmingsplan een beperking en in afwijking van het huidige medegebruik als makelaarskantoor.

Het gemeentelijk beleid voor het plangebied is gericht op conservering en consolidering van het gebied. Het refereren aan een oud plan uit 1973 is niet doelmatig. Toevoegen / handhaven van gebruiksmogelijkheden, waarvan de verwerkelijking binnen de planperiode van 10 jaar geenszins realistisch is, achten wij niet gerechtvaardigd. Wel zal de aanduiding “kapper toegestaan” zowel op de plankaart als in het voorschrift (art. 7, lid 1, sub c) worden aangepast in “dienstverlening toegestaan”.

2. C. Wijnen

Waar moet vanuit worden gegaan indien een huis verschillende goothoogten heeft? Dit in relatie tot de maximaal toegestane (nok)hoogte.

In de voorschriften wordt uitgegaan van de bestaande goothoogte. In de wijze van meten (art. 2, lid 1, sub c) wordt de goothoogte van een gebouw als volgt omschreven: “vanaf het peil tot de horizontale snijlijn van de onderzijde van elk dakvlak met elk daaronder gelegen buitenwerks verticaal gevelvlak”. Dit betekent dat een woning meerdere goothoogten kan hebben. Bij meerdere goothoogten mag de nokhoogte dus 4 meter meer bedragen dan de bestaande goothoogte, zodat dit leidt tot meerdere nokhoogten. Om de duidelijkheid te vergroten is het voorschrift in artikel 7 lid 2 onder c als volgt aangepast: “de hoogte van de hoofdgebouwen/woningen mag maximaal 4 meter meer bedragen dan de hoogste toegestane goothoogte.”

3. G.J. van Ekris BV, namens Van Oostrum Westbroek BV

Er moet rekening worden gehouden met de (geluids)afstandsnorm van 50 m1 van het bestaande bedrijf Van Oostrum naar de nieuw te bouwen woningen aan de Holsblokkenweg.

Deze kwestie is aan de Milieudienst zuidoost-utrecht voorgelegd. Hieruit blijkt dat de (geluids)afstandsnorm van 50 m¹ indicatief is en geen wettelijke afstandsnorm betreft. In planologische zin heeft het nieuwe bestemmingsplan in vergelijking met het huidige bestemmingsplan geen nadelige gevolgen voor de huidige en toekomstige bedrijfsvoering. In de huidige Wet milieubeheer vergunning wordt de geluidsruimte voor Van Oostrum Westbroek bv begrensd door de bestaande woning Burg. Huydecoperweg 26. Deze woning is op ca. 33 meter van de terreingrens van het bedrijf gelegen. Dit is het beoordelingspunt voor het milieu aspect “geluid”. Om de bedrijfsvoering niet te beperken is de begrenzing van de woningbouwlocatie zodanig gewijzigd dat deze op minimaal 33 m¹ van de bedrijfsterreingrens is gesitueerd, hoewel dit op basis van bestaande bouwrechten niet noodzakelijk is. De noodzaak om voldoende parkeerplaatsen bij de nieuwe woningen te realiseren heeft hieraan mede ten grondslag gelegen, alsmede de behoefte om in dit deel van de kern een speelgelegenheid voor de jeugd te realiseren / handhaven. De plankaart is dan ook overeenkomstig aangepast.

4. J. Schouten

Bij de mogelijk te realiseren 20 woningen aan de Holsblokkenweg is geen rekening gehouden met (voldoende) parkeerplaatsen en vervalt de ruimte voor jongeren.

Vanwege de in acht te nemen geluidsnorm kunnen op het zuidelijke gedeelte van de Holsblokkenweg geen woningen worden opgericht. Verwezen wordt naar de reactie hierboven bij inspraak nr. 3.

5. B.J. Verheul

Uitbreidingsmogelijkheden met woningen ontbreekt, zodat starters geen kans krijgen en de kern vergrijst.

Het gemeentelijk beleid voor het plangebied is gericht op conservering en consolidering van het gebied. Toevoegen van nieuwe woonbebouwing, met uitzondering van de geplande woningen aan de Holsblokkenweg, past hier niet in. Bovendien zijn de mogelijkheden beperkt door het vastgestelde beleid van hogere bestuursorganen.

6. J. Ruiterkamp / M. Hoogeveen

- a. *Is er rekening gehouden met de herinrichtingsplannen Noorderpark?*
 - b. *De beoogde maximum snelheid van 30 km/u en geluidbelasting < 50 dB(A) worden niet gehaald door het vele sluipverkeer.*
 - c. *De kapperszaak op Kerkdijk 25b is thans een makelaarskantoor.*
- a. De kernen, waaronder Westbroek en dus ook het plangebied, vallen buiten het herinrichtingsgebied Noorderpark. Het omliggende buitengebied valt wel hierbinnen.
 - b. Het niet voldoen aan de beoogde snelheid en het daaruit voortkomende geluid is een kwestie van handhaving. Dit wordt verder niet in het bestemmingsplan geregeld. De toelichting is op dit punt correct.
 - c. Het plan is hierop aangepast.

7. T. Oosterhuis

- a. *De molenbeschermingszone ontbreekt.*
 - b. *De doorkijkjes bij beeldbepalende gebouwen moet behouden blijven.*
 - c. *In de toelichting ontbreken de bedrijven aan Schutmeersterweg 42 en Burg. Huydecoperweg 18.*
- a. Op kaart 2 bij het bestemmingsplan is de molenbiotoop weergegeven. Voorts is in de "beschrijving in hoofdlijnen" de bescherming voor het functioneren van de molen geregeld.
 - b. Het gemeentelijk beleid voor het plangebied is gericht op conservering en consolidering van het gebied. Van (ernstige) verdichting kan dan ook geen sprake zijn. Onduidelijk is welke doorkijkjes bedoeld worden.
 - c. De toelichting is op dit punt aangevuld.

8. Oostveen BV

Een deel van het kadastrale perceel K. 2074 is jaren geleden als tuin ingericht en behoort bij Burg. Huydecoperweg 4.

Dit gedeelte heeft op de plankaart de bestemming "Woondoeleinden" gekregen.

9. Fam. Paardekooper – Blikendaal

In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel Kerkdijk 1 de bestemming "bebouwing met winkelhuizen, kleine ambachtelijke bedrijven en horecabedrijven. De bestemming in het nieuwe bestemmingsplan is "Woondoeleinden" met de aanduiding "Winkel toegestaan". Dit betekent een grote inperking van de mogelijkheden.

Het gemeentelijk beleid voor het plangebied is gericht op conservering en consolidering van de feitelijke situatie in het plangebied. Het oude plan uit 1973 is gedateerd en inmiddels door de werkelijke situatie achterhaald. Toevoegen / handhaven van gebruiksmogelijkheden, waarvan de verwerkelijking binnen de planperiode van 10 jaar geenszins realistisch is, achten wij niet gerechtvaardigd.

10. Dhr. De Gram

Het perceel Kerkdijk 3 is bestemd voor "Horecadoeleinden". Hierbinnen zijn bovenwoningen toegestaan. In de bestaande situatie staat de woning achter de horecagelegenheid.

In doeleindenomschrijving van artikel 11 (lid 4 moet in lid 1 worden veranderd) zal sub. b "bovenwoningen" worden gewijzigd in "bestaande dienstwoningen".

11. J.C. de Groot

Het perceel Kerkdijk 14, voorzover vallend binnen het plangebied, heeft geheel de bestemming "Woondoeleinden" gekregen. Het perceel (doorlopend tot het eind van de naastgelegen begraafplaats) dient na de bebouwing de huidige agrarische bestemming te behouden.

Plankaart is overeenkomstig het verzoek en het afgesproken voorstel aangepast.

12. M.C. Pisa

Het perceel Kerkdijk 16 heeft een woonbestemming gekregen. Op dit adres wordt bedrijfsmatig vee (jongvee en schapen) gehouden. Door de woonbestemming wordt het uitvoeren van de agrarische bedrijfsactiviteiten onmogelijk gemaakt.

Uit onze milieu informatie en controles blijkt dat op betreffend perceel 40 schapen worden gehouden en mogelijk 30 à 40 stuks jongvee. Het gehele perceel is ruim 0,8 ha groot. Een agrarisch bouwblok wordt toegekend aan agrarische bedrijven, indien sprake is van een economische omvang van minimaal 25 NGE (Nederlandse grootte-eenheid) Het hebben van 40 schapen staat gelijk aan minder dan 3 NGE en 30 à 40 stuks jongvee staat gelijk aan ± 10 NGE. Bij een omvang van 13 NGE valt geen reëel inkomen te halen. NGE wordt elke 2 jaar bepaald door het LEI (Landbouw Economisch Instituut) en de Universiteit van Wageningen. Gelet op het vorenstaande wordt de bestemming "woondoeleinden" gehandhaafd. Het houden van schapen en mogelijk jongvee wordt aangemerkt als een agrarische hobby en mag onverkort worden voortgezet.

13. Rabobank Hilversum-Vecht en Plassen

Verzocht wordt om de huidige bestemming "bebouwing voor openbare en bijzondere doeleinden en bijbehorende terreinen" voor de locatie Prinses Christinastraat 1 onveranderd te laten. Dit omdat mogelijk andere functies, bijv. door SWO De Bilt, binnen het gebouw gaan plaatsvinden.

De bankactiviteiten zijn niet te vatten binnen de bestemming "Maatschappelijke doeleinden". Het gemeentelijk beleid voor het plangebied is gericht op conservering en consolidering van de feitelijke situatie in het plangebied, daarom zal de feitelijke situatie worden bestemd. Mocht in de toekomst een andere functie binnen het gebouw gaan plaatsvinden, dan zal dit t.z.t. beoordeeld moeten worden. De activiteiten van het als voorbeeld genoemde SWO De Bilt kunnen heel goed binnen de kantoorbestemming plaatsvinden. Er bestaat dan ook geen aanleiding de bestemming te veranderen.

Inloopavond

Tijdens de inloopavond, gehouden in het Dorpshuis te Westbroek, bestond de mogelijkheid om het voorontwerp bestemmingsplan "Westbroek" buiten de normale kantooruren en binnen de eigen kern in te zien.

De onderwerpen die op deze avond aan de orde zijn gekomen en de opmerkingen die hierover zijn gemaakt komen overeen met de schriftelijke reacties die hiervoor zijn behandeld. *Dit met uitzondering van de volgende onderwerpen:*

- *De schuur (zgn. melkhuysje) voor de woning Dr. Wellferweg 42 ligt in de bestemming "Verblijfsdoeleinden".*

Dit is op de plankaart gewijzigd in "Woondoeleinden".

- *De uitrit bij Kleppermanweg nr 8 en 10 gaat over de bestemming water.*

De plankaart is aangepast.

8.2 Artikel 10-reacties

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is op 6 maart 2007 in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening toegezonden aan een aantal overleginstanties:

1. Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen, Postbus 80300, 3508 TH
UTRECHT
2. Ministerie van VROM, VROM-Inspectie regio Noordwest, Postbus 1006, 2001
BA HAARLEM
3. Bestuur Regio Utrecht (BRU), Postbus 14107, 3508 SE UTRECHT
4. Kamer van Koophandel en fabrieken voor Utrecht en omstreken, Postbus 48,
3500 AA UTRECHT
5. Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Postbus 1001, 3700 BA ZEIST
6. WMMN, Postbus 115, 3980 CC BUNNIK
7. Waternet, Postbus 94370, 1090 GJ AMSTERDAM
(Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht)
8. N.V. Nederlandse Gasunie, District West, Postbus 444, 2740 AK
WADDINXVEEN
9. KPN Operator Vaste Net, Afdeling leidingmanagement, Carrier Services Local
Loop, Rayon Midden, Postbus 16300, 3500 CH UTRECHT
10. Vitens Midden-Nederland, Postbus 40205, 3504 AA UTRECHT
11. Eneco Energie, Postbus 1014, 3000 BA ROTTERDAM

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

1. Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen

Het bestemmingsplan is grotendeels in overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk beleid. De volgende opmerkingen zijn gemaakt:

- a. Bij de inleiding is geen kaartbeeld van het plangebied gevoegd.
- b. Uit de toelichting blijkt niet wat de wijzigingen zijn ten opzichte van de vigerende plannen. Verzocht wordt een paragraaf met wijzigingen en ontwikkelingen toe te voegen.
- c. Op bladzijde 16 wordt verwezen naar de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart mist een legenda.
- d. De inbreidingslocatie aan de Holsblokkenweg is gelegen binnen het gebied met een hoge verwachtingswaarde volgens de IKAW. Nader onderzoek zal plaats moeten vinden. Verzocht wordt de toelichting op dit punt aan te passen.
- e. In de toelichting wordt geen nadere informatie over het aantal woningen binnen de inbreidingslocatie gegeven.
- f. Bij een aantal adressen komt bodemverontreiniging voor. Bij verdere planontwikkeling dient hiermee rekening te worden gehouden.
- g. De toelichting dient in 2.2 Rijksbeleid te worden aangevuld met de constatering dat het plangebied is gelegen in het Nationaal Landschap "Groene Hart" met de daaraan verbonden consequenties. Voorts ontbreken de kernkwaliteiten uit de Nota Ruimte.
- h. Ten aanzien van de passage over de Flora- en faunawet dient een zin te worden toegevoegd.
- i. De te realiseren woningen met bijbehorende vervoersbewegingen zijn niet meegenomen in de luchtkwaliteitsparagraaf. Verzocht wordt de onderbouwing aan te passen.
- j. In de waterparagraaf (blz. 25) is opgenomen dat indien het verhard oppervlak toeneemt en naar extra waterberging dient te worden gezocht ter compensatie. Het is raadzaam deze passage meer te concretiseren.
- k. Het onderzoek van Oranjewoud ten aanzien van de gastransportleiding dient bij een aanvraag voor een algemene verklaring van geen bezwaar dan wel bij het verzoek om goedkeuring te worden bijgevoegd.
- l. In de begripsbepaling dient het begrip "Molenbiotoop" te worden toegevoegd.
- m. In de beschrijving in hoofdlijnen dient de inbreidingslocatie Holsblokkenweg te worden opgenomen.
- n. Verzocht wordt het in artikel 4, sub. VI Molenbiotoop gehanteerde matenregime in de toelichting met een doorsnede profiel te illustreren.
- o. De maatvoering van 60 cm. Genoemd in artikel 6, lid 3, sub. b. dient gewijzigd te worden in 30 cm.
- p. Artikel 15, lid 1, sub. d. (bedrijfsterreinen) is binnen deze bestemming niet passend.
- q. Op de plankaart is door middel van een arcering aangegeven welk gedeelte onder het beschermd dorpsgezicht valt. Dit geeft een rommelig en onrustig kaartbeeld, hetgeen de leesbaarheid niet ten goede komt. Dit kan verholpen worden door een markering te gebruiken die de contour aangeeft.
- r. Aan de noordzijde vallen 2 percelen met de bestemming "woondoeleinden" en een perceel met de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" buiten de rode contour van het streekplan. Verzocht wordt genoemde bestemmingen te laten eindigen bij de rode contour.

- s. Bij de aanduiding “tertiaire waterkering” op de plankaart is geen corresponderend voorschrift aanwezig.
 - t. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.
 - u. Ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid moet het plan nog met de resultaten van de inspraak worden aangevuld.
- Ad. a. In paragraaf 1.1 wordt voor de ligging van het plangebied verwezen naar bijlage 1. In bijlage 1, achter de toelichting, is wel degelijk een topografisch kaartje toegevoegd, waarop zichtbaar is hoe het plangebied is gesitueerd binnen de gemeente.*
- Ad. b. In paragraaf 2.5 is het gemeentelijk beleid voor het plangebied uiteengezet. Toevoeging van een extra paragraaf achten wij weinig zinvol. Dit is mede ingegeven door het feit dat het vigerende bestemmingsplan voor een groot deel van het plangebied uit de jaren 70 van de vorige eeuw dateert.*
- Ad. c. Deze wordt toegevoegd.*
- Ad. d. Deze constatering is juist, de toelichting zal op dit punt worden aangevuld.*
- Ad. e. Op bladzijde 12 wordt het aantal van 20 (inmiddels 16) woningen genoemd. Op de plankaart zijn de maximale aantallen vermeld. Een schetsontwerp of ander beeldmateriaal is (nog) niet voorhanden.*
- Ad. f. Op genoemde locatie zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, anders dan de reguliere woningvergroting en het realiseren van bijgebouwen. Voor het overige wordt de gemaakt opmerking voor kennisgeving aangenomen.*
- Ad. g. De toelichting is op dit punt geactualiseerd en aangevuld.*
- Ad. h. De gewenste toevoeging is opgenomen.*
- Ad. i. De ontwikkeling van de locatie aan de Holsblokkenweg is onderzocht op de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Uit het onderzoek komt naar voren dat de grenswaarden niet worden overschreden.*
- Ad. j. Naar aanleiding van deze opmerking is contact opgenomen met de waterbeheerder. Daarbij is naar voren gekomen dat de ontwikkeling van de Holsblokkenweg niet wordt gezien als een nieuwe ontwikkeling waarvoor compensatie nodig is. Dit, omdat deze ontwikkeling reeds mogelijk was op grond van het oude bestemmingsplan. Het tekstdeel waaraan wordt gerefereerd ziet op toename van het verharde oppervlak in de polder. De ontwikkelingslocatie van de Holsblokkenweg ligt niet in het poldergebied.*
- Ad. k. Het onderzoek zal worden meegezonden.*
- Ad. l. Het begrip “molenbiotoop” is opgenomen.*

- Ad. m. De locatie Holsblokkenweg is reeds opgenomen in de Beschrijving in Hoofddlijnen, daar deze ontwikkeling deel uitmaakt voor de westelijke uitbreiding. De ontwikkeling van de Holsblokkenweg dient te passen binnen de kaders die daarbij zijn gesteld. Voor het overige is het op dit moment niet opportuun om meer in detail in te gaan op de gewenste ontwikkelingen, omdat er nog geen stedenbouwkundige visie voorhanden is.*
- Ad. n. De doorsnede van het profiel is opgenomen in de juridische planbeschrijving.*
- Ad. o. Het artikel is overeenkomstig gewijzigd, en is overigens thans opgenomen als een apart artikel 21.*
- Ad. p. Het betreffend onderdeel is geschrapt.*
- Ad q. Dit is overeenkomstig de suggestie van de provincie Utrecht aangepast.*
- Ad. r. De bestemming woondoeleinden voor de 2 betreffende percelen is teruggebracht tot de rode contour. Het deel buiten de contour heeft de bestemming "Agrarische doeleinden" gekregen. Ten aanzien van de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" wordt opgemerkt dat het plan voor deze locatie geen enkele bouwmogelijkheid biedt. Deze bestemming is dan ook onverkort gehandhaafd.*
- Ad. s. Per abuis ontbreekt een voorschrift. Dit zal worden hersteld.*
- Ad. t. Voor kennisgeving aangenomen.*
- Ad. u. De resultaten van de inspraak zijn opgenomen.*
2. Ministerie van VROM, VROM-Inspectie regio Noordwest
Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
3. Bestuur Regio Utrecht (BRU)
Het plan geeft ruimtelijk noch programmatisch bezwaren. Wel wordt in overweging gegeven de resultaten van de in voorbereiding zijnde visie voor de vaststelling te betrekken.
- De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.*
Ten aanzien van de in voorbereiding zijnde visie op Westbroek wordt opgemerkt dat dit bestemmingsplan, zoals u terecht stelde, gericht is op consolidering en conservering. Dit vanuit de taakstelling om het gehele grondgebied van de gemeente te voorzien van actuele bestemmingsplannen. Natuurlijk zullen de resultaten van de visie op Westbroek nog in dit plan worden verwerkt, mits deze tijdig voor de aanvang van de formele procedure bekend zijn en het realistisch is dat de resultaten binnen de planperiode verwezenlijkt kunnen worden. Daarnaast wordt opgemerkt dat onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) de visie verwezenlijkt kan worden door toepassing te geven aan één of meerdere projectbesluit(en) (art. 3.10). Vervolgens dient binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het projectbesluit een (partieel) ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd (art. 3.13). Na afloop van de bestemmingsplan periode van 10 jaar

moet een nieuw bestemmingsplan voor het gehele plangebied zijn gemaakt. Hierin zijn dan de partiële bestemmingsplannen, die het gevolg zijn van projectbesluiten, opgenomen.

4. Kamer van Koophandel en fabrieken voor Utrecht en omstreken

In het voorschrift "Molen" staat dat detailhandel uitsluitend in de molen is toegestaan. Onduidelijk is of dit ook geldt voor de aan de molen vast gebouwde bedrijfsgebouwen.

De feitelijke detailhandel vindt in de molen zelf plaats. De (aan de molen vast gebouwde) bedrijfsgebouwen worden voor opslag en de overige bedrijfsactiviteiten gebruikt. Aanpassing van het voorschrift is niet aan de orde.

5. Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Geen reactie ontvangen, telefonische navraag heft uitgewezen dat er geen aanleiding bestaat tot het maken van opmerkingen.

6. WMMN

Geen reactie ontvangen.

7. Waternet (Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht)

- a. Uitgangspunt is dat gebiedseigen water zoveel mogelijk wordt vastgehouden, bijvoorbeeld door vegetatiedaken.
- b. De tertiaire waterkering dient zowel in de tekst als op de plankaart te worden opgenomen. Een vermelding in de voorschriften ontbreekt.

Ad. a. Dit uitgangspunt wordt in de waterparagraaf onderschreven. Zoals terecht wordt opgemerkt is het plan consoliderend en conserverend van aard. Een dergelijk plan is niet het geëigende middel om het realiseren dan wel afdwingen van vegetatiedaken te regelen.

Ad. b. In het overleg in het kader van de watertoets hebben wij de door u aangevoerde punten in de brief van 15 mei 2006 grotendeels ingepast in het plan. Volstaan is met de aanpassing van de plankaart en de toelichting. In de voorschriften is per abuis geen regeling opgenomen. Dit zal worden gecorrigeerd.

8. N.V. Nederlandse Gasunie

- a. De strook met de dubbelbestemming "Leidingen" heeft op de plankaart een breedte van 2 x 14 meter. De strook kan beperkt worden tot 2 x 4 meter.
- b. De in de toelichting in paragraaf 4.5 genoemde vrijwaringszone te beperken tot
 - a. 2 x 4 meter en te scheiden van het plaatsgebonden risicocontour.
- c. In de toelichting wordt melding gemaakt van een aanlegvergunningstelsel. Dit is in de voorschriften niet terug te vinden.
- d. In paragraaf 6.3 van de toelichting en in artikel 20 van de voorschriften wordt gesproken over een 30 inch, 4 bar gastransportleiding. Dit moet gewijzigd worden in 12 inch en 40 bar.

Ad. a. De dubbelbestemming "Leidingen" blijft op de plankaart gehandhaafd, maar wordt overeenkomstig het verzoek aangepast tot 2 x 4 meter. Daarnaast wordt op de plankaart de dubbelbestemming of aanduiding "Vrijwaringszone in verband met plaatsgebonden risico" opgenomen van 2 x 14 meter.

Ad. b. Zie ad. a.

Ad. c. In de toelichting is "aanlegvergunningstelsel" gewijzigd in "vrijstelling". In deze vrijstelling dient de beheerder te worden gehoord. Het opnemen van de opgesomde activiteiten achten wij dan ook niet zinvol.

Ad. d. De gevraagde wijzigingen zijn doorgevoerd.

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

Verzocht wordt rekening te houden met een aantal belangen van KPN, zoals:

- creëren, handhaven en toewijzen van tracés;
 - ruimten voor kabelverdeelkasten beschikbaar stellen;
 - vrijhouden van straalverbindingspaden.
- *Ten aanzien van de tracés is in het plangebied geen specifieke regeling opgenomen.*
 - *In artikel 24 (zoals deze luidt na vernummering), sub. a. is een algemene vrijstelling opgenomen voor het oprichten van onder andere transformatorhuisjes en schakelhuisjes.*
 - *Het betreft een consoliderend en conserverend bestemmingsplan. Van nieuwe ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de straalverbindingspaden is geen sprake.*

10. Vitens Midden-Nederland

Geen reactie ontvangen.

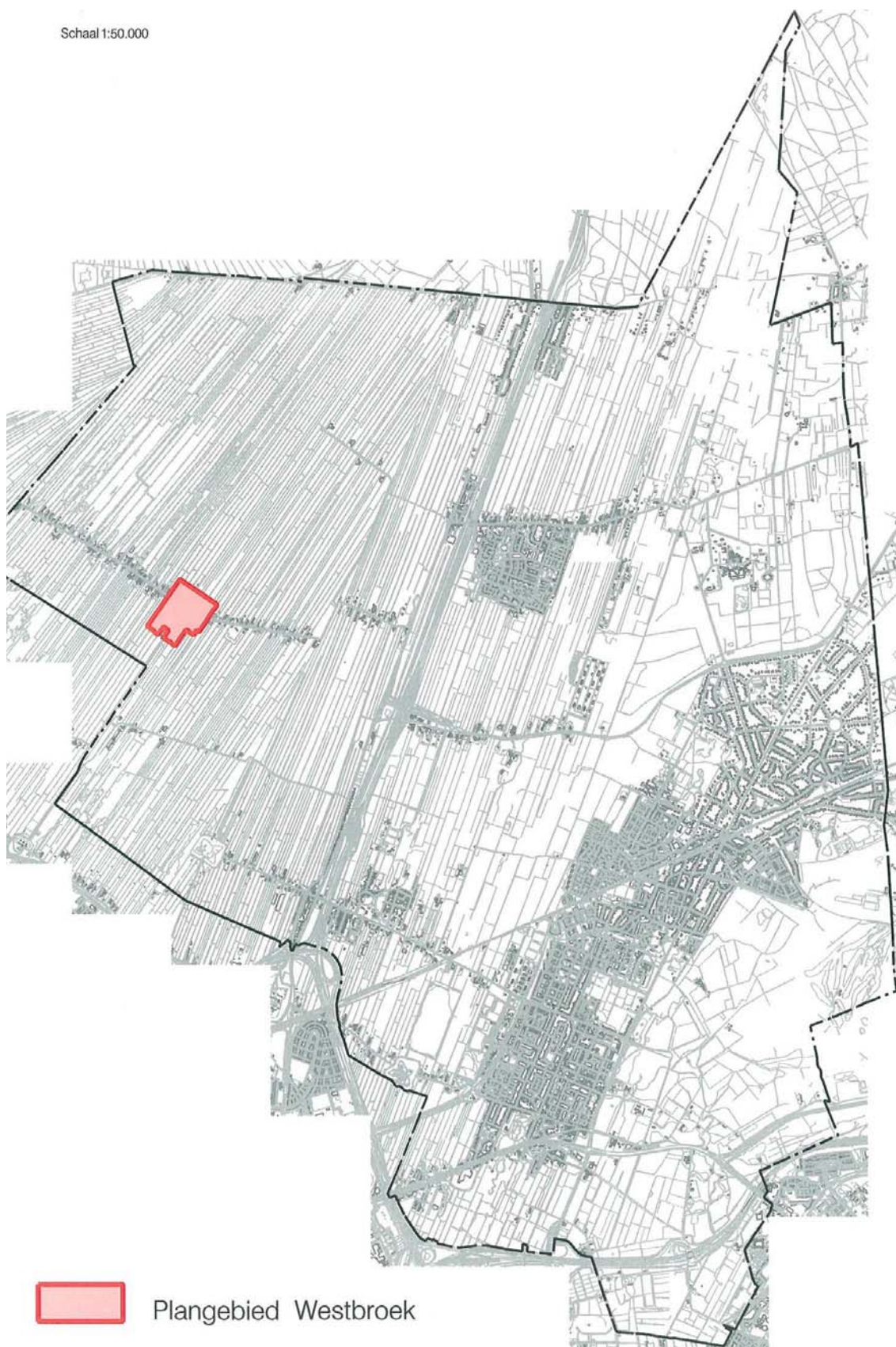
11. Eneco Energie

Geen reactie ontvangen.

Bijlage 1

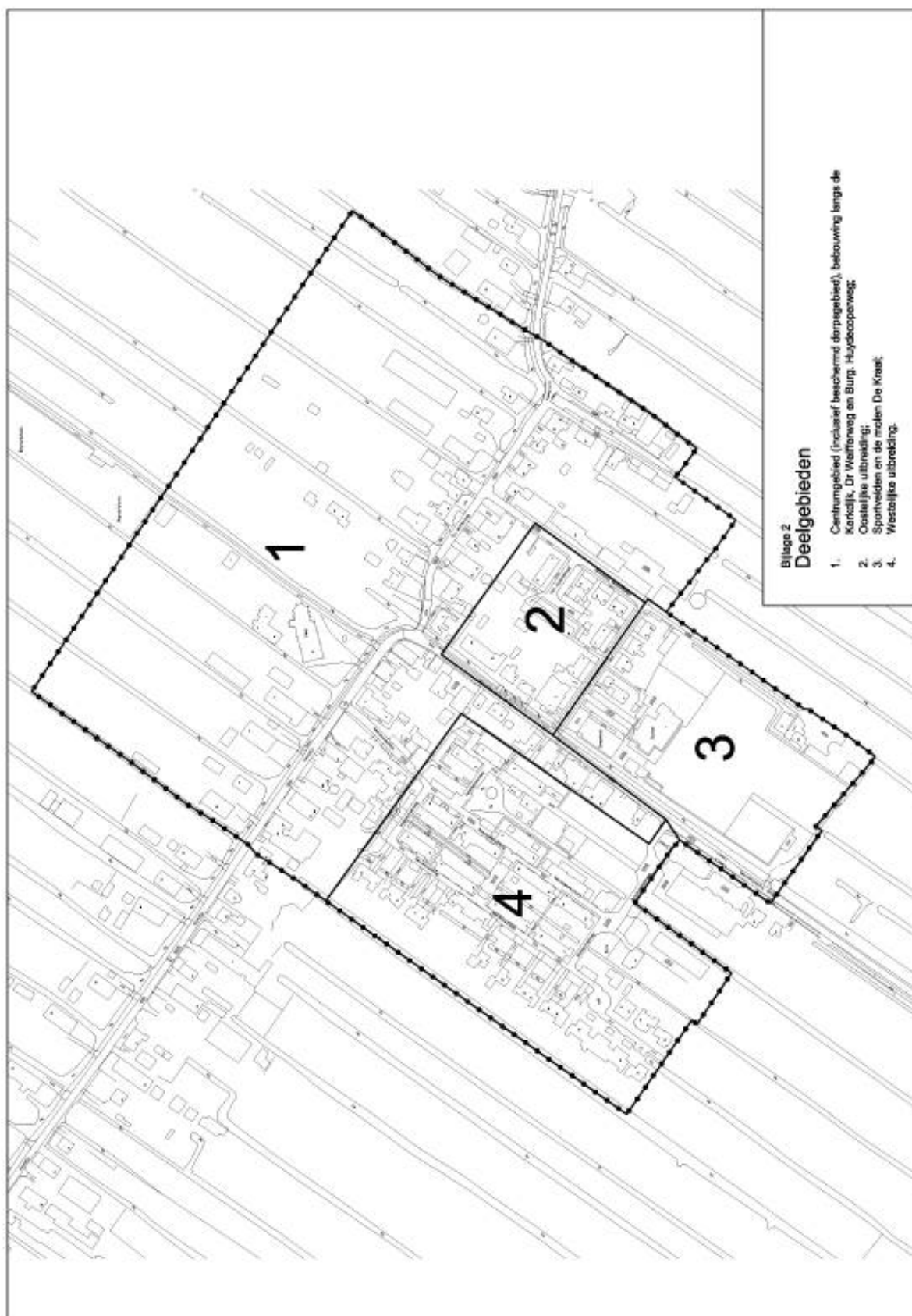
Ligging plangebied

Schaal 1:50.000



 Plangebied Westbroek

Bijlage 2 Deelgebieden



Bijlage 3 IKAW

