

Inspiraakreactie Voorontwerp Bestemmingsplan Bilthoven Zuid

Wijkvereniging Vogelzang

contact: Gerrit Bloothoof, Koppellaan 2, 3721 PE Bilthoven (voorzitter)

20 juli 2009

I Hoofdlijnen

De Wijkvereniging Vogelzang wil zijn waardering uiten over het Voorontwerp Bestemmingsplan Bilthoven Zuid, waarin zij vele goede elementen vindt die het karakter van de wijk kunnen beschermen. Niettemin zijn er ook de nodige kanttekeningen te maken, waarvan wij hopen dat we ze zullen terugvinden in het definitieve Bestemmingsplan.

Er is in het voorontwerp gekozen voor één bestemmingsplan voor de diverse wijken in Bilthoven Zuid. Deze wijken hebben ieder een eigen ontstaansgeschiedenis en karakter, zoals uitgebreid en fraai omschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Door echter voor het hele plangebied uit te gaan van dezelfde planregels wordt in onze ogen tekort gedaan aan het specifieke karakter van Deelgebied I (Villapark Vogelzang/Overbos).

Alleen “Villa Bandoeng en omgeving”, in 1998 aangewezen als Beschermd Dorpsgezicht, heeft via de planregels nadere bescherming gekregen van het historische karakter (villa's op ruime kavels in een groene buitenruimte). Voor de rest van Deelgebied I is dit niet het geval, terwijl daarvoor wel degelijk alle aanleiding bestaat.

Bij besluit van 27 mei 1999 heeft de gemeenteraad een verzoek tot aanwijzing van een deel van de Spoorlaan en de Koppellaan als beschermd dorpsgezicht weliswaar afgewezen, maar de Provinciale Utrechtse Monumentencommissie (hierna PUMC) heeft in zijn advies van 21 augustus 1998, waarvan delen in het besluit zijn overgenomen, gepleit voor een goede bescherming van de aanwezige waarden van de wijk (parkstructuur, gebogen lanen, veel groen en bomen), hetgeen naar het oordeel van de PUMC onder meer bereikt kan worden met een sterk conserverend bestemmingsplan.

De gemeenteraad heeft in het toenmalige besluit overwogen dat na onderzoek was gebleken dat de wijkstructuur die is ontstaan een eigen karakter heeft, maar zich cultuurhistorisch te ver van de oorspronkelijke opzet heeft ontwikkeld om als beschermd dorpsgezicht aan te merken. Hierbij heeft de gemeenteraad echter tevens nadrukkelijk overwogen “(...) dat het tegenwoordige karakter, met nieuwe zowel als oude elementen, bescherming kan worden geboden door middel van een bestemmingsplan (...)”.

De afgelopen jaren is gebleken dat de bestaande bestemmingsplannen in de wijk Park Vogelzang niet een zodanig conserverend karakter hadden dat een verdere aantasting van de wijk door onder meer perceelsplitsingen kon worden voorkomen. Met name deze ontwikkeling is reden geweest voor de gemeenteraad om in september 2008 unaniem in te stemmen met het nemen van een voorbereidingsbesluit voor het deel van de wijk Park Vogelzang dat wordt omsloten door de Soestdijkseweg Zuid, de Leyenseweg en de Spoorlaan. De bescherming die de

gemeenteraad met dit besluit beoogde te bieden, wordt in het voorontwerp bestemmingsplan nog onvoldoende teruggevonden.

Los van het feit dat we na genoemd besluit uit 1999 inmiddels ruim 10 jaar (en diverse aantastingen in de wijk) verder zijn, voldoet het voorontwerp bestemmingsplan Bilthoven Zuid in onze ogen niet op alle punten aan een sterk conserverend karakter voor Deelgebied I (Villapark Vogelzang/Overbos). Illustratief is dat er in de planregels geen onderscheid wordt gemaakt in de onderscheiden deelgebieden van Bilthoven Zuid.

In zekere zin is er zelfs sprake van een verslechtering. In artikel 9, lid 2, van het bestemmingsplan 'Bilthoven Zuid 1981' is nu nog bepaald dat een bepaalde minimale afstand van het bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens in acht dient te worden genomen. Een dergelijk voorschrift komt in het voorontwerp bestemmingsplan niet terug¹. Daarmee kan een perceel volgens het voorontwerp worden volgebouwd van de ene zijdelingse perceelgrens tot de andere zijdelingse perceelgrens, en dreigt het huidige, groene karakter van de wijk ernstig te worden aangetast. Ook moet bij herbouw van woningen, bedrijfsruimte en kantoren, en bij bestemmingsverandering op striktere wijze verdere verdichting voorkomen worden. Daarnaast dient passend qua stijl en maatvoering (die tot uitdrukking komt in gegeven hoogste goot- en nokhoogten) gebouwd te worden.

Ook vragen wij uw aandacht voor de geplande ontwikkelingen op het Inventumterrein en de terreinen van de brandweerkazerne en het politiebureau. We realiseren ons dat het huidige voorontwerp hier nog geen nieuwe invulling aan geeft. Toch willen we benadrukken dat de ontwikkeling van deze terreinen en de bijhorende verkeersstructuur grote gevolgen kunnen hebben voor de wijk Vogelzang. We willen u dan ook verzoeken ons vroegtijdig bij de planontwikkeling van deze gebieden te betrekken.

Ten slotte zouden we in het bestemmingsplan de mogelijkheid open willen laten om de toegang tot aannemer van Ling en Wim's dierenhandel (die nu een zeer hinderlijke verkeersstroom geeft van auto's van bezoekers en van vrachtwagens in de Spoorlaan) naar de achterzijde te verplaatsen (gebied dat in het plan de bestemming R-VT en voor een klein gedeelte M-1 heeft).

¹ Inmiddels hebben wij op 8 juli 2009 een herziening ontvangen van artikel 1 Wonen waarin dit wel is opgenomen, maar met een ontoelaatbaar kortste afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens van 1 m, die met schuttingbouw nog steeds gemakkelijk tot een gesloten voorgevelfront zal leiden. Wij baseren onze reactie echter op het officiële, gepubliceerde voorontwerp.

II Inhoudelijk

Toelichting:

- Bovengenoemde besluitvorming in 1999 en 2008 inzake de gewenste bescherming voor met name villapark Vogelzang ontbreekt in de toelichting.
- In de tabel op pagina 39 ontbreekt de groenvoorziening op de hoek Kruislaan/Prins Hendriklaan.
- Ook al heeft het geen directe invloed op de planregels, het zou goed zijn om de bijzondere status van wijk Vogelzang te illustreren door in de toelichting op te nemen dat in het (jonge) Monumenten-Inventarisatie Project [beschreven in Broekhoven, S. en Barends, S. (1995) *De Bilt, geschiedenis en architectuur*, uitgeverij Kerckebosch] de volgende panden in wijk Vogelzang op monumentenwaarde zijn gekarakteriseerd (sterren geven de monumentenwaarde aan):
 - Prins Hendriklaan 72 (villa Hawda **)
 - Prins Hendriklaan 74 (villa Devia ***, gemeentelijk monument)
 - Prins Hendriklaan 91 (herenhuis ***)
 - Koppellaan 17 (villa **)
 - Kruislaan 12 (villa **)
 - Soestdijkseweg Zuid 243-245 (Leyendaal en Beata, dubbele villa **)
 - Soestdijkseweg Zuid 249 (villa Dennenheim **)
 - Soestdijkseweg Zuid 257 (*)
 - Soestdijkseweg Zuid 267 (villa Ekeliden ***)
 - Spoorlaan 3 (villa **)
 - Spoorlaan 9-11 (arbeiderswoning met werkplaats ***)

Planregels:

- Een artikelsgewijs toelichting ontbreekt; het zou goed zijn om in hoofdstuk 7, de planopzet, expliciet te verwijzen naar de artikelen in de planregels waarin de opzet tot uitdrukking komt.
- Artikel 1/Begrippen:
 - o De definitie van "bijgebouw" loopt taalkundig niet.
 - o De definitie van "bijgebouw" - voor zover sprake is van een aangebouwd gebouw - en de definitie van "uitbouw" (een aan een hoofdgebouw aangebouwd bouwwerk) vertonen een overlap. Dit verdient nadere onderscheiding.
 - o De definities van de volgende termen in de planregels ontbreken: gestapelde woningen, geschakelde woningen en garageboxen.
- Bouwregels, algemeen (1):

Onduidelijk is wat de exacte regels zijn bij

 - o herbouw op de plek van een bestaande (te slopen) hoofdgebouw / woning / bedrijfs- of kantoorruimte (ook in combinatie met woning)
 - o kavelsplitsing
 - o bestemmingsverandering (indien naar Wonen: hoeveel woningen per kavel?). Dit zou via een wijzigingsbevoegdheid expliciet opgenomen kunnen worden.

Een belangrijk doel van de bouwregels zou moeten zijn dat bij herbouw geen verdere verdichting plaatsvindt en passend qua stijl en maatvoering gebouwd wordt. In bovengenoemde gevallen zien wij risico's die voorkomen dienen te worden.

- Bouwregels, algemeen (2):

In artikel 18/Wonen worden in 18.2 sub a-e ten aanzien van het hoofdgebouw heldere eisen geformuleerd ten aanzien van maximale bouwhoogte, maximale goothoogte, diepte en breedte, en situering ten opzichte van de voorgevelrooilijn. De bouwregels in andere artikelen zijn aanmerkelijk minder helder en specifiek geformuleerd. Bijvoorbeeld in artikel 3.2/Bedrijf wordt in sub a gesproken over de maximale bouwhoogte, in sub b over maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage, in sub c over maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage. Ons inziens moet er overal van maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage sprake zijn (in de plankaart) en alleen wanneer bouwhoogte en goothoogte nu samenvallen kan de laatste vervallen. Ook worden er buiten artikel 18/Wonen nergens grenzen gesteld aan de voorgevelrooilijn. Die zouden wij analoog aan dit artikel in alle andere relevante artikelen geformuleerd willen zien.
- Artikel 18/Wonen:
 - o Een krachtige beschermingsregel staat in artikel 18.2 sub a, dat per bestemmingsvlak niet meer hoofdgebouwen/woningen kunnen worden gerealiseerd dan op 18 mei 2009 bestonden. Wij zouden die aantallen expliciet in een bijlage opgenomen willen zien, om latere discussie daarover uit te sluiten. Indien in een bestemmingsvlak hoofdgebouwen met meerdere woningen staan, dan zou daarvoor het aantal woningen expliciet per perceel moeten worden gespecificeerd.
 - o Deze regel in 18.2 sub a laat ruimte wanneer er door een af andere oorzaak woningen aan het bestemmingsvlak worden onttrokken, bijvoorbeeld door het samenvoegen van appartementen. Dat kan vervolgens elders tot ongewenste verdichting leiden. Wij willen deze mogelijkheid uitgesloten zien.
 - o Er ontbreken in 18.2 regels voor uitbreidingen aan de zijkant waardoor verdere verdichting dreigt¹. Hier kan de overeenkomstige paragraaf in artikel 14.2 van het bestemmingsplan Bilthoven Noord als voorbeeld dienen, met dien verstande dat de afstand tot de zijdelings perceelgrens, in overeenstemming met de oudere bestemmingsplannen in onze wijk, minimaal 2.5 m zou moeten bedragen.
 - o In artikel 18.4 sub a en b kunnen B&W ontheffing verlenen op grond van “niet in onevenredige mate aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken”. Dat zet de deur wagenwijd open voor discussie over “onevenredig” en “gebruiksmogelijkheden”; in analogie met artikel 18.4 sub c punt 2 zou hier ten minste ook bebouwingskarakteristiek moeten worden genoemd ter bescherming van het karakter van de wijk.
 - o Volgens artikel 18.4 sub c punt 1 kunnen B&W toestemming verlenen tot aanbouw tot op de erfgrans, van een hoogte die gelijk is aan het hoofdgebouw, wat kan leiden tot een (ongewenst) hoog gesloten voorgevelfront (met alle interpretatieruimte met betrekking tot aantasting van de bebouwingskarakteristiek). Wij zouden de zin “behalve indien...” verwijderd willen zien.
 - o Aanlegvergunning ontbreekt binnen de bestemming Wonen. Ook hier is, analoog aan bestemmingsplan Bilthoven Noord artikel 14.6 en de bestemming Waarde-Cultuurhistorie, een aanlegvergunning voor

oppervlakteverhardingen en het rooien van groen noodzakelijk om het groene karakter te behouden. Gezien het kleinschaliger karakter van Bilthoven Zuid stellen wij als grens voor het aanvragen van een schriftelijke vergunning 50 m² voor.

Plankaart:

- Perceelgrenzen staan niet op kaart. In de voorschriften wordt hier echter wel naar verwezen. Dit kan tot verdere verdichting leiden.
- Onduidelijk is waarom het historische pand (1902) van de Fortisbank, Soestdijkseweg Zuid 267, buiten het plangebied is gebleven. Qua bouwgeschiedenis en stijl hoort dit pand tot deelgebied I, en verdient het gelijke bescherming.
- Op de plankaart wordt wel het teken voor de aanduiding van een gemeentelijk monument aangegeven, maar deze is in de plankaart niet verwerkt. Het pand aan de Prins Hendriklaan 74 is immers een gemeentelijk monument, maar dit staat op de plankaart niet aangegeven.