

Ruimtelijke Onderbouwing

De Kapel – Bedrijvenpark Berg en Bosch

Omgevingsvergunning voor het afwijken van een niet voor derden toegankelijke horecavoorziening in
Buitengebied gemeente De Bilt



Opdracht: Ruimtelijke onderbouwing bedrijvenpark Berg en Bosch – Kapel
Opdrachtgever: Cushman & Wakefield

Opdrachtnemer: Dutchplanners B.V.

Datum: april 2018

Versie: Ambtelijk bespreekstuk

Inhoud

Hoofdstuk 1. Inleiding	4
1.1 <i>Aanleiding</i>	4
1.2 <i>Het verzoek</i>	4
1.3 <i>Begrenzing van het plangebied</i>	4
1.4 <i>Vigerende regeling</i>	5
1.5 <i>Leeswijzer</i>	6
2.2 <i>Toekomstige situatie</i>	8
2.3 <i>Stedenbouwkundige en verkeerskundige verantwoording</i>	8
Hoofdstuk 3. Beleidskaders	9
3.1 <i>Rijksbeleid</i>	9
3.1.1 De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening – Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.1.4 Beleidsvisie 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte'	10
3.2 <i>Provinciaal beleid</i>	11
3.2.1 Provinciale structuurvisie- en verordening 2013 – 2028	11
3.2.2 Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen	12
3.3 <i>Gemeentelijk beleid</i>	13
3.3.1 Structuurvisie ‘gemeente De Bilt 2030’	13
3.3.2 Detailhandels- en Horecabeleid gemeente De Bilt	14
3.4 <i>Conclusie beleidskaders</i>	15
Hoofdstuk 4. Omgevingsaspecten	16
4.1 <i>Archeologie en cultuurhistorie</i>	16
4.2 <i>Bedrijven- en milieuzonering</i>	16
4.3 <i>Bodem</i>	17
4.4 <i>Ecologie</i>	17
4.5 <i>Externe Veiligheid</i>	17
4.6 <i>Stikstofdepositie</i>	18
4.7 <i>Kabels en leidingen</i>	18
4.8 <i>Geluid</i>	19
4.9 <i>Luchtkwaliteit</i>	19
4.10 <i>Water</i>	19
4.11 <i>Duurzaamheid</i>	20
4.12 <i>Conclusie</i>	20
Hoofdstuk 5. Conclusie	21
Bijlagen	22

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In Bilthoven is op het bedrijvenpark Berg en Bosch de horecazaak 'De Kapel' gevestigd aan de Professor Bronkhorstlaan. De horecazaak is uitsluitend beschikbaar voor de bedrijven van het bedrijvenpark. Voor De Kapel is het financieel niet rendabel om enkel producten te verkopen aan deze bedrijven. Voor een gezonde financiële bedrijfsvoering is het noodzakelijk dat De Kapel ook beschikbaar is voor derden beschikbaar is, zoals toeristen en recreanten. Daarnaast maakt de uitbreiding van klandizie onderdeel uit van een groter plan om de positie van het bedrijvenpark in de regio te versterken. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is toegelicht dat De Kapel de klandizie kan uitbreiden met externe klanten.

1.2 Het verzoek

Het principeverzoek van de initiatiefnemer heeft betrekking op de volgende ontwikkeling:

- het verruimen van de gebruiksbestemming van onzelfstandige- naar zelfstandige horeca ter plaatse van de Professor Bronkhorstlaan 10, gebouw 68 (De Kapel).

Op 1 mei 2017 heeft de gemeente De Bilt in een principe uitspraak aangegeven dat zij een positieve grondhouding aannemen. Uit de uitspraak blijkt ook dat het verzoek van de initiatiefnemer als gewenst wordt gezien en dat een horecafaciliteit past in het streven om het terrein te ontwikkelen tot een 'health en care campus'. Het verzoek doelt op een verruiming van de gebruiksbestemming van onzelfstandige- naar zelfstandige horeca. De Kapel heeft reeds een drank- en horecawet vergunning. Ruimtelijk en economisch is er geen bezwaar tegen een uitbreiding van de klandizie van de Kapel.

Aan bovenstaande zijn een aantal voorwaarden verbonden:

1. De verruiming van het toegestane gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
2. De verruiming van het toegestane gebruik mag niet leiden tot een beperking van de bedrijfsvoering van omliggende functies;
3. De verruiming van het toegestane gebruik mag geen hinder opleveren voor de (woon) omgeving;
4. Uiterlijk tijdens de vergunningprocedure dient met betrekking tot het voorgaande een deskundigenrapport te worden aangeleverd.

Tevens vindt de gemeente het niet gewenst om de bestemming van De Kapel te wijzigen naar 'Horeca'. Een horecabestemming kan als gevolg hebben dat er zwaardere horeca dan kleinschalige horeca wordt gerealiseerd. Wel kan medewerking worden verleend aan een omgevingsvergunning voor het afwijken van niet voor derden toegankelijke vormen van horeca, welke onlosmakelijk verbonden zijn met de functie waartoe zij behoren.

1.3 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen op het bedrijvenpark Berg en Bosch in het buitengebied van de gemeente De Bilt in Bilthoven. Op bijgevoegde luchtfoto's is de ligging van het bedrijvenpark Berg en Bosch weergegeven.



Afbeelding 1. Ligging bedrijvenpark Berg en Bosch

Het gebied waarin bedrijvenpark Berg en Bosch zich bevindt, wordt begrensd door in het noorden de Maartendijkseweg, in het oosten de Vuurscheweg, in het zuiden de provinciale weg N234 en in het westen door de Gezichtslaan. Op bijgevoegde luchtfoto is de ligging van De kapel met het terras te

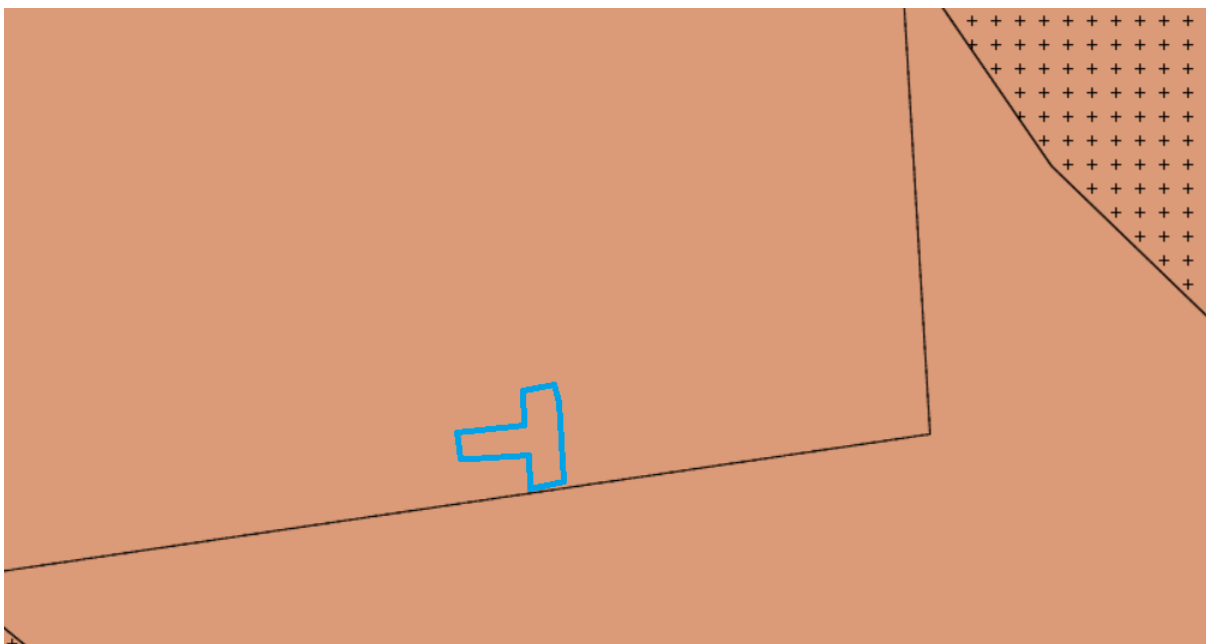


zien.

Afbeelding 2. Ligging De Kapel met terras

1.4 Vigerende regeling

Het plangebied behoort tot het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied De Bilt Noord-Oost'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 19 december 2013 en is onherroepelijk geworden op 13 mei 2015. De Kapel heeft de enkelbestemming 'Maatschappelijk – Berg en Bosch'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor culturele, sociale, medische, wetenschappelijke of educatieve doeleinden welke (bio)medisch en/of zorg gerelateerd zijn. Binnen deze bestemming is horeca, met uitzondering van onzelfstandige horeca, niet toegestaan. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is de beoogde uitbreiding van klandizie van De Kapel dus niet mogelijk. Het bestemmingsplan stelt dat er geen zelfstandige horeca mogelijk is op het bedrijvenpark Berg en Bosch. Op bijgevoegde uitsnede van het vigerend bestemmingsplan is het plangebied weergegeven.



Afbeelding 3. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan, plangebied blauw omlijnd

1.5 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. Hoofdstuk 3 behandelt de verschillende beleidskaders. In hoofdstuk 4 komen de omgevingsaspecten aan bod en in hoofdstuk 5 wordt een afweging en conclusie gegeven.

Hoofdstuk 2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt eerst de huidige situatie van De Kapel beschreven. Vervolgens wordt de toekomstige situatie en invulling toegelicht. Tot slot wordt het plan stedenbouwkundig en verkeerskundig verantwoord.

2.1 Huidige situatie

Aan de Professor Bronkhorstlaan te Bilthoven is een verzameling gebouwen gelegen dat vroeger in gebruik was als sanatorium Berg en Bosch. Na beëindiging van de sanatoriumfunctie is hier een bedrijvenpark ontstaan met bedrijven die actief zijn in de sectoren, zorg, gezondheid en maatschappelijke dienstverlening.

Midden op het bedrijvenpark is in de voormalige kapel de horecavoorziening 'De Kapel' gevestigd met een eigen vergader- en congresfaciliteiten. De Kapel was in het verleden een katholieke kerk bij het oude sanatorium Berg en Bosch. De kapel is aangewezen als een Rijksmonument. De horecafunctie is 'ondergeschikt' aan het bedrijvenpark, waardoor uitsluitend de bezoekers van het bedrijvenpark gebruik mogen maken van de horecavoorziening.

In De Kapel kunnen de bezoekers iedere werkdag van 09:00 tot 17:00 ontbijten, lunchen en vergaderen. Daarnaast is het mogelijk om lunch en dergelijke te laten bezorgen en af te halen bij de horecazaak. In De Kapel is ruimte voor maximaal 90 personen. De horecafunctie is ondergeschikt aan het bedrijvenpark Berg en Bosch. De huidige oppervlakte van de horecavoorziening bedraagt 300 m² horeca en 75 m² terras.

Op bijgevoegde foto's is een sfeerimpressie van De Kapel weergegeven:



Afbeelding 4. Sfeerimpressie De Kapel

2.2 Toekomstige situatie

Voor het bedrijvenpark Berg en Bosch is het belangrijk dat de horecafunctie behouden blijft. Het onderzoek van HTC Advies Horeca – Recreatie – Catering (bijlage 1) toont aan dat onzelfstandige horeca financieel niet rendabel is. Om deze reden is het noodzakelijk dat de horecazaak ook beschikbaar is voor personen buiten het bedrijvenpark. In het onderzoek toont HTC Advies aan dat de zaak met de uitbreiding van klandizie wél financieel rendabel is. Hierdoor vormt de zaak een betere waarde voor het bedrijvenpark.

Het plan betreft dus enkel de uitbreiding van de klandizie. De mogelijkheden die De Kapel biedt blijven ongewijzigd. Er vinden geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaats. Ook de bestaande openingstijden blijven ongewijzigd.

2.3 Stedenbouwkundige en verkeerskundige verantwoording

Met het plan vinden geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaats. De bestaande bebouwing in het plangebied blijft dus ongewijzigd.

Met de toename van het aantal klanten van de horecazaak neemt het aantal verkeersbewegingen van- en naar het gebied beperkt toe. In verband met de toename van het aantal verkeersbewegingen is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd (bijlage 2). Uit het onderzoek blijkt dat de bestaande infrastructuur de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen goed kan opvangen. Het plan vormt daarmee geen problemen voor verkeerskundige situatie. Vanwege de overcapaciteit van 57 parkeerplaatsen op het terrein van Berg en Bosch is de toename van het aantal vereiste parkeerplaatsen (23) goed op te vangen.

Hoofdstuk 3. Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke beleidsuitgangspunten er gelden van het Rijk, de provincie en de gemeente.

3.1 *Rijksbeleid*

3.1.1 De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Begin 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal netwerk, de gebruiker vooropzet, prioriteren van investeringen en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

De Provincie Utrecht wordt gezien als onderdeel van de Noordvleugel van de Randstad. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het goed laten functioneren van de 'draaischijf' Nederland (weg, spoorweg en vaarweg) inclusief een goed regionaal openbaar vervoer en het uitvoeren van het gebiedsgericht deelprogramma Rivieren (Lek en Neder-Rijn) van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater, Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), inclusief de Natura 2000-gebieden (de EHS is vervangen door het Natuurnetwerk Nederland);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kW) en het indien nodig ruimtelijk accommoderen van de inzet van de regio op geothermie (waaronder warmte koudeopslag) in de ondergrond;
- Het op lange termijn stimuleren van regionale ontwikkelingen van de A12-zone.

De SVIR geeft aan dat de regio Utrecht een grote ruimtedruk kent. Dit komt door de grote behoefte aan woningen in combinatie met de beperkte ruimte. Daarnaast kent de regio Utrecht een hoge kwaliteit van het omliggende landschap en aanwezige cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de juridische vertaling van de SVIR. Het besluit bevat juridische regels voor de doorwerking van de nationale belangen in ruimtelijke plannen. In de Barro vraagt het Rijk onder andere ruimte voor de mainportontwikkeling in Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in de kustformatie en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen. Maar ook voor het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS) wordt ruimte gevraagd in de Barro.

Op grond van artikel 2.10.2 Barro moeten provincies bij provinciale verordening het Natuurnetwerk Nederland benoemen en begrenzen. Op grond van artikel 2.10.4 Barro geldt een algemeen beschermingsregime voor de Natuurnetwerk Nederland gebieden. Aan activiteiten die significant leiden tot aantasting of vermindering van oppervlakte mogen geen activiteiten worden verleend. Echter kan er wel toestemming worden verkregen bij groot openbaar belang, er geen reëel alternatieven zijn en als negatieve effecten of vermindering van oppervlakte wordt gecompenseerd.

Planspecifiek

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening – Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd, waarbij een nieuw laddersysteem geldt. De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.

De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerd. De ladder is bedoeld om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De methodiek is dat wordt gekeken of er behoefte is naar de nieuwe stedelijke ontwikkeling en of het binnen de bestaande stedelijke bebouwing gerealiseerd kan worden. Mocht nieuwbouw nodig zijn, dan moet er altijd gezorgd worden voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

Planspecifiek

Met onderhavig plan worden geen gebouwen gesloopt of toegevoegd. De Ladder voor duurzame verstedelijking is dus niet van toepassing.

3.1.4 Beleidsvisie 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte'

De gemoderniseerde monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht en benut de instrumenten van ruimtelijke ordening. De Visie erfgoed en ruimte geeft aan hoe het Rijk het onroerend cultureel erfgoed borgt in de ruimtelijke ordening, welke prioriteiten het kabinet daarbij stelt en hoe het wil samenwerken met publieke en private partijen. Vanuit een brede erfgoedvisie wordt ingezoomd op de meest actuele en urgente opgaven van nationaal belang. De visie is gelijk aan de Structuurvisie infrastructuur en ruimte.

Gebiedsgericht erfgoedbeheer vraagt om een ruimere blik met meer afstand tot afzonderlijke erfgoedobjecten en structuren. Voor Nederland als geheel kan die blik door vier kenmerkende eigenschappen worden geleid:

1. Waterland;
2. Stedenland;
3. Kavelland;
4. Vrij land.

Die karakteristieken vormen een inspirerende leidraad voor zowel het beschrijven van de ruimtelijke ordening geschiedenis, als voor het verhelderen van de toekomstige cultureel-ruimtelijke opgaven. Het rijk kiest voor de komende jaren vijf prioriteiten in zijn gebiedsgerichte erfgoedbeleid:

1. Werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten;
2. Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. Herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: focus op groei en krimp;
4. Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie, ecologie;
5. Wederopbouw: tonen van een tijdperk.

Planspecifiek

De Kapel in het plangebied betreft een Rijksmonument. De beoogde uitbreiding van de klandizie van de horecazaak vormt geen belemmering voor de vijf prioriteiten in het gebiedsgerichte erfgoedbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale structuurvisie- en verordening 2013 – 2028

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016), vastgesteld op 12 december 2016, zijn de plannen van de provincie vastgelegd. De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (herijking 2016) zorgt voor de doorwerking in de structuurvisie naar de gemeenten.

Op hoofdlijnen voert de provincie een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Dit beleid voert de provincie om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden. De provincie richt zich daarbij in de nieuwe structuurvisie op behoud en versterking van de kernkwaliteiten. Om deze kernkwaliteiten zo optimaal mogelijk te benutten en verder te ontwikkelen, kiest de provincie voor een zonering van het landelijk gebied. De zonering geeft aan welke functies waar versterkt dan wel ontwikkeld kunnen worden.

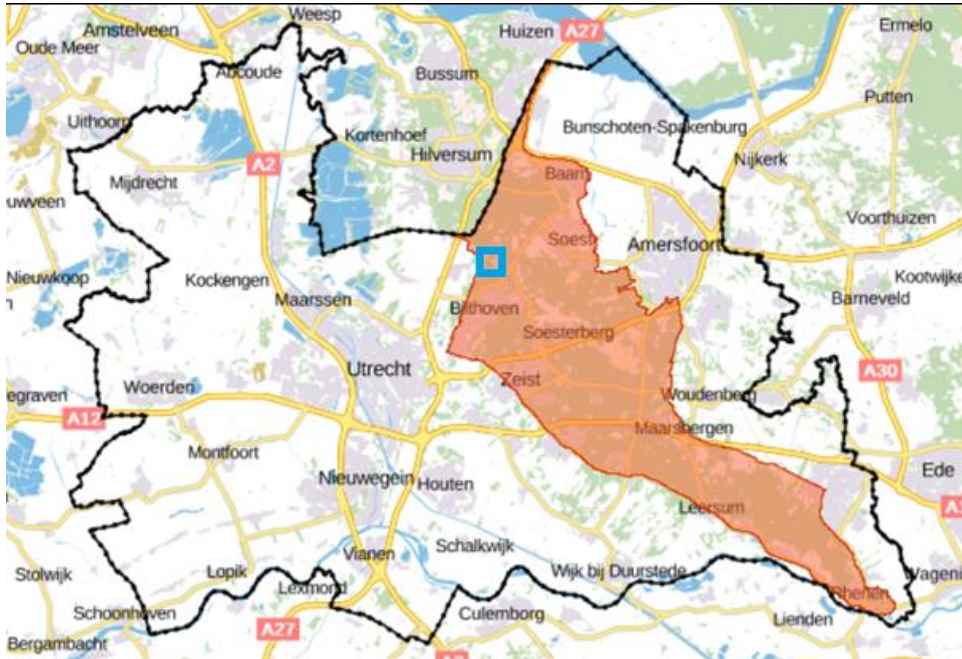
Het bedrijvenpark Berg en Bosch en De Kapel bevinden zich op de Utrechtse Heuvelrug. Voor het Landschap Utrechtse Heuvelrug wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden:

- Robuuste eenheid;
- Reliëfbeleving;
- Extreme historische gelaagdheid.

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van de Utrechtse Heuvelrug verschillende accenten. De Utrechtse Heuvelrug manifesteert zich als een landschappelijke eenheid. Deze wordt bepaald door het doorlopende reliëf, wat zich sterk manifesteert ten opzichte van de omliggende vlakkere en meer open landschappen. Het dominante voorkomen van bos geeft de Utrechtse Heuvelrug een bosdeken. Deze heeft een afwisseling in zich met heide, vennen en stuifzand, waardoor de Utrechtse Heuvelrug een centraal robuust element is voor het natuurnetwerk in de provincie Utrecht. De Utrechtse Heuvelrug wordt doorsneden door historisch bepaald netwerk van wegen. Open plekken op de Utrechtse Heuvelrug zijn aan het bos gerelateerd en niet aan de wegen. Bij ontwikkelingen in het landschap van de Utrechtse Heuvelrug vraagt de provincie Utrecht aandacht voor het in standhouden van het reliëf en voor het in standhouden van het samenhangend boscomplex. Vanwege het reliëf en de overige kwaliteiten van de Heuvelrug wil de provincie in dit gebied geen grootschalige ontgrondingen. Kleinschalige ontgrondingen voor natuurontwikkeling of recreatieve ontwikkeling zijn wel mogelijk, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten.

Planspecifiek

Het bedrijvenpark Berg en Bosch en De Kapel is gelegen op de Utrechtse Heuvelrug. Bijgevoegde afbeelding weergeeft de ligging van het plangebied op de Utrechtse Heuvelrug.



Afbeelding 5. Ligging Berg en Bosch op Utrechts Heuvelrug

De uitbreiding van de klandizie van De Kapel heeft geen negatieve invloed op de kernkwaliteiten van de Utrechtse Heuvelrug. Met het plan wordt geen bebouwing gesloopt of toegevoegd.

3.2.2 Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen

In de kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen vult de provincie Utrecht het begrip landschapskwaliteit in. In de kwaliteitsgids omschrijft de provincie de ruimtelijke kwaliteit van haar landschappen aan de hand van de kernkwaliteiten. Op basis hiervan geeft de provincie aan wat haar ambities zijn voor het landschap. Daartoe worden de kernkwaliteiten van de Utrechtse landschappen nader uitgewerkt. De kwaliteitsgids bestaat uit een analyse van de verhalen van het landschap en van het feitelijke landschap en een weergave van de gebiedsopgaven. Vervolgens worden de ambities weergegeven om de kernkwaliteiten van de landschappen te versterken of te herstellen. Ten slotte schetst de provincie ontwikkelingsprincipes waarmee zij aangeven hoe om te gaan met dynamiek in de gebieden.

De kwaliteitsgids bestaat uit zes gebiedskaternen: het Groene Hart, Linies, Arke heen-Eemland, Rivierengebied, Utrechtse Heuvelrug en Gelderse Vallei. Per gebied zijn ambities voor de betreffende gebieden geformuleerd.

Planspecifiek

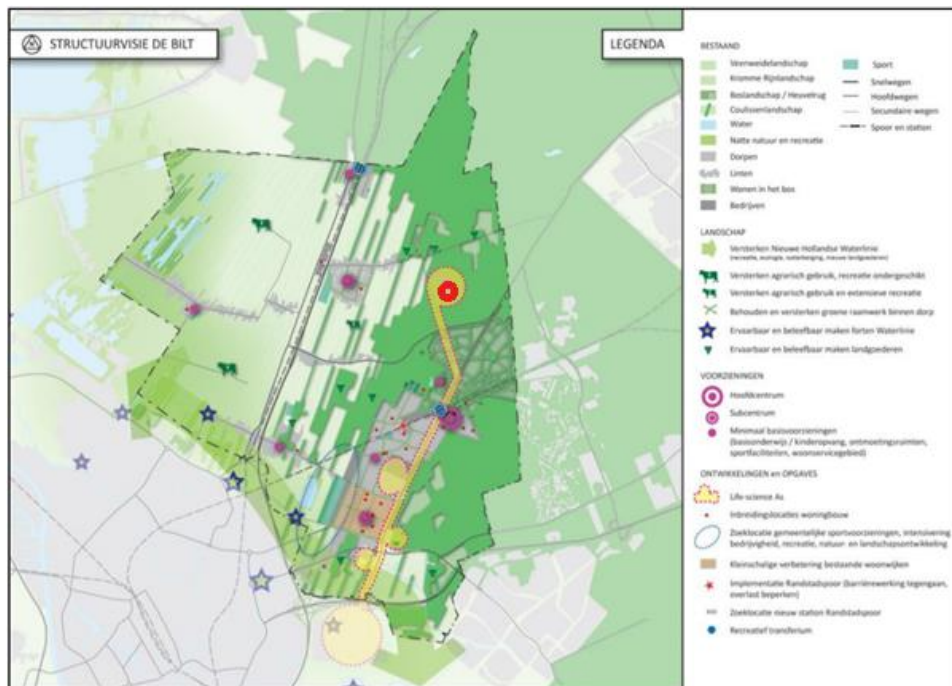
De ambitie van de kwaliteitsgids is om de kernkwaliteiten van de Utrechtse Heuvelrug te versterken of te herstellen. Een uitbreiding van klandizie van De Kapel heeft geen negatieve invloed op de kernkwaliteiten van de Utrechtse Heuvelrug. Met het plan wordt geen bebouwing gesloopt of toegevoegd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 'gemeente De Bilt 2030'

De Structuurvisie "Gemeente De Bilt 2030" is de integrale ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de gehele gemeente De Bilt voor de periode tot 2030. Op 29 maart 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 2030 'Behoud door ontwikkeling' vastgesteld. In deze nieuwe visie heeft de gemeente vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening de kaders voor het ruimtelijk beleid vastgelegd.

Met de visie heeft de gemeente een document in handen dat de ruimtelijke koers van de gemeente uitzet. De structuurvisie is als het ware een kompas voor de toekomst, een middel om goed afgewogen ruimtelijke keuzes te maken, zodat de vele kwaliteiten van de gemeente behouden blijven.



Afbeelding 6. Kaart Structuurvisie 2030, plangebied rood omcirkeld

De basis voor de structuurvisie is het Bilts Manifest. In het Bilts Manifest zijn de ambities van de gemeente tot 2030 op hoofdlijnen beschreven. Op basis van het Bilts manifest zijn zes gemeentelijke kwaliteiten te onderscheiden, namelijk:

1. Ruimte en groen;
2. Historische landschappen;
3. Hoogwaardige kennis;
4. Krachtige kernen;
5. Topper in sport;
6. Centrale ligging.

De visie die de gemeente De Bilt heeft gesteld in de structuurvisie is: *zes speerpunten en een werkwijze*. Het gaat daarbij niet alleen over het afwegen van belangen, maar vooral over het vastleggen van de waarden voor de toekomst. Aanvullend wordt ook een werkwijze beschreven, die een strategie en houding weerspiegelt voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. De zes speerpunten en de werkwijze vormen samen de visie op de gemeente. De zes speerpunten zijn:

1. Speerpunt 1: Het landschap als duurzame onderlegger;
2. Speerpunt 2: Een sterke sociale cohesie;

3. Speerpunt 3: Zes kernen met een eigen gezicht;
4. Speerpunt 4: Life-science As als groene loper van De Uithof;
5. Speerpunt 5: Goed bereikbaar en leefbaar;
6. Speerpunt 6: Een recreatief buitengebied van formaat.

Planspecifiek

Voor het bedrijvenpark Berg en Bosch en De Kapel is speerpunt 4 'Life-science As als groene loper van De Uithof' van belang. De gemeente is ervan overtuigd dat de kennisregio Utrecht sterker staat en meer te bieden heeft aan instellingen en bedrijven, wanneer De Uithof en de gemeente De Bilt samen optrekken en als één samenhangend gebied worden beschouwd. Om deze reden zet de gemeente in op het ontwikkelen van een Life-science As, waardoor het haar positie als knooppunt van groene loper naar De Uithof versterkt. Aan de noordzijde loopt de Life-Science As door tot het bedrijvenpark Berg en Bosch. In en rondom de as zet de gemeente in op ondersteunende faciliteiten bij de kennisintensieve bedrijven, zoals kleinschalige vergader- en congresruimtes. Doordat de Kapel door de uitbreiding van de klandizie behouden kan blijven, blijven de vergader- en congresruimtes in het pand behouden. Hiermee sluit de uitbreiding van de klandizie aan bij de ontwikkeling van de Life-science As.

3.3.2 Detailhandels- en Horecabeleid gemeente De Bilt

Het Detailhandels- en Horecabeleid van de gemeente De Bilt is in december 2017 vastgesteld. Het primaire doel van het detailhandels- en horecabeleid is: het toekomstbestendig maken én houden van de detailhandel en de horeca in de gemeente De Bilt. Vanuit deze doelstelling heeft de gemeente De Bilt een aantal concrete subdoelen geformuleerd:

- Het opstellen van een helder afwegingskader voor ontwikkelingen, initiatieven en activiteiten ten aanzien van detailhandel en horeca;
- Het maken van en houden aan duidelijke keuzes ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen;
- Het nemen van gedeelde verantwoordelijkheid waarbij de stakeholders elkaar helpen en vanuit eigen kracht en verantwoordelijkheid samen optrekken;
- Het benutten van gemeentelijke instrumenten die hieraan een bijdrage kunnen leveren;
- De sterke punten van de detailhandel én van de horeca inclusief diensten e.d. gebruiken om de totaalbeleving van winkelcentra te versterken;
- De samenwerking van en door ondernemers en vastgoedeigenaren te verbeteren en ten dienste van de toekomstbestendigheid te stellen.

Daarnaast vindt de gemeente De Bilt enige horeca in het buitengebied ook belangrijk. Horeca in het buitengebied moet alleen ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie. In het kader van vitaal platteland moet hier wel ruimte voor zijn. De kracht van een vitaal platteland zit erin dat er naast agrarische activiteiten ook ruimte is voor recreatieve activiteiten en medegebruik. Zonder deze twee pijlers loopt het voortbestaan van een vitaal platteland risico.

Planspecifiek

Onderhavig plan sluit aan bij de subdoelen die de gemeente stelt vanuit het horecabeleid. Tevens is in het beleidsrapport aangegeven dat enige horeca in het buitengebied van belang is en dat er ruimte dient te zijn voor recreatieve activiteiten. Met de uitbreiding van de klandizie wordt de horecavoorziening ook toegankelijk voor toerisme en recreatie. De beoogde uitbreiding van klandizie van De Kapel sluit aan bij de uitgangspunten van het horecabeleid van de gemeente De Bilt.

3.4 Conclusie beleidskaders

Het plangebied is niet gelegen in aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro. Doordat met het plan geen bebouwing wordt gesloopt of toegevoegd is toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking niet van toepassing.

De uitbreiding van klandizie heeft ook geen effecten op de kernkwaliteiten uit de Provinciale Structuurvisie en de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen.

Voor de 'Life-science As als groene loper van De Uithof' is het een toegevoegde waarde dat ook consumenten buiten het bedrijventerrein bij De Kapel kunnen lunchen of vergaderen. Uit het verkeerskundig rapport is gebleken dat de bestaande infrastructuur de beperkte verkeerstoename goed op kan vangen.

Geconcludeerd kan worden dat de uitbreiding van klandizie van De Kapel aansluit bij de uitgangspunten van het Rijks-, Provinciaal- en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten toegelicht. De omgevingsaspecten bestaan uit: archeologie en cultuurhistorie, bedrijven- en milieuzonering, bodem, ecologie, externe veiligheid, stikstofdepositie, kabels en leidingen, geluid, luchtkwaliteit, water en duurzaamheid.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Voor de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of het plan mogelijk effecten heeft voor de gevolgen heeft voor de archeologische- cultuurhistorische waarde van het gebied.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

De Kapel is een horecazaak in een voormalige kapel die is aangewezen als rijksmonument. Door deze invulling is het rijksmonument voorzien van onderhoud. Doordat met een uitbreiding van de klandizie De Kapel behouden blijft, wordt de voormalige kapel ook in de toekomst voorzien van onderhoud en wordt leegstand voorkomen.

Archeologie

Met onderhavig plan worden geen sloop- of bouwwerkzaamheden uitgevoerd. De mogelijke archeologische waarde in de grond worden niet aangetast.

Het initiatief is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect cultuurhistorie en archeologie.

4.2 Bedrijven- en milieuzonering

Het is wettelijk verplicht dat in een bestemmingsplan rekening gehouden wordt met eventuele milieuhinder door bedrijven. Bedrijven mogen niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Daarnaast moet er voor de woningen sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De normen staan in de publicatie Bedrijven en Milieuzonering van VNG.

Planspecifiek

In de bijgevoegde tabel worden de indicatieve afstanden gegeven die van toepassing zijn die betrekking hebben op horeca. De indicatieve afstand hebben uitsluitend betrekking op gevoelige bestemmingen als woningen, kinderdagverblijven en verzorgingshuizen.

		Afstanden (meter)				Gecorrigeerde afstanden door ligging in gemengd gebied (meter)			
Inrichting	Milieuca- tegorie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	1	10	0	10	10	0	0	0	0
Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	1	10	0	10	10	0	0	0	0
Cafés, bars	1	0	0	10	10	0	0	0	0

Tabel 1. Tabel horecavorm en indicatieve richtafstanden

De dichtstbijzijnde bebouwing van het plangebied bevindt zich op circa 15 meter afstand. Zoals in de tabel is weergegeven betreffen de richtafstanden van de omliggende bedrijven 10 m. De Kapel voldoet daarmee aan de voorgeschreven richtafstand.

Uit het milieukundig rapport (bijlage 3) blijkt dat de horeca-activiteiten met de uitbreiding van de klandizie gelijk beoordeeld dient te worden als de bestaande situatie. De bestaande situatie blijft dus ongewijzigd. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde uitbreiding van klandizie van De Kapel geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven en woningen.

4.3 Bodem

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de milieukundige bodemkwaliteit in het plangebied. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezig bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of de uitvoerbaarheid van het plan. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem. Als de bodem niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie dient deze zodanig gesaneerd te worden dat de deze kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie.

Planspecifiek

Met onderhavig plan blijft de bestaande situatie in het plangebied ongewijzigd. Met het plan wordt enkel de klandizie van de bestaande horecazaak uitgebreid. Met het plan worden dus geen bodemingrepen uitgevoerd. Verder bodemonderzoek wordt daardoor als niet noodzakelijk geacht.

Het initiatief is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.4 Ecologie

In Nederland is de bescherming van natuur vastgelegd in Europese en nationale wet- en regelgeving, waarbij er een onderscheid is gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Wet natuurbescherming van 1 januari 2017.

Planspecifiek

Met onderhavig plan wordt enkel de bestaande klandizie uitgebreid. Ook worden er geen sloop- of bouwwerkzaamheden uitgevoerd. De bestaande situatie in het plangebied blijft ongewijzigd. Het plangebied ligt niet in Natuurnetwerk Nederland en bevindt zich op circa 6 km afstand van het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied, Oostelijke Vechtplassen. De uitbreiding van de klandizie heeft geen significante effecten voor deze gebieden. Hierdoor vormt het plan geen belemmering voor de aanwezige flora en fauna in het gebied.

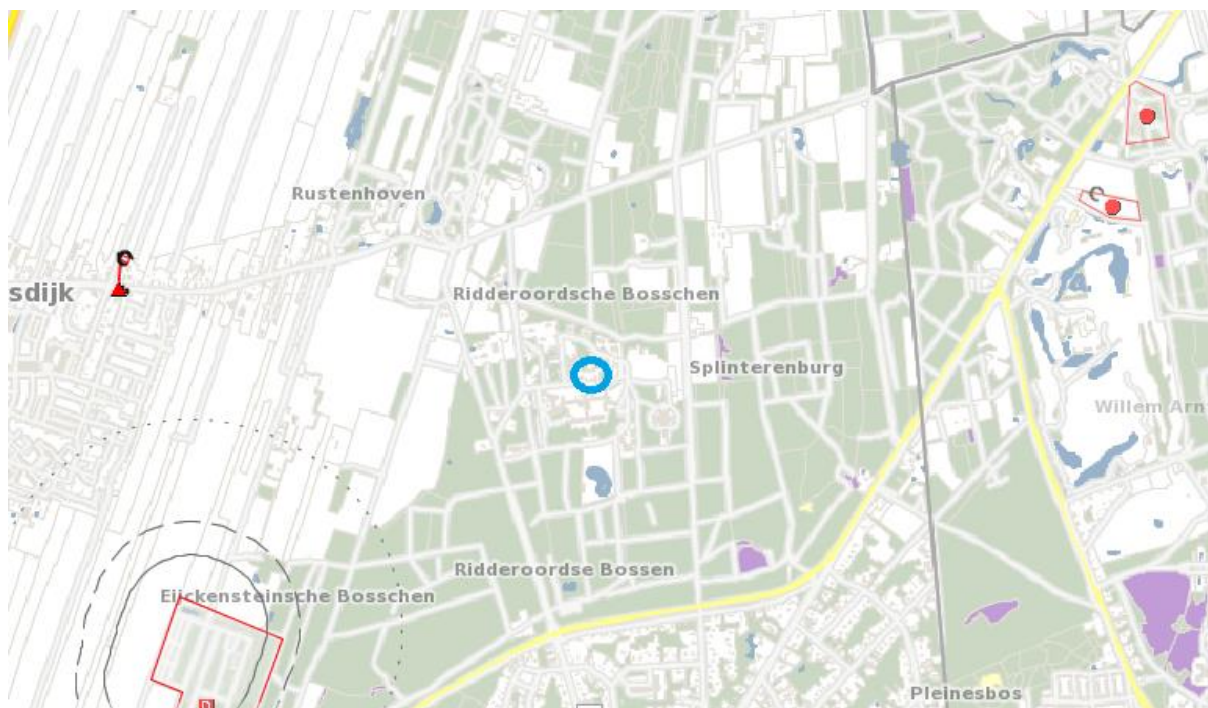
Het initiatief is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect ecologie.

4.5 Externe Veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) vormen het wettelijk kader voor risicobedrijven. Bij externe veiligheid wordt vooral gekeken naar risico's die worden veroorzaakt door opslag, productie en transport van gevaarlijke stoffen. Ook worden de risico's die het in werking hebben van windturbines en luchthavens met zich meebrengen. Belangrijk onderdeel bij externe veiligheid is in hoeverre het plaatsgebonden risico en het groepsrisico wordt vergroot.

Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Het plangebied ligt daarmee niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. Ook zijn er in de omgeving geen transportroutes van gevaarlijke stoffen. Op bijgevoegde uitsnede van de risicokaart is het plangebied weergegeven.



Afbeelding 7. Uitsnede risicokaart, plangebied blauw omcirkeld

4.6 Stikstofdepositie

Ruimte voor economische ontwikkelingen, sterkere natuur en minder stikstof. Dat is het doel van het Programma Aanpak Stikstof waarin overheden, natuurorganisaties en ondernemers samenwerken.

Al jaren is in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit is schadelijk voor de natuur. Het belemmert ook vergunningverlening voor economische activiteiten. Daarom heeft het Rijk het initiatief genomen om deze stikstofproblemen aan te pakken. In het Programma Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken.

Planspecifiek

De stikstofdepositie wordt bepaald met het rekenmodel AERIUS. In het rekenmodel moet de toename van functies worden ingevoerd. In het AERIUS-model wordt eerst de locatie en sector van de Kapel geselecteerd. In onderhavige situatie gaat het om de sector wegverkeer en buitenwegen. Vervolgens wordt de verkeerscategorie aangegeven. In dit geval gaat het om de categorie 'licht verkeer'. Tot slot wordt het aantal voertuigen van de toekomstige situatie ingevoerd. De uitbreiding van de klandizie betreft dit aspect volgens het verkeerskundig rapport (bijlage 2) 92 voertuigen.

Uit de berekening is geconcludeerd dat de toename van het aantal verkeersbewegingen geen significante gevolgen heeft voor de Natura2000 gebieden. Het initiatief is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect stikstofdepositie.

4.7 Kabels en leidingen

In en rondom het plangebied zijn geen kabels, leidingen of openbare nutsvoorzieningen aanwezig. Tevens wordt met onderhavig plan geen grondwerkzaamheden uitgevoerd. Het initiatief is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect kabels en leidingen.

4.8 Geluid

De mate waarin het geluid, het (woon)milieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- de geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh): verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medisch centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Met de uitbreiding van de klandizie van De Kapel wordt geen geluidsgevoelig object toegevoegd. Zoals in het milieukundig rapport (bijlage 3) is toegelicht, blijft de geluidsproductie van de horecazaak in de toekomstige situatie gelijk aan de bestaande situatie. Verder akoestisch onderzoek is daardoor niet noodzakelijk. Het initiatief is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de "Wet luchtkwaliteit" in werking getreden. Deze wet bestaat uit een wijziging van de Wet milieubeheer (invoering nieuwe titel 5.2 "luchtkwaliteitseisen") en de invoering van een aantal algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) en ministeriële regelingen. De "Wet luchtkwaliteit" voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren in gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden).

Op basis van de wet kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Wettelijke grenswaarden worden niet overschreden, of;
- Per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of;
- Het initiatief draagt "niet in betekende mate" bij aan de luchtkwaliteit, of;
- Het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Planspecifiek

De uitbreiding van klandizie van De Kapel heeft als gevolg dat de verkeersgeneratie in het gebied beperkt toeneemt. Volgens het verkeerskundige rapport betreft de toename 1,1% ten opzichte van de huidige situatie. De beperkte toename draagt in niet betekende mate bij aan de luchtkwaliteit van het gebied. Het initiatief is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.10 Water

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten luiden als volgt:

- Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.
- Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders.
- In december 2012 heeft het kabinet het 2^e Nationaal Waterplan vastgesteld als opvolger van het Nationaal Waterplan 2009 en op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is geworden. Het Nationaal Waterplan heeft de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is een algemeen plan voor het op nationaal niveau te voeren waterhuishoudkundige beleid en geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer.

Planspecifiek

Met onderhavig plan worden geen sloop- of bouwwerkzaamheden uitgevoerd. Het totaal verharde oppervlakte blijft daarmee gelijk. De bestaande situatie in het plangebied blijft dus ongewijzigd. Het initiatief is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

4.11 Duurzaamheid

Gemeente De Bilt heeft ambities geformuleerd om duurzaam te bouwen. Duurzaam bouwen (DuBo) is een manier van bouwen waarbij het milieu zo min mogelijk wordt belast. Met onderhavig plan vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. Het plan is dermate duurzaam doordat een rijksmonument (voormalige kapel) voorzien blijft van een invulling en daarmee onderhoud. Dit doordat De Kapel met de uitbreiding van klandizie voort kan blijven bestaan in het pand.

4.12 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de verschillende omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de uitbreiding van klandizie van De Kapel.

Hoofdstuk 5. Conclusie

De initiatiefnemer heeft op 23 november 2016 bij de gemeente De Bilt een principeverzoek ingediend. Uit het verzoek blijkt dat de initiatiefnemer van de onzelfstandige horecafunctie in De Kapel op bedrijvenpark Berg en Bosch een zelfstandige horecafunctie wil maken.

Op 1 mei 2017 heeft de gemeente De Bilt in een principe uitspraak aangegeven dat zij een positieve grondhouding aannemen. Uit de uitspraak blijkt ook dat het verzoek van de initiatiefnemer als gewenst wordt gezien en dat een horecafaciliteit past in het streven om het terrein te ontwikkelen tot een 'health en care campus'. Het verzoek doelt op een verruiming van de gebruiksbestemming van onzelfstandige- naar zelfstandige horeca.

Verder vindt de gemeente het niet gewenst om de bestemming van De Kapel te wijzigen naar 'Horeca'. Een horecabestemming kan als gevolg hebben dat er zwaardere horeca dan kleinschalige horeca wordt gerealiseerd. Wel kan medewerking worden verleend aan een omgevingsvergunning voor het afwijken van niet voor derden toegankelijke vormen van horeca, welke onlosmakelijk verbonden zijn met de functie waartoe zij behoren.

Het verzoek van de initiatiefnemer is getoetst aan het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. De ruimtelijke beleidskaders vormen geen belemmering voor de uitbreiding van klandizie van De Kapel. Tevens is de uitbreiding van klandizie getoetst aan de verschillende omgevingsaspecten. Uit deze toetsing blijkt dat de omgevingsaspecten geen belemmering vormen.

Een gevolg van de uitbreiding van klandizie is dat de verkeersgeneratie van en naar het gebied beperkt toeneemt. Uit een verkeerskundig onderzoek blijkt dat deze toename dusdanig beperkt is dat dit geen gevolgen heeft voor de omgeving.

Geconcludeerd kan worden dat de gemeente De Bilt, doormiddel van een omgevingsvergunning, medewerking kan verlenen aan de uitbreiding van klandizie van De Kapel.

Bijlagen

Bijlage 1. Rapport HTC Advies Horeca – Recreatie – Catering

Bijlage 2. Verkeerskundige rapport

Bijlage 3. Milieukundig rapport

Bijlage 4. AERIUS-berekening

