

Karnemelksweg 1 te Hollandsche Rading

Bestemmingsplan

Opdrachtgever	Nieuw Nederland
Gemeente	De Bilt
Identificatienummer	NL.IMRO.0310.22006BP0002-ON01
Versie	Ontwerp
Datum	29 maart 2023
Opstellers	R.J. Nijdam
Projectnummer	1204

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Leeswijzer	1
2	Het project	2
2.1	Bestaande situatie	2
2.2	Toekomstige situatie	3
3	Wetgeving en beleidskaders	6
3.1	Inleiding	6
3.2	Rijksbeleid	6
3.3	Provinciaal beleid	7
3.4	Gemeentelijk beleid	12
4	Omgevingsaspecten	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Archeologie	13
4.3	Bodemkwaliteit	13
4.4	Water	14
4.5	Ecologie	15
4.6	Verkeer en parkeren	19
4.7	Bedrijven en Milieuzonering	20
4.8	Geluidhinder wegverkeer	22
4.9	Luchtkwaliteit	24
4.10	Externe veiligheid	25
4.11	Besluit milieueffectrapportage	26
4.12	Duurzaamheid	27
5	Juridische planbeschrijving	29
5.1	Algemeen	29
5.2	Nadere toelichting op de regels	29
6	Financiële uitvoerbaarheid	32
6.1	Economische uitvoerbaarheid	32
6.2	Planschade	32
6.3	Conclusie	32
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7.1	Informerende omgeving	33
7.2	Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro	33
7.3	Zienswijzen	33

Bijlagen bij de toelichting (separaat)

- 1 Verkennend bodemonderzoek
- 2 Resultaat Waterparagraaf
- 3 Natuurtoets
- 4 Inrichtingsplan

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Het voornemen is om op de locatie aan de Karnemelksweg 1 in Hollandse Rading twee energieneutrale houten Barentsz-huizen te realiseren. De twee nieuwe woningen komen ter vervanging van de bestaande bebouwing.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Maartensdijk 2012'. Het perceel heeft de bestemming 'Horeca' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Binnen deze bestemming is wonen niet toegestaan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld om de horecabestemming te wijzigen in een woonbestemming, waarbinnen twee nieuwe woningen zijn toegestaan.



afbeelding 1: uitsnede ruimtelijkeplannen.nl met het plangebied met rode stippellijn aangeduid

1.2 Leeswijzer

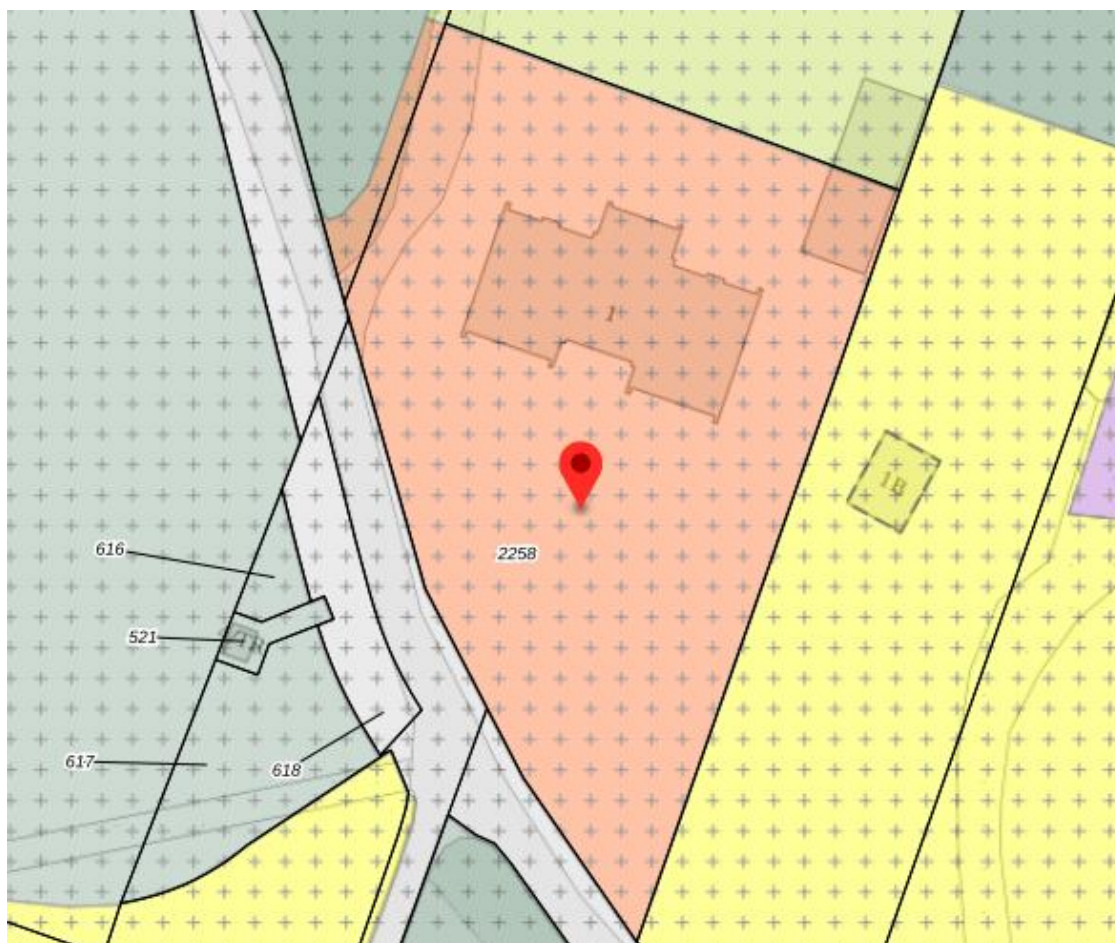
In hoofdstuk 2 wordt eerst de bestaande situatie beschreven en daarna wordt de toekomstige situatie beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt toegelicht hoe de planuitgangspunten zijn vertaald naar de bestemmingsregels. De economische uitvoerbaarheid van het plan is beschreven in hoofdstuk 6 en de maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 7.

2 Het project

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het bosgebied tussen Hollandsche Rading en Lage Vuursche aan de Karnemelksweg 1. Het plangebied ligt op de kop van een heidestrook, die pas aan het eind van de negentiende eeuw is ingeplant met naalddhout. Vanaf de twintiger jaren van de vorige eeuw is dit perceel ingericht als kampeerterrein met een verenigingsgebouw. Na de Tweede Wereldoorlog is dit gebouw omgevormd tot hotel-restaurant later alleen restaurant en veranderde de naam van camping/restaurant Rading naar Fazantenhof. Het oude gebouw is in 2006 afgebrand. Hiervoor in de plaats is een nieuw gebouw opgericht, dat nooit in gebruik is genomen.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de natuurcamping. Aan de oostzijde en zuidzijde zijn enkele woonpercelen gelegen. Het plangebied zelf heeft een horeca bestemming en heeft een oppervlakte van ca. 2.960 m². Midden op het terrein staat een gebouw met een oppervlakte van ca. 400 m² van één verdieping met daarop een kap. De rest van het terrein is gras / bosgrond met her en der een enkele boom. Aan de oostzijde op de overgang naar het bos en het aangrenzende woonperceel staat een hulsthaag. Aan de westzijde grenst het plan aan de ontsluiting van de natuurcamping Fazantenhof.



afbeelding 2: bestaande bebouwing en bestemming (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



afbeelding 3: aanzicht bestaande bebouwing (bron: Nieuw Nederland)

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is om de bestaande bebouwing af te breken en hier twee nieuwe woonpercelen te ontwikkelen. Op elk perceel komt een energieneutrale houten Barentsz huis (zie afbeelding 4 voor de inrichting van het plangebied). De woningen zijn energieneutraal en met houtbouw wordt CO₂ opgeslagen. De nieuwe woningen komen een stukje van de weg af, zodat het voor-terrein tot de weg groen blijft en vrij van bebouwing.

Woning A krijgt een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van ca. 10 m en zal een footprint krijgen van ca. 165 m² (incl. aanbouwen). Woning B krijgt een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van ca. 9,2 m en zal een footprint krijgen van ca. 135 m² (incl. aanbouwen). De inhoud van de woningen mag maximaal 900 m³ zijn.

Het bestemmingsplan biedt per woning ruimte voor het bouwen van bijgebouwen (max. 70m²) binnen de woonbestemming op 4 meter achter de voorgevel. Voor bijgebouwen geldt een goothoogte van max. 3 m en een bouwhoogte van max. 6 m.

Het parkeren komt aan de noordzijde van de nieuwe percelen. Dit is bereikbaar vanaf de zijweg. Per perceel is ruimte voor minimaal twee parkeerplekken, waarmee wordt voldaan aan de parkeernorm. Er komen natuurlijke erfafscheidingen rond de percelen, bestaande uit bramen / frambozenstruiken en tussen de nieuwe woningen in met een haag en/of een schapenhek. De erfafscheidingen zullen voor dieren passeerbaar zijn. Ook worden op meerdere plekken beplanting geplant en hersteld zodat het geheel een meer natuurlijke en groenere uitstraling krijgt dan de huidige situatie.



afbeelding 4: inrichtingsplan juni 2022 (bron: Mooisticht)



afbeelding 5: doorsnede nieuwe woningen (bron: Nieuw Nederland)



afbeelding 6: 3D impressie nieuwe woningen met de voortuinen (bron: Nieuw Nederland)

De huidige toegangsweg wordt iets verlegd in westelijke richting. De verharding van de bestaande toegangsweg wordt weggehaald en de gronden krijgen een natuurlijke inrichting. Deze strook wordt niet bij de tuin van woning A getrokken, maar krijgt de bestemming 'Natuur'. In afbeelding 7 is dit uitgebeeld.



afbeelding 7: aanpassing inrit woningen en Fazantenhof en strook nieuwe natuur (bron: Nieuw Nederland)

3 Wetgeving en beleidskaders

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk schaalniveau.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Het Rijk heeft op 11 september 2020 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. De NOVI is opgesteld vanuit het gedachtegoed van de Omgevingswet. Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit.

In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen.

Betekenis voor het plan

Het plan is van zeer beperkte schaal en de nationale belangen spelen hierin geen grote relevantie. De woningen komen in een omgeving waar sprake is van een goede leefomgevingskwaliteit. Bij de inpassing van de nieuwbouw wordt rekening gehouden met de kwaliteit van bodem, water, lucht en natuur. Hiervoor wordt de planontwikkeling getoetst aan de kwaliteiten en waarden die zijn opgenomen in het huidige beleid en de regelgeving. Het plan is niet in strijd met een van de nationale belangen.

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening / Ladder van duurzame verstedelijking*

In het Besluit ruimtelijke ordening is de Ladder van duurzame verstedelijking als motiveringseis opgenomen. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt een optimale en zorgvuldige benutting van de ruimte nagestreefd. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. Deze motiveringsplicht is in artikel 3.1.6, lid 2, Bro als volgt geformuleerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling,

en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Betekenis voor het plan

Het project ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Het project voorziet in de realisatie van twee woningen ter vervanging van bestaande bebouwing met een horecabestemming. Twee woningen worden niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is zodoende geen toets aan de ladder uitgevoerd.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening

De provincie Utrecht werkt vanaf 1 april 2021 met de Omgevingsvisie en interim Omgevingsverordening. Deze zijn op 10 maart 2021 vastgesteld door Provinciale Staten. In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie zich wil voorbereiden op de toekomst en gaat over de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie zijn de kwaliteiten beschreven en is ingegaan op de ontwikkelingen en ruimte vragen in de provincie, zoals bijvoorbeeld de bevolkingsgroei en het opwekken van duurzame energie. De Omgevingsvisie vervangt de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, het Bodem, water en Milieuplan en het Mobiliteitsplan.

In de Interim Omgevingsverordening (hierna: Interim OV) staan de juridische regels die bij de Omgevingsvisie horen. De Interim OV vervangt bestaande verordeningen zoals de provinciale ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur- en landschapsverordening en de wegenverordening.

De Omgevingsvisie is uitgewerkt in zeven thema's, te weten:

- Toekomstbestendige natuur en landbouw
- Stad en land gezond
- Klimaatbestendig en waterrobuust
- Duurzame energie
- Vitale steden en dorpen
- Duurzaam gezond en veilig bereikbaar
- Levend landschap, erfgoed en cultuur



Alle thema's staan niet op zichzelf, maar worden in samenhang bekeken. Door slim combineren en concentreren wil de provincie de ruimte optimaal gebruiken.

Voor het plan zijn de volgende onderwerpen uit het provinciaal beleid relevant:

- Bereikbaarheid en mobiliteit (hoofdstuk 4 Interim OV);
- Natuur (Natuurnetwerk Nederland, Houtopstanden) (hoofdstuk 6 Interim OV);
- Cultuurhistorie en landschap (hoofdstuk 7 Interim OV);
- Wonen, werken en recreëren (hoofdstuk 9 Interim OV).

Wat dit betekent voor het onderhavige bestemmingsplan is beschreven in de paragrafen 3.3.1.1 tot en met 3.3.1.5.

3.3.1.1 Bereikbaarheid en mobiliteit (hoofdstuk 4 Interim OV);

In hoofdstuk 4 van de Interim OV zijn regels gesteld ten aanzien van de aspecten bereikbaarheid en mobiliteit bij nieuwe ontwikkelingen. Wanneer een in een bestemmingsplan opgenomen programma kan leiden tot een mogelijke verslechtering van de bereikbaarheid of toename van knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoernetwerk, dient een mobiliteitstoets uitgevoerd.

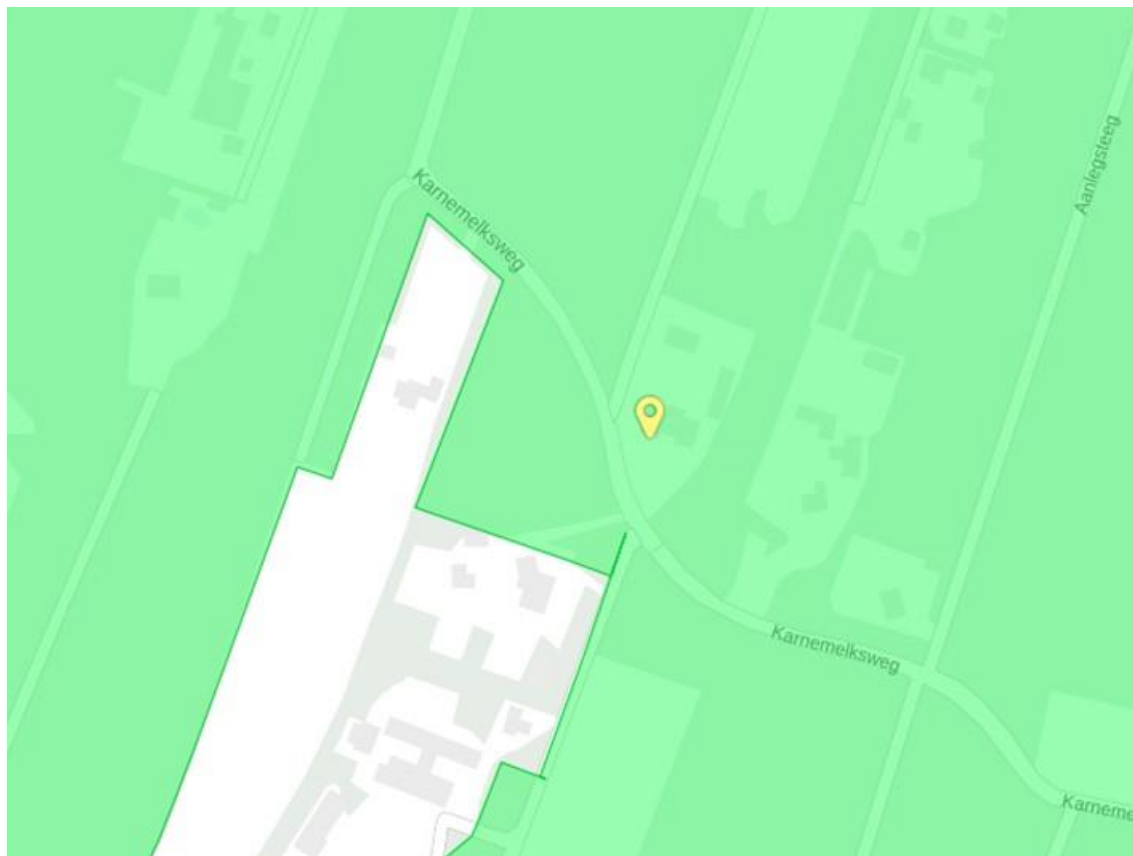
Betekenis voor het plan

De locatie ligt aan een doodlopende weg. Er is geen provinciale weg in de directe nabijheid. Het bestemmingsplan wijzigt de horeca bestemming naar twee woonpercelen. Dit zal niet leiden tot

een verslechtering van de bereikbaarheid of toename van knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoernetwerk. Er is zodoende geen mobiliteitstoets uitgevoerd. In paragraaf 4.6 is nader ingegaan op het onderwerp mobiliteit. Het plan is verkeerskundig inpasbaar.

3.3.1.2 Natuur (Natuurnetwerk Nederland, Groene Contour, Houtopstanden) (hoofdstuk 6 Interim OV);

Het plangebied bevindt zich binnen de contouren van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In afbeelding 8 is een uitsnede van de Interim OV getoond met de begrenzing van het NNN en het plangebied aangeduid.



afbeelding 8: ligging plangebied in het Natuurnetwerk Nederland (groen) (bron: Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht)

Artikel 6.2 van de Interim OV stelt dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het NNN bestemmingen en regels bevat die strekken tot de instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kwaliteit, de wezenlijke kenmerken en waarden en de samenhang van het natuurnetwerk.

Onder strikte voorwaarden kunnen nieuwe bestemmingen worden toegestaan die ontwikkelingen behelzen die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang van het NNN. Artikel 6.3. van de Interim Omgevingsverordening (hoofdstuk 6.1) geeft richting aan de wijze waarop met ontwikkelingen dient te worden omgegaan.

Betekenis voor het plan

Voor het bestemmingsplan is een natuurtoets opgesteld door Bureau Schenkeveld (maart 2023, opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting). In de natuurtoets is ingegaan op de gevolgen voor het NNN. Er is geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de regels voor het NNN. Dit onder de voorwaarden dat de voorgestelde inrichting wordt uitgevoerd en in stand gehouden en rekening houdend met de in de natuurtoets beschreven natuurmaatregelen. Dit is geborgd in de voorwaardelijke verplichting in artikel 6.4.2 van de regels. De toetsing, inclusief de uitkomsten van de natuurtoets, is nader beschreven in paragraaf 4.5.2.1.

3.3.1.3 Houtopstanden en kleine landschapselementen

De provincie Utrecht hecht bijzondere waarde aan het grote bosgebied dat de provincie rijk is. De houtopstanden die zich daar bevinden zijn vanuit meerdere perspectieven belangrijk, vanwege de natuurwaarde maar ook vanwege de mogelijkheden tot houtproductie, het vastleggen van koolstof, de recreatiemogelijkheden en de cultuurhistorische waarde.

De provinciale bescherming van houtopstanden is in de Interim OV geregeld in artikel 6.17 e.v. Er zijn regels opgenomen ten aanzien van het vellen (kappen) van houtopstanden, o.a. wanneer een melding gedaan moet worden en of er sprake is van herplantplicht. Zie par. 3.3.3.

Betekenis voor het plan

Het plangebied ligt in het bosgebied, maar er zijn alleen bomen aan de randen van het perceel. Als onderdeel van de ontwikkeling blijven de bomen intact en worden er alleen enkele struiken verwijderd rond het bestaande gebouw. Mocht in het kader van de uitvoering alsnog nodig zijn om houtopstanden te vellen, wordt rekening gehouden met de provinciale regels ten aanzien van de bescherming van houtopstanden.

3.3.1.4 Cultuurhistorie en landschap (hoofdstuk 7 Interim OV):

In hoofdstuk 7, artikel 7.5 t/m 7.8 van de Interim OV zijn regels opgenomen ter bescherming en ontwikkeling van de waardevolle cultuurhistorie en waardevolle landschappen van de provincie. Het plangebied ligt niet binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied (ligt net buiten de buitenplaatszone). Wel ligt het plangebied binnen het landschap 'Utrechtse Heuvelrug'.

In artikel 7.9 van de Interim OV zijn regels ten aanzien van het landschap opgenomen. Het bestemmingsplan dient bestemmingen en regels te bevatten ter bescherming van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de het 'Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen, deelkatern Utrechtse Heuvelrug'. Ook mogen de nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten.

Betekenis voor het plan

Het plangebied ligt binnen het Landschap Utrechtse Heuvelrug. De Utrechtse Heuvelrug is een stuwwal die reikt van de randmeren in het noordwesten tot de Rijn in het zuidoosten. Het is na de Veluwe het grootste bosgebied van Nederland en vormt een kerngebied in het NNN. De Utrechtse Heuvelrug wordt bepaald door het doorlopende reliëf en manifesteert zich als een eenheid. Het landschap onderscheidt zich sterk van de omliggende vlakke, meer open landschappen. Er komt veel bos voor op de Utrechtse Heuvelrug, dat wordt afgewisseld met heide, vennen en stuifzand. Als kernkwaliteiten kent de Utrechtse Heuvelrug een robuuste eenheid, reliëfbeleving en extreme historische gelaagdheid.

Binnen de Utrechtse Heuvelrug worden vijf deelgebieden onderscheiden. Het plangebied ligt net op de rand van deelgebied De Laagten.

In het kader van de planontwikkeling wordt de bestaande bebouwing gesloopt. De twee nieuwe woningen hebben in totaal een kleinere footprint dan de bestaande bebouwing. De kleinschalige ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de kwaliteiten van het waardevolle landschap van de Utrechtse Heuvelrug.

3.3.1.5 Wonen, werken en recreëren (hoofdstuk 9 Interim OV):

In hoofdstuk 9 van de Interim OV is ingegaan op de regels voor verstedelijkingsfuncties en het landelijk gebied. Het plangebied ligt in het gebied dat is aangeduid als 'landelijk gebied'. In het landelijk gebied mag volgens artikel 9.2 van de Interim OV een bestemmingsplan geen verstedelijking toestaan, tenzij in de verordening anders is bepaald".

Op dit verbod zijn in de verordening uitzonderingen mogelijk. Deze uitzonderingen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 Energie, hoofdstuk 6 Natuur, hoofdstuk 7 Cultuurhistorie en hoofdstuk 9 Wonen, werken, recreëren.

Op grond van artikel 9.7 Interim OV is het toegestaan dat een bestemmingsplan regels bevat die toestaan dat een perceel met een stedelijke functie een andere stedelijke functie kan krijgen. Dit kan onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging, niet leidt tot vergroting van de locatie en tot een toename van de invloed op de omgeving, dat bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden en dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

De toename van de invloed die de wijziging in stedelijke bestemmingen heeft op de omgeving moet, in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan locaties, breed worden beoordeeld. Het resultaat van die brede beoordeling moet zijn dat de ruimtelijke impact op de omgeving vermindert of op zijn minst gelijk blijft. Dat wil niet zeggen dat op onderdelen geen kleine verslechteringen mogen plaatsvinden. Het gaat om het resultaat van de integrale (totale) beoordeling. Tot de relevante aspecten worden in ieder geval gerekend: milieuhinder, onevenredige verkeerstoename en verstoring van het landschap.

Betekenis voor het plan

Het plangebied voor Karnemelksweg 1 is gelijk aan het bestemmingsvlak van de horecabestemming. De locatie wordt niet vergroot. Het bestaande gebouw wordt afgebroken en er komen twee woningen voor terug. De footprint van de bebouwing neemt hierdoor af. Door de functiewijziging van horeca naar wonen is geen sprake van een toename van de milieuhinder op de omgeving (zie 4.7) of een onevenredige verkeerstoename (zie par. 4.6). Er worden ook geen cultuurhistorische of landschappelijke waarden aangetast. Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten van artikel 9.7 van de Interim OV.

3.3.2 *Natuurvisie*

1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb vervangt de Flora- en faunawet, Boswet en Natuurbeschermingswet 1998. Natuur wordt daarmee een provinciale kerntaak: de provincies zijn niet langer alleen verantwoordelijk voor de uitvoering van het natuurbeleid, maar hebben nu de bevoegdheid zelf de regie te voeren en binnen de kaders die het Rijk via de Wnb stelt strategische keuzes te maken. Deze keuzes dient de provincie te verankeren in een Natuurvisie.

3.3.2.1 *Natuur*

De Provincie Utrecht heeft daarom op 12 december 2016 de 'Natuurvisie provincie Utrecht, een plus op Natuurbeleid 2.0' vastgesteld. Het uitgangspunt voor de natuurvisie is het streven naar een robuust netwerk van voldoende schaal en veerkracht, met aaneengesloten gebieden die van hoge kwaliteit zijn en tegen een stootje kunnen. Het NNN vormt de basis hiervan.

Ook is in het kader van de Natuurvisie de Utrechtse biodiversiteit in beeld gebracht en is een lijst van Utrechtse aandachtsoorten opgesteld. De aandachtsoorten zijn vastgesteld in het supplement biodiversiteit behorende bij de provinciale natuurvisie (vastgesteld door GS op 16 december 2016). De Utrechtse aandachtsoorten komen voor in leefgebieden in het NNN en buiten het NNN. Deze leefgebieden zijn natuurparels genoemd. Leefgebieden waar aandachtsoorten geconcentreerd voorkomen zijn als natuurparel aangewezen.

Betekenis voor het plan

Voor het bestemmingsplan is een onderzoek uitgevoerd naar de effecten op het NNN en op beschermde soorten flora en fauna uitgevoerd, zie paragraaf 4.5. In deze paragraaf is ook ingegaan op de toetsing aan de provinciale natuurregels.

3.3.2.2 *Bos en houtopstanden*

De provincie Utrecht hecht bijzondere waarde aan het grote bosgebied dat de provincie rijk is. De houtopstanden die zich daar bevinden zijn vanuit meerdere perspectieven belangrijk, vanwege hun natuurwaarde maar ook vanwege de mogelijkheden tot houtproductie, het vastleggen van koolstof, de recreatiemogelijkheden en de cultuurhistorische waarde. Het uitgangspunt is daarom het in stand houden van het bestaande oppervlak aan bos. Concreet betekent dit dat er

een meldplicht geldt voor het vellen van een houtopstand buiten de bebouwde kom (van de houtopstanden). Onder strikte voorwaarden is hier vrijstelling van te verlenen.

Om bosgebieden met belangrijke natuur- of cultuurhistorische waarde extra te beschermen kan de provincie ter plekke een kapverbod instellen (zie verder het Beleidskader Wnb, paragraaf 3.3.3). Verder geldt een herplantplicht, houtopstanden die gekapt worden dienen teruggeplaatst te worden. Onder voorwaarden kan dit op een ander perceel, zodanig dat de herplant bijdraagt aan de realisatie van provinciale doelen zoals de realisatie van het NNN, de Groene Contour en/of ter herstel en versterking van waardevolle landschapselementen. Dit wordt in de Natuurvisie 'boscompensatie' genoemd. De regels hiervoor staan in de Verordening natuur en landschap en de Beleidsregels natuur en landschap, welke in paragraaf 3.3.3 zijn beschreven.

3.3.3 *Verordening natuur en landschap (Vnl) en Beleidsregels natuur en landschap (Bnl)*

De regels vanuit de Wnb ten aanzien van houtopstanden zijn beschreven in paragraaf . Als uitwerking van de Wnb en de provinciale Natuurvisie is het beleidskader Wet Natuurbescherming opgesteld, met daarin de Verordening natuur en landschap (Vnl) en de Beleidsregels natuur en landschap (Bnl). Dit beleidskader omvat onder andere de provinciale uitwerking van de gebods- en verbodsbepalingen uit de Wnb en vormt de basis voor vergunningverlening. In de Vnl staan eisen en regels voor de bescherming van gebieden, soorten en bomen en bossen (houtopstanden). De regels voor de uitvoering zijn opgenomen in de Bnl.

In het Bnl zijn de relevante begrippen 'oude bosgroeiplaats' en 'oude boskern' als volgt gedefinieerd:

- *Oude bosgroeiplaats:*
'Boslocatie die in het midden van de negentiende eeuw als bos op de historische kaarten staat aangegeven en tot op heden onafgebroken een boslocatie is gebleven.'
- *Oude boskern*
'Actuele groeiplaats van autochtone bomen en struiken die afstammelingen zijn van de oorspronkelijk inheemse flora die na de ijstijd op eigen kracht Nederland heeft bereikt. De groeiplaats kan zowel een bos betreffen als een houtwal of een enkele boom of struik die als relict van het oorspronkelijk bos te beschouwen is.'

Bij boscompensatie gelden de volgende regels:

- Het nieuw te realiseren bosgebied is qua oppervlakte, natuurkwaliteit en ruimtelijke samenhang tenminste gelijkwaardig aan de aantasting;
- Hoewel goede en tijdige compensatie in de nabijheid altijd het vertrekpunt is, is het mogelijk om onder voorwaarden compensatie op een verder weg gelegen locatie plaats te laten vinden.
- Uitzondering hierop is compensatie op gronden die al meer dan 150 jaar als bos in gebruik zijn. Bij deze gebieden – de oude bosgroeiplaatsen –verlangt de provincie compensatie ter plekke omdat anders de ecologische kwaliteit van de bosgrond in het geding komt;
- Compensatie dient ten opzichte van de oorspronkelijke situatie een meerwaarde te hebben, bijvoorbeeld door te grenzen aan een (oude) boskern, bij te dragen aan bestaand recreatie-, natuur- en landschapsbeleid van gemeenten of provincie, of te leiden tot een versterking van de landschappelijke kwaliteit;
- De realisatie van de compensatie dient geborgd te zijn op het moment dat de aantastende ingreep wordt toegestaan en dient tijdig en juist uitgevoerd te worden.
- In de 'Beleidsregels natuur en landschap' staan concrete regels voor het bepalen van de boscompensatieopgave, zoals de berekeningswijze van de toeslagen bovenop de 1-op-1 compensatie.

Betekenis voor het plan

Het plangebied ligt niet in een oude bosgroeiplaatsen of oude boskern. Wel ligt het plangebied in het 'indicatief toepassingsgebied houtopstanden'. Zoals ook in paragraaf 3.3.1.3 is beschreven, worden er alleen struiken verwijderd rond het bestaande gebouw. Mocht het in het kader

van de uitvoering alsnog nodig zijn om houtopstanden te vellen, dient rekening te worden gehouden met de provinciale regels ten aanzien van de bescherming van houtopstanden.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 *Structuurvisie gemeente De Bilt 2030*

De structuurvisie Gemeente De Bilt 2030 'Behoud door ontwikkeling' gaat in op de huidige kwaliteiten en de ambities voor de toekomst. 'De gemeente De Bilt zet nadrukkelijk niet in op groot-schalige stedelijke ontwikkelingen, maar ziet nieuwe ontwikkelingen zoals wonen en werken vooral als een middel om een dynamische en gevarieerde samenleving te behouden, met kansen voor iedereen. Nieuwe ontwikkelingen zijn daarbij maatwerk en worden zorgvuldig en stapsgewijs ingepast, binnen de bestaande situatie.

Betekenis voor het plan

Het plangebied ligt binnen het gebied dat is aangeduid als 'wonen in het bos' op de structuurvisiekaart. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de horecabestemming gewijzigd in twee woonpercelen. Het bestaande gebouw maakt plaats voor twee gebouwen met een kleinere footprint. In het plan is rekening gehouden met de ligging in het bos door twee ruime kavels te ontwerpen met vrijstaande woningen wat verder van de weg af gepositioneerd met een groene 'voortuin'. Het gaat om energieneutrale houten huizen, wat goed aansluit bij het karakter van de locatie. Voor de erfafscheidingen wordt gewerkt met inheemse beplanting, waardoor de landschappelijke kwaliteiten van de plek worden versterkt. Er is sprake van een zorgvuldige inpassing in de bestaande situatie.

3.4.2 *Woonvisie*

De gemeente de Bilt heeft haar woonbeleid staan in de Woonvisie 2030 (vastgesteld 21 december 2021). In de Woonvisie zijn de voorwaarden vastgelegd om tot 2030 te kunnen voorzien in de woonbehoefte van de Biltse inwoners. In het gemeentelijk woonbeleid is vastgelegd dat de gemeente transformatie van leegstaande bedrijfspanden naar wonen wil ondersteunen. Bij bouwen in het landelijk gebied, moeten rood en groen elkaar versterken. Bij ontwikkelingen van 10 of meer woningen dient minimaal 30% van de woningen te bestaan uit sociale huurwoningen en 20% uit middenhuurwoningen. De gemeente De Bilt wil in 2050 energieneutraal zijn en werkt conform de duurzaamheidsagenda aan klimaatmitigatie en -adaptatie en een circulaire economie.

Betekenis voor het plan

Met het plan wordt een bestaand leegstaand horecapand gesloopt en komen er twee woonpercelen terug. De twee woonpercelen krijgen een groene inrichting met hagen van inheemse beplanting. Er is sprake van een afname van het bebouwd oppervlak door de ontwikkeling. Het gaat om energieneutrale houten huizen, waarmee wordt bijgedragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen. Het woningbouwplan sluit zodoende aan bij de ambities en opgaven die in de woonvisie zijn benoemd.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de uitvoering van het project verantwoord aan de hand van de relevante omgevingsaspecten.

4.2 Archeologie

4.2.1 *Wettelijk kader en beleidskader*

4.2.1.1 Erfgoedwet

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet (2016) is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

4.2.1.2 Gemeentelijk archeologiebeleid

Het archeologiebeleid van de gemeente inzake het plangebied staat verwoord in het bestemmingsplan. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag worden gebouwd volgens de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits de aanvrager van een omgevingsvergunning voor de bouw van één of meerdere bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van 500 m² of groter en dieper dan 0,5 meter -mv een rapport overlegt, waaruit blijkt dat de ingreep niet zal leiden tot aantasting van de archeologische waarde.

4.2.2 *Betekenis voor het project*

De nieuwe bebouwing heeft een footprint van in totaal 300 m². Er is zodoende geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. De bestemming 'Waarde – Archeologie 3' is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Op deze manier blijft het beschermingsregime bestaan en zal bij ingrepen in de bodem groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m alsnog een onderzoek nodig zijn.

4.3 Bodemkwaliteit

4.3.1 *Algemeen*

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient aandacht te worden besteed aan de bodemkwaliteit en de betekenis voor de (financiële) haalbaarheid van het plan.

4.3.2 *Betekenis voor het project*

Voor het bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn beschreven in de rapportage 'Verkennd bodemonderzoek herontwikkeling perceel Karnemelksweg 1 te Hollandsche Rading', opgesteld door Van Dijk Geo- en milieutechniek (5 april 2022). Het rapport is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting. Hieronder is ingegaan op de conclusies.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de toplaag van de bodem ter plaatse van het perceel licht verontreinigd is met PAK. Voorts zijn in de bovenlaag alsmede de onderlaag geen verontreinigingen aangetoond. De vastgestelde verontreinigingen kunnen gezien worden als een verhoogd

achtergrondniveau. Het grondwater ter plaatse is als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met som xylenen en som dichlooretheen. Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de tk*stemmingswijziging en toekomstige nieuwbouw.

4.3.3 *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect bodemkwaliteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.4 **Water**

4.4.1 *Beleid en regelgeving*

De afweging van de diverse waterbelangen is geborgd in diverse plannen, wetten en beleidsdocumenten. De belangrijkste plannen en wetten op Rijksniveau en Europees niveau zijn de Europese Kaderrichtlijn Water, De Waterwet, het Nationaal Waterplan en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Op provinciaal en regionaal niveau zijn dit het Bodem- en waterprogramma 2022-2027 en de provinciale Interim Omgevingsverordening en de Keur van HDSR.

Voor alle ruimtelijke plannen is de uitvoering van een watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is om waterbelangen vroegtijdig en evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

4.4.2 *Situatie plangebied*

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van een waterkering of in een grondwaterbeschermingszone. Ook is in of in de omgeving van het plangebied geen open water aanwezig.

De ontwikkeling leidt tot een beperkte wijziging aan verharding. De bestaande bebouwing heeft een oppervlakte van ongeveer 400 m². De twee nieuwe woningen krijgen een footprint van maximaal 300 m² (incl. aanbouwen). Het bestemmingsplan staat het bouwen van bijgebouwen toe tot max. 70 m² per woning. Dit zou neerkomen op een beperkte toename van 40 m² bebouwd oppervlak.

Er komt nieuwe verharding bij voor het parkeren en in de tuinen. De nieuwe verharding die wordt aangebracht wordt uitgevoerd als halfverharding. Ook kan het hemelwater rondom goed afvloeien richting onverharde gronden, zodat het kan infiltreren in de grond. In totaal is er zeker geen sprake van een toename van verhard oppervlak van meer dan 5.000 m² in het landelijk gebied.

Er komen houten woningen. Er worden geen uitlogende materialen toegepast in de oppervlakken die in aanraking kunnen komen met hemelwater (dak en gevels).

4.4.3 *Watertoets*

Het waterschap maakt gebruik van de digitale watertoets via www.dewatertoets.nl. De digitale watertoets is op 25 februari 2022 doorlopen. Het resultaat is opgenomen als 2 bij de toelichting. Uit de watertoets is te concluderen dat het plan geen groot effect heeft op water (geen groot waterbelang). Er kan worden volstaan met het standaard wateradvies en de korte watertoets-procedure kan worden gevolgd. Dit betekent dat er over het concept plan geen nader overleg plaats hoeft te vinden met HDSR. Tijdens het vooroverleg zal het hoogheemraadschap controleren of de conclusies kloppen. Wanneer geen reactie wordt gegeven, gaat het hoogheemraadschap akkoord met het plan.

4.4.4 *Conclusie*

De watertoets is uitgevoerd. Er spelen geen grote waterbelangen. Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect waterhuishouding geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.5 Ecologie

4.5.1 Inleiding

Zoals in hoofdstuk 4 is beschreven, dient het bestemmingsplan te worden getoetst op de effecten op beschermde natuurgebieden, beschermde houtopstanden en op de effecten op beschermde planten- en diersoorten. De toetsing dient te voldoen aan Wet natuurbescherming, de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de provinciale Natuurvisie, de Verordening natuur en landschap en de Beleidsregels natuur en landschap.

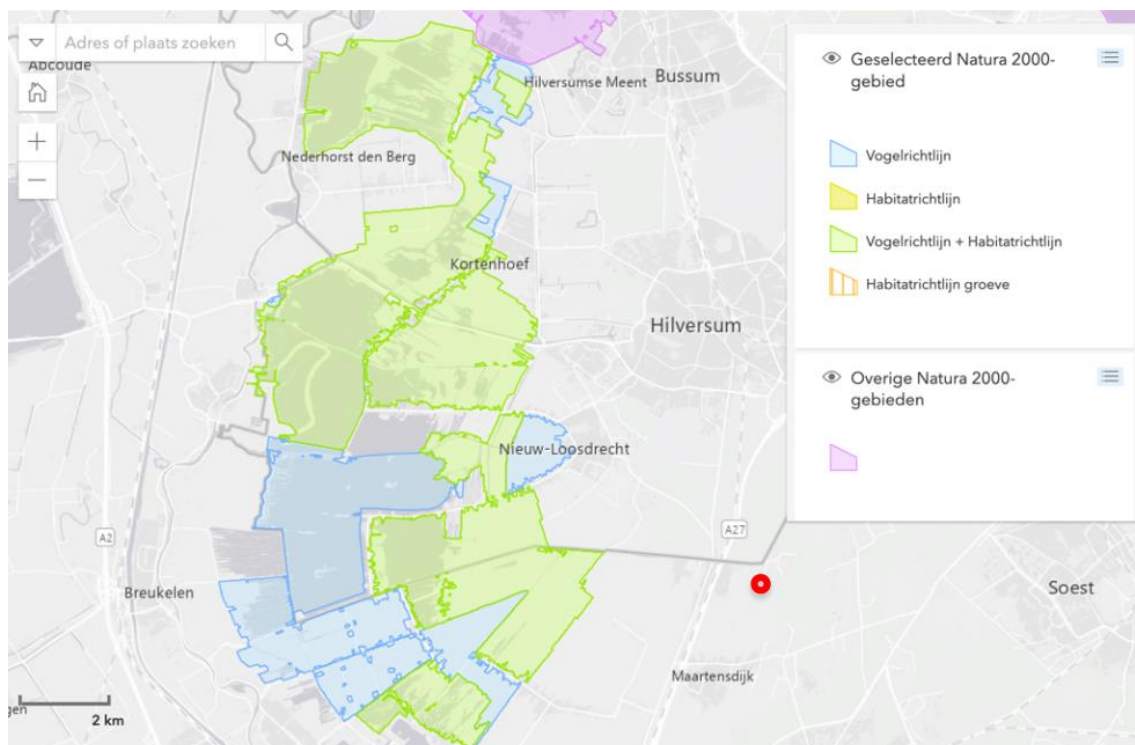
4.5.2 Onderzoek

Voor het bestemmingsplan is een natuurtoets uitgevoerd waarin is ingegaan op de gevolgen voor beschermde gebieden en beschermde soorten. De resultaten zijn beschreven in de rapportage 'Natuurtoets Karnemelksweg 1a Hollandsche Rading', opgesteld door Bureau Schenkeveld (maart 2023). Het rapport is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting. Hieronder is ingegaan op de conclusies. Eerst is ingegaan op de gebiedsbescherming, vervolgens op de soortenbescherming.

4.5.2.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Beoordeeld is of de voorgenomen planontwikkeling effecten heeft op Natura 2000-gebieden. In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden (zie afbeelding 9). Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied zijn de Oostelijke Vechtplassen op ca. 4 km (bevat stikstofgevoelige habitat).



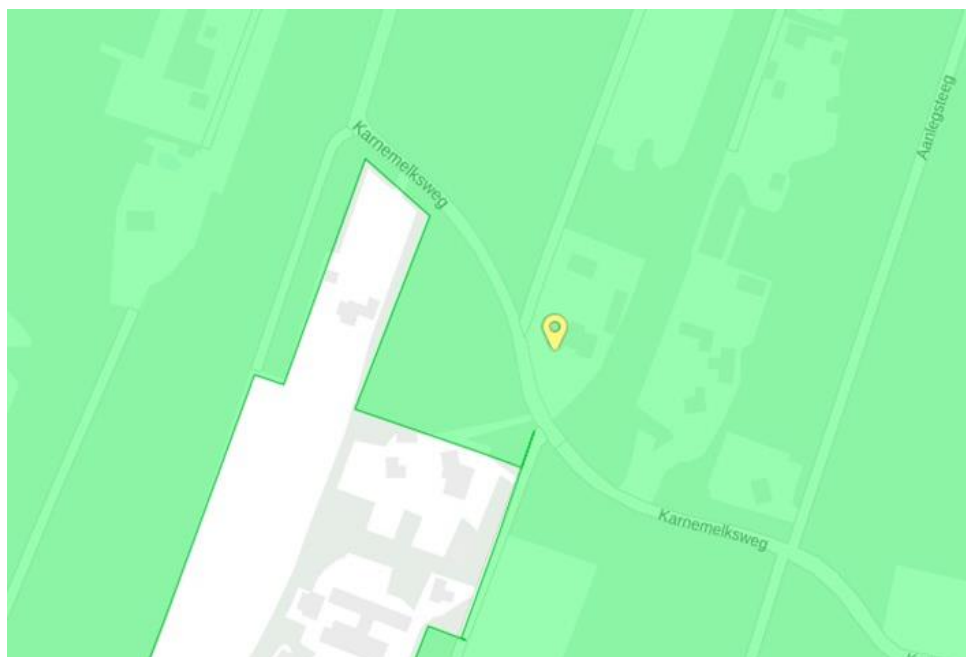
afbeelding 9: Natura-2000 gebieden in omgeving van het plangebied (rode stip) (bron: Natuurtoets Bureau Schenkeveld)

Omdat het plangebied niet in of nabij een Natura 2000-gebied ligt, zijn directe effecten als gevolg van aantasting van habitattypen of leefgebieden niet aan de orde. Wel kan sprake zijn van indirecte effecten als gevolg van externe werking. Hier is sprake van indien de gevolgen van een activiteit buiten een Natura 2000-gebied wel merkbaar zijn in een Natura 2000-gebied. Voorbeelden hiervan zijn geluidverstorend of verstorend door licht, maar ook de gevolgen van stikstofemissies. Voor de meeste effecten geldt dat door de afstanden tot aan de Natura 2000-gebieden ook de externe werking op voorhand uitgesloten kan worden, licht- en geluidbelasting reikt niet dusdanig ver.

Het enige effect dat niet op voorhand uitgesloten kan worden, is een effect van stikstofdepositie. Stikstofemissie kan Natura 2000-gebieden op grotere afstand beïnvloeden. Om de stikstofdepositie te bepalen is een Aeriusberekening uitgevoerd. Dit is ook beschreven in de natuurtoets. Er is een berekening gemaakt van de uitstoot tijdens de bouwphase (ook al is deze vrijgesteld sinds 1 juni 2021) en van de uitstoot in de gebruiksfase. In de gebruiksfase is alleen sprake van uitstoot vanwege de verkeersbewegingen, de nieuwe woningen worden energieneutraal en niet met gas verwarmd. Uit beide berekeningen volgt dat er geen depositie is hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied bevindt zich binnen de contouren van Natuurnetwerk Nederland (NNN). In afbeelding 10 is de begrenzing van het plangebied getoond ten opzichte van de NNN.



afbeelding 10: ligging plangebied in het Natuurnetwerk Nederland (groen) (bron: Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht)

Nieuwe ontwikkelingen in het Natuurnetwerk Nederland zijn op grond van artikel 6.2 van de Interim omgevingsverordening van de provincie Utrecht niet mogelijk. In artikel 6.3 wordt echter een aantal voorwaarden benoemd waaronder nieuwe functies mogelijk zijn. Het is daarbij allereerst belangrijk dat de aantasting van het NNN wordt beperkt.

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied Maartensdijk 2012' een horecabestemming. Er mag over het hele perceel worden gebouwd, er is namelijk geen bouwvlak opgenomen. Daar komt bij dat de bestaande bebouwing volgens het bestemmingsplan nog met 15% mag worden vergroot. Binnen de horecabestemming is bovendien in het verleden vergunning verleend voor de aanleg van 43 parkeerplaatsen rondom het gebouw en over het hele perceel heen.

Het plan behelst de wijziging van een perceel met een horecabestemming naar twee woningen met tuin. Er wordt een bestaand horecagebouw van ongeveer 400 m² gesloopt en komt er nieuwbouw van 300 m² terug. Het bebouwd oppervlak neemt daardoor substantieel af en ook de plek waar gebouwd mag worden, wordt met het nieuwe bestemmingsplan veel meer ingeperkt.

Het toekomstig gebruik voor wonen heeft een minder intensief karakter dan een horecafunctie. Het aantal verkeersbewegingen is minder en er is geen bevoorradingsverkeer nodig. Ook zal er sprake zijn van minder geluidstraling van bewoners ten opzichte van horecabezoekers.

Voor de onbebouwde gronden leidt het plan ook tot een verbetering voor het NNN. Binnen de huidige horecabestemming zijn in het verleden 43 parkeerplaatsen vergund en daarmee te realiseren zonder aanlegvergunning. Binnen het nieuwe bestemmingsplan is dit beperkt tot 5 parkeerplaatsen en is op de verbeelding vastgelegd dat dit aan de noordzijde plaats dient te vinden binnen de verkeersbestemming.

Ook krijgen de gronden een meer natuurlijke inrichting en voor de erfafscheidingen wordt inheemse beplanting gebruikt (zoals bramen- en frambozenstruiken). Dit zorgt voor een verbetering van de ecologische waarden op de locatie. Er is een inrichtingsplan opgesteld waarin de verschillende voorwaarden aan de inrichting en beplanting zijn beschreven (zie bijlage 4). In de voorwaardelijke verplichting in artikel 6.4.2 van de regels is vastgelegd dat de voorgestelde inrichting uit het inrichtingsplan wordt uitgevoerd en in stand gehouden en rekening houdend met de in de natuurtoets beschreven natuurmaatregelen.

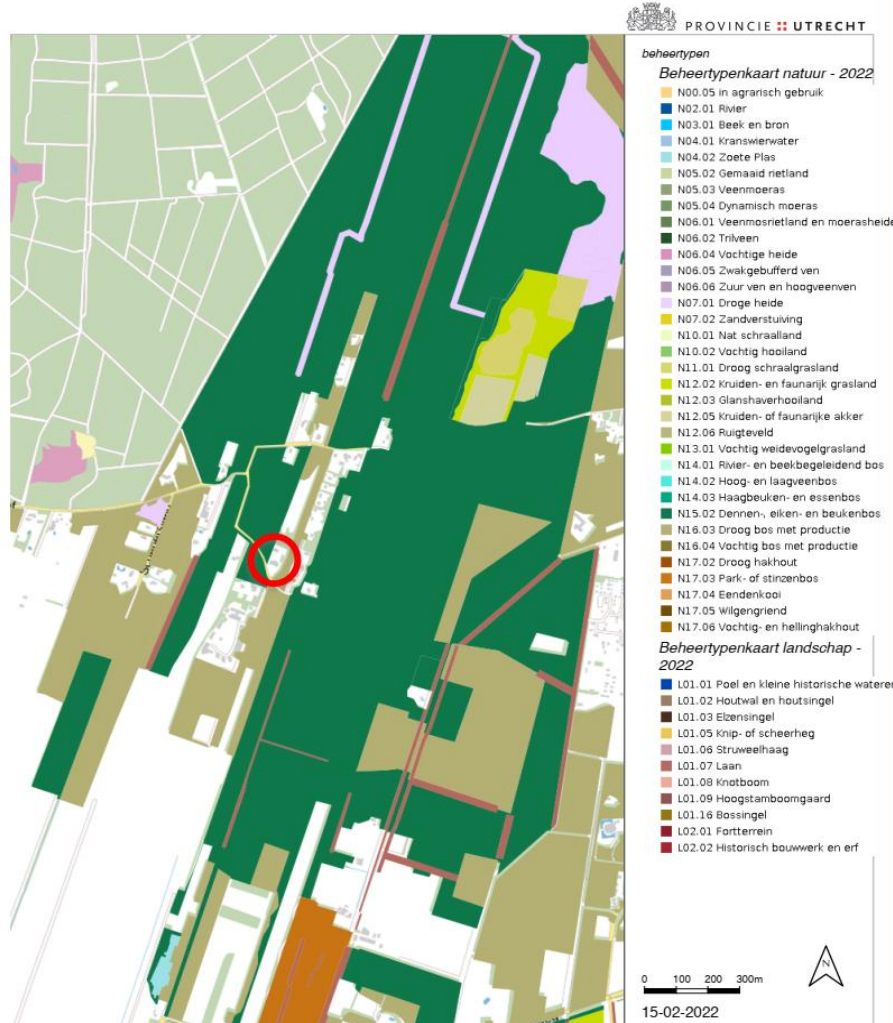
Het plangebied ligt overigens niet binnen gronden met een natuurdoeltype volgens het Natuurbeheersplan 2022 van de provincie Utrecht (zie afbeelding 11). Door de woningbouw worden de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurtype 'Dennen-, eiken- en beukenbos (N15.02)' en 'Droog bos met productie (N16.03)' onderdeel van het NNN direct ten westen en oosten van het plangebied niet aangetast (zie afbeelding 11). Belangrijk is wel dat dieren als Das, Hazelworm en Ree een vrij doortocht houden. Natuurmaatregelen die verbonden zijn aan de bestemmingswijziging zijn:

- Er worden geen schuttingen of dichte hekken opgericht.
- De buitenverlichting is minimaal is. Armaturen zijn niet hoger dan 1 m. De lampen zijn naar boven afgeschermd.
- Alle bestaande bomen moeten blijven staan.
- Tijdens de bouwfase wordt het gebied afgesloten met een amfibiescherm.
- Het zuidelijk deel krijgt een natuurlijke inrichting: heischraal grasland met verspreide bomen (Grove den) en struiken (Amerikaans krentenboompje).

Deze voorwaarden zijn uitgewerkt in het inrichtingsplan en vastgelegd in de voorwaardelijke verplichting in artikel 6.4.2 in het bestemmingsplan.

Verder nemen in de gebruiksfase de verstoring en stikstofuitstoot af. Dit is positief voor de wezenlijke kenmerken en waarden van het omringende NNN met name ten aanzien van aspect 4 (De verbindingsfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen) van de nee, tenzij toets. Er zullen in de avonduren minder slachtoffers vallen door de afname van het verkeer. Zie paragraaf 5.3 van het rapport van de Natuurtoets voor een uitgebreidere beschrijving van de toets aan het NNN.

De aantasting van het NNN wordt met dit nieuwe bestemmingsplan zodoende zoveel mogelijk beperkt en de toekomstige inrichting en gebruik leidt tot een verbetering voor het NNN. Geconcludeerd mag worden dat er onder de gegeven voorwaarden en de uitwerking hiervan in het inrichtingsplan geen aantasting van het NNN plaatsvindt qua oppervlak en kwaliteit. De wezenlijke kenmerken en waarden blijven intact of krijgen zelfs een positieve impuls. Ook is de uitvoering en instandhouding geborgd in het bestemmingsplan. Daarmee wordt voldaan aan de provinciale regels voor het NNN uit de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht.



afbeelding 11: uitsnede Natuurbeheerplan 2022 van de provincie Utrecht (bron: Natuurtoets Bureau Schenkeveld)

4.5.2.2 Soortenbescherming

In het kader van de natuurtoets is bureauonderzoek gedaan en heeft veldbezoek plaatsgevonden (zie het rapport in bijlage 3). Op basis van de waarnemingen en de aanwezige biotopen is beoordeeld wat de mogelijke effecten zijn van de voorgenoemde ontwikkeling op beschermde soorten.

Er worden alleen direct rond het gebouw enkele struiken verwijderd. Hierin broeden ten hoogste Merel of Winterkoning. Deze beplanting moet daarom buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden weggehaald of in het broedseizoen eerst gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nestelende vogels. Er worden geen bomen gekapt.

Er zitten in het te slopen gebouw geen verblijfplaatsen van beschermde soorten of jaarrond beschermde nesten. Ook de buitenruimte rond het gebouw herbergt geen verblijfplaatsen van beschermde soorten. Er is geen gebouwbewonend gedrag van vleermuizen waargenomen rond het bestaande gebouw. Het gebouw is ook ongeschikt als verblijfplaats.

Bij het grondverzet voor het bouwrijp maken verdwijnen er geen groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en worden er ook geen verblijfplaatsen van (inter)nationaal beschermde diersoorten vernietigd. Om te voorkomen dat er tijdens de werkzaamheden dieren als Gewone pad en Hazelworm worden gedood wordt voorafgaand hieraan een amfibiescherm geplaatst. Aan de wegzijde blijft het gebied over een smalle breedte toegankelijk. Dit scherm blijft gedurende

de hele bouwfase staan. Doel van het scherm is de dieren die het omringend bos bewonen zoveel mogelijk weg te houden. De dieren worden niet verzameld en elders terug gezet.

De inrichting van de buitenruimte houdt hetzelfde boomweide karakter. Alle bomen blijven staan. Alleen direct rond de nieuwe huizen wordt de inrichting strakker. Het aantal buitenlichten en de sterkte hiervan wordt niet groter dan in de huidige situatie. Het is dus wel belangrijk dat dieren een vrije doortocht houden en er dus geen voor dieren onpasseerbare schuttingen en hekken worden opgericht.

Door de woningbouw worden geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming op het gebied van soortbescherming (artikel 3.1-3.41) overtreden. Als voorwaarde hiervoor geldt wel dat de beplanting, alleen de struiken rond het huidige gebouw, buiten het broedseizoen worden verwijderd of eerst worden gecontroleerd op aanwezigheid van broedvogels. Dit zijn aandachtspunten in de uitvoering.

4.5.3 Conclusie

Voor het plan is een natuurtoets uitgevoerd, waarin is ingegaan op de effecten op beschermde gebieden en beschermde soorten. Er is geen sprake van significant negatieve effecten op Natura-2000 gebied Oostelijke Vechtplassen. Ook is geen sprake van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN in het plangebied en de direct omringende natuurtypen. De aantasting van het NNN wordt met dit nieuwe bestemmingsplan zoveel mogelijk beperkt en de toekomstige inrichting en gebruik leidt tot een verbetering voor het NNN. Ook is de uitvoering en instandhouding geborgd met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Daarmee wordt voldaan aan de provinciale regels voor het NNN uit de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht.

Uit de natuurtoets blijkt bovendien dat er geen sprake is van overtredingen van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming op het gebied van soortenbescherming. Er gelden voorwaarden voor de periode en manier van werken tijdens de uitvoering. Deze worden te zijner tijd in acht genomen.

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect ecologie geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.6 Verkeer en parkeren

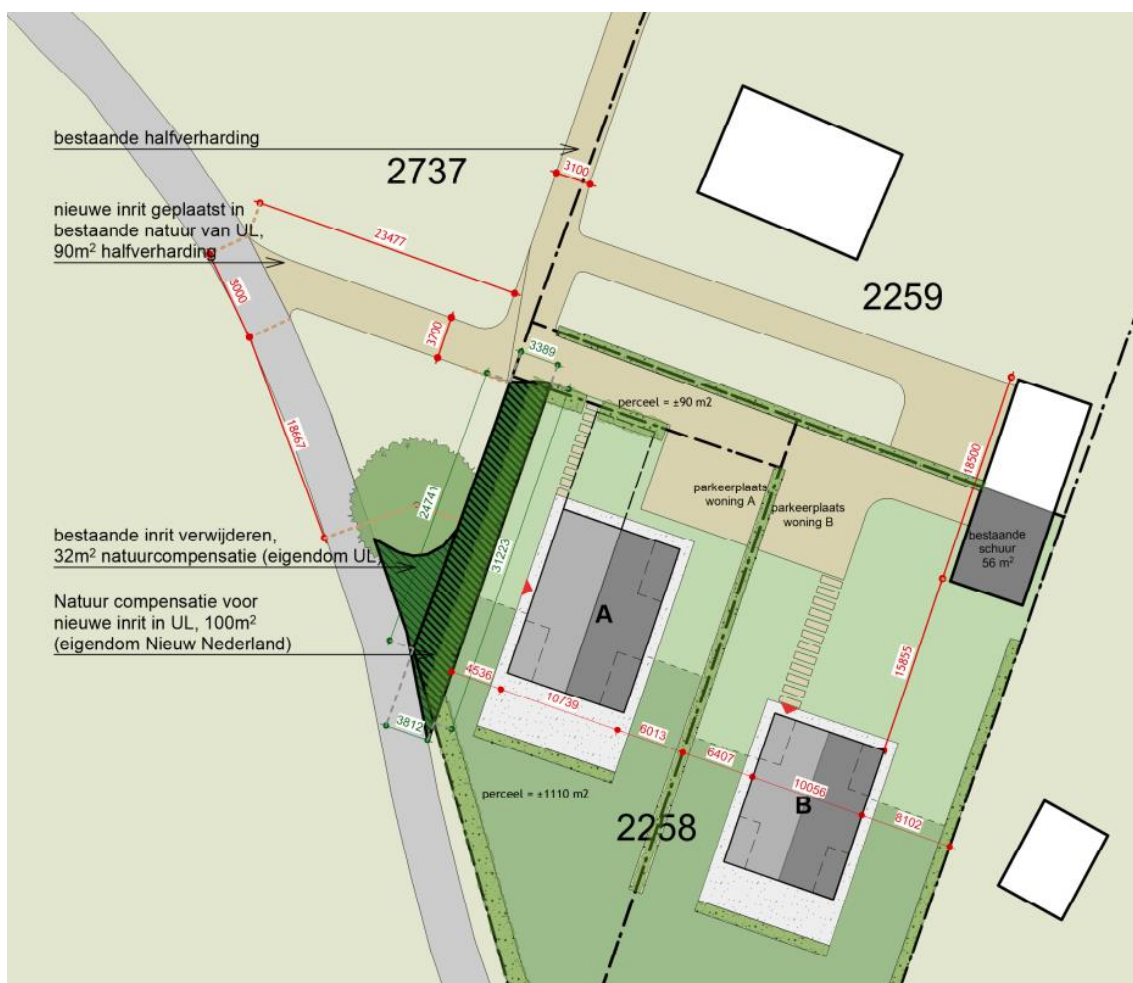
In de bestaande situatie is sprake van een horecabestemming (restaurant). Het oude gebouw is in 2006 afgebrand. Hiervoor in de plaats is een nieuw gebouw opgericht, dat nooit in gebruik is genomen. In de toekomstige situatie komen er twee woningen voor in de plaats.

Hieronder is ingegaan op de parkeernormen en de verkeersafwikkeling.

Parkeren

De gemeente De Bilt heeft in de nota 'Wat beweegt De Bilt, Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan' de parkeernormen opgenomen. Hierin is aangegeven dat de gemeente gebruik maakt van de parkeerkencijfers van het CROW (Parkeerkencijfers Basis voor parkeernormering, derde herziene druk september 2008). In de beleidsnota staat dat indien het CROW komt met een actualisatie van de Parkeerkencijfers, dan worden deze automatisch ook van toepassing verklaard. De meest recente kencijfers zijn opgenomen in de CROW Brochure 381 "Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen". Zodoende is daar gebruik van gemaakt voor het bepalen van de parkeernorm.

Het plangebied valt volgens het gemeentelijk parkeerbeleid binnen categorie 5: niet stedelijk, rest bebouwde kom. De gemeente hanteert telkens het gemiddelde van de bandbreedte van de genoemde normen. Er komen twee vrijstaande koopwoningen. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2,3 pp per woning. Aan de noordzijde van de twee nieuwe percelen komt ruimte voor het parkeren. Hier is zeker voldoende ruimte voor 3 auto's per woning.



afbeelding 12: aanpassing inrit en toekomstige inrichting parkeerplaatsen bij de woningen (bron: Nieuw Nederland)

Verkeersafwikkeling

Omdat ter plaats de horecafunctie niet meer actief is, is de toekomstige situatie niet vergeleken met de verkeersbewegingen van een horecafunctie maar is dit zelfstandig beoordeeld.

Op basis van dezelfde CROW kencijfers als die voor parkeren zijn gebruikt, is beoordeeld wat de twee woningen aan verkeersbewegingen tot gevolg hebben. De verkeersgeneratie per woning is 8,2 mv/etmaal. Dit betekent dat voor de beide woningen in totaal sprake is van 16,4 voertuigbewegingen per etmaal (dus verspreid over de hele dag). Dit is prima inpasbaar op het aanwezige wegennet.

De huidige toegangsweg wordt iets verlegd in westelijke richting. De verharding van de bestaande toegangsweg wordt weggehaald en de gronden krijgen een natuurlijke inrichting. Deze strook wordt niet bij de tuin van woning A getrokken, maar krijgt de bestemming 'Natuur'. In afbeelding 7 is dit uitgebeeld.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.7 Bedrijven en Milieuzonering

4.7.1 Algemeen

De ruimtelijke ordening stelt zich tot doel een goede kwaliteit van leefomgeving te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van voldoende afstand tussen milieubelastende bedrijven of

bedrijfsactiviteiten enerzijds en milieugevoelige functies zoals wonen anderzijds. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de ruimtelijk relevante milieuhinder de milieugevoelige functie sterker belast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente De Bilt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie.

Onderstaande tabel geeft de relatie weer tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een ander omgevingstype is het gemengd gebied. Binnen gemengd gebied is het mogelijk om gemotiveerd voor één of meer milieuaspecten een kleinere afstand aan te houden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk.

Milieu-categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 1: Bedrijven en milieuzonering (bron: VNG, Brochure Bedrijven en milieuzonering, 2009)

4.7.2 Betekenis voor het bestemmingsplan

Voor het bestemmingsplan is een beoordeling van de milieuzonering uitgevoerd. Het doel van de beoordeling is het in kaart brengen van de milieuhinder gevoelige bestemmingen en bedrijven/milieubelastende activiteiten in en rondom het plangebied en te beoordelen of deze een bemerking vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

De nieuwe woningen zijn geen milieubelastende functie maar een milieugevoelige functie. Zo-doende is alleen gekeken naar de afstand ten opzichte van omliggende milieubelastende functies. Rond het plangebied zijn de volgende niet-woonfuncties aanwezig:

- Direct tegen de noordzijde van het plangebied ligt het natuurrecreatiepark Fazantenhof (bestemming recreatie, milieucategorie 3.1).
- Op ca. 30m richting noordoosten is een perceel met een bedrijfsbestemming aanwezig (max. milieucategorie 2).
- Op ca. 140 m naar het zuiden is een zorginstelling gelegen (maatschappelijk, milieucategorie 1).

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 is voor 'kampeerterreinen vakantiecentra e.d.' een richtafstand opgenomen van 50 m ten opzichte van een rustige woonwijk (vanwege geluid).

De aanwezige natuurcamping is een rustige camping waar geen grote mate van geluidhinder van te verwachten is. De meeste maatgevende geluidbronnen bevinden zich op een afstand van 50 m of meer ten opzichte van de achtergevels van de nieuwe woningen én daartussen de bestaande bedrijfswoning als natuurlijke geluidsbarrière aanwezig is. Het is niet aannemelijk dat de bestaande bedrijfswoning zal worden afgebroken.

Op de plattegrond zoals getoond in afbeelding 13 is een parkeerterrein (blauw vlak) ingetekend op de kruising met de Karnemelksweg. Dit parkeerterrein diende voor het restaurant en is er niet meer.

Er is wel een klein parkeerterrein voor aankomende gasten op ongeveer 30-35 m afstand van de achtergevels van de toekomstige woningen. De eventuele hinder die hier van kan optreden bestaat uit autobewegingen en dichtslaande portieren. Het gebruik van het parkeerterrein beperkt zich tot het vakantie seizoen en het aankomsterrein wordt ook niet intensief gebruikt (enkel bij aankomst, daarna wordt er door de gasten geparkeerd op andere verder weg gelegen parkeerplaatsen). De geluidstraling van het parkeerterrein kan worden vergeleken met een parkeerterrein in een woonwijk. Geluid vanwege parkeren in een woonwijk wordt gezien als acceptabele hinder. In dit geval is er zelfs sprake van beperktere hinder vanwege de seizoensgebondenheid en lage gebruiksintensiteit. Zodoende is in dit geval sprake van een inpasbare situatie. Er is geen onaanvaardbare hinder te verwachten vanwege het aankomstparkeerterrein van de camping.



afbeelding 13: schematische plattegrond Natuurcamping Fazantenhof (het oranje vlak rechts is de bestaande horecabebouwing welke plaatsmaakt voor de twee nieuwe woningen)

Omdat het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Maartensdijk 2012' geen uitbreiding van de bestaande bebouwing toestaat, zijn de maximale planologische mogelijkheden ook begrensd. Artikel 17 Recreatie – Verblijfsrecreatie bepaalt:

- *“De omvang van het aantal staanplaatsen en/of recreatiewoningen binnen de gronden bestemd voor verblijfsrecreatie, bedraagt niet meer dan het per complex bestaande aantal staanplaatsen en/of recreatiewoningen”.*
- en ook
- *“het aantal bedrijfs- of dienstwoningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;*
 - *de oppervlakte van de bedrijfs- of dienstwoning bedraagt niet meer dan 120 m2 dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is”,*

Zodoende is de constatering gerechtvaardigd dat er geen onaanvaardbare hinder ten gevolge van het recreatieterrein is te verwachten. De nieuwe woningen komen in een gebied met een goed woon- en leefklimaat (natuurlijk, rustig, veilig, gezond). Ook wordt door de komst van de twee woningen de camping niet onevenredig in zijn belangen beperkt. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de camping altijd aan de normen uit het Activiteitenbesluit dient te voldoen.

De afstanden tot de andere functies voldoet aan de richtafstanden die horen bij de milieucategorieën.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling van de twee woningen aan de Karnemelksweg 1 te Hollandsche Rading.

4.8 Geluidhinder wegverkeer

4.8.1 Wettelijk kader

Wegverkeers- en spoorweglawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeers- en/of spoorweglawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) stelt specifieke eisen aan bestemmingsplannen. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening.

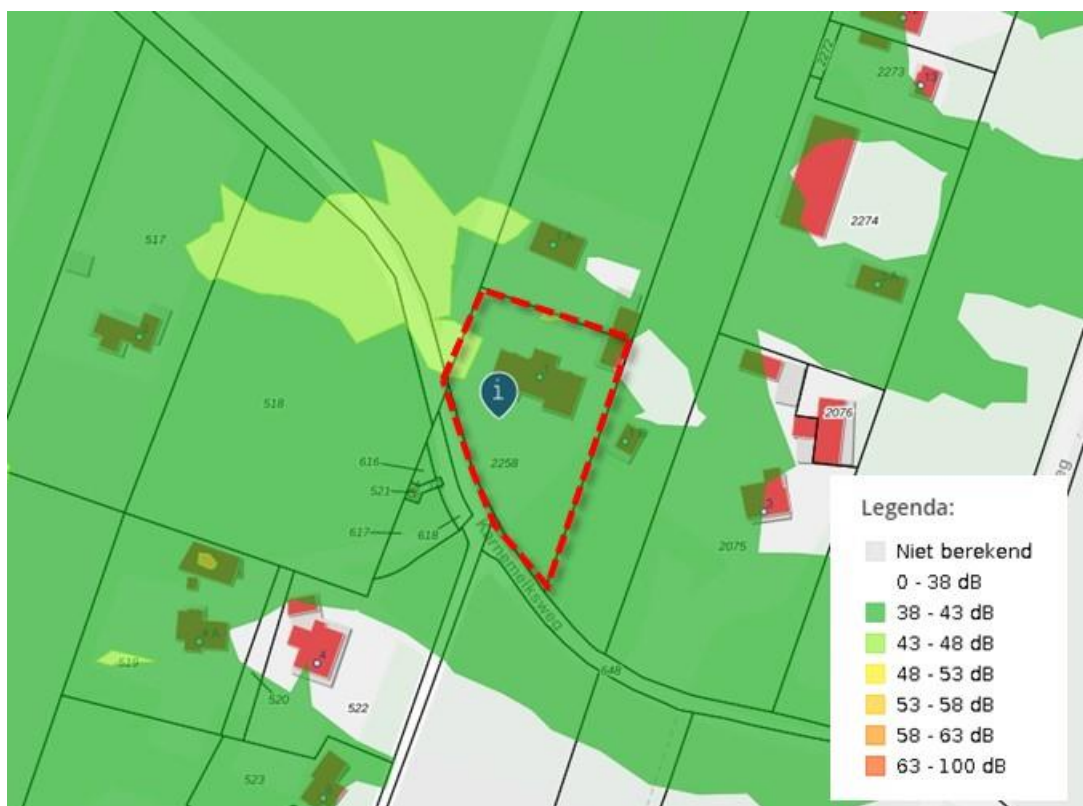
Geluidzones en geluidsgevoelige bestemmingen

De Wet geluidhinder werkt met het systeem van zones (aandachtgebieden) rond geluidsbronnen (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai). Als een geluidgevoelige bestemming binnen een geluidzone ligt, moet de geluidbelasting op dat object worden onderzocht. In het kader van de Wet geluidhinder is er geen onderzoeksplicht naar 30 km/uur-wegen. In het kader van een beoordeling van een goede ruimtelijke ordening kan het echter wel noodzakelijk zijn de akoestische gevolgen van 30 km/uur wegen in kaart te brengen wanneer verwacht wordt dat er sprake is van hoge verkeersintensiteiten op de wegen.

4.8.2 *Beoordeling voor het plan*

Het bestemmingsplan maakt twee nieuwe woningen mogelijk aan de Karnemelksweg. Deze weg kent een maximumsnelheid van 60 km/u, wat betekent dat er sprake is van een onderzoekszone. Om na te gaan wat de te verwachten geluidbelasting is van de weg, is het Geoportaal van de ODRU geraadpleegd, zie afbeelding 14. Hieruit valt op te maken dat de geluidbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Zodoende is geen verder akoestisch onderzoek nodig voor het bestemmingsplan.

Volgens het Geoportaal bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting (inclusief aftrek) minder dan 43 dB (afbeelding 14). Voor een goed woon- en leefklimaat blijft de aftrek buiten beschouwing. De gecumuleerde belasting zonder aftrek komt daarmee uit op maximaal 48 dB. Daarmee is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid (wegverkeerslawaai) vormt geen belemmering voor het planvoornemen.



afbeelding 14: Uitsnede Geoportaal ODRU (13 mei 2022): gecumuleerde geluidbelasting incl. aftrek ex. art. 110g Wgh

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluidhinder verder geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling van de twee woningen aan de Karnemelksweg 1 te Hollandsche Rading.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Wettelijk kader

In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritieke stoffen zijn stikstofdioxide en fijn stof. Voor de andere in de Wm genoemde stoffen, wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan aan de vereisten.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een bijdrage is "niet in betekenende mate" als de toename maximaal drie procent van de jaargemiddelde grenswaarde van fijn stof of stikstofdioxide bedraagt. Wanneer een ontwikkeling valt onder één van die categorieën is het niet nodig een onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren. Woningbouwlocaties van 1.500 woningen en één ontsluitingsweg ofwel 3.000 woningen met twee ontsluitingswegen vallen onder deze categorieën.

4.9.2 Betekenis voor het plan

De huidige en toekomstige luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is in beeld gebracht. Hiervoor is gebruik gemaakt van de luchtkwaliteitskaarten van het Geoportaal van het ODRU. De jaargemiddelde concentraties ter plaatse van het plangebied in 2018 bedragen:

- stikstofdioxide (NO₂): 16 µg/m³
- fijn stof (PM₁₀): 19 µg/m³
- zeer fijn stof (PM_{2,5}) : 11 µg/m³

De huidige luchtkwaliteit in het plangebied voldoet ruimschoots aan de van toepassing zijnde grenswaarden. Overigens is de achtergrondconcentratie dalende en is het jaar 2018 dus als worst-case te beschouwen

Voor het bestemmingsplan is een beoordeling 'niet in betekenende mate' uitgevoerd. Hieronder is het resultaat samengevat. De twee nieuwe woningen genereren ca. 16,4 voertuigbewegingen per etmaal, zoals is berekend in paragraaf 4.6. Dit is ingevuld in de NIBM-tool, zie afbeelding 15 (meest recente versie van 6 april 2021). De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate en er is geen nader onderzoek nodig.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		16,4
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

afbeelding 15: uitkomst NIBM berekening

4.9.3 *Conclusie voor het plan*

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmering is om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Wat betreft luchtkwaliteit is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.10 **Externe veiligheid**

4.10.1 *Inleiding*

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria, zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder: Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen.

Het beleid voor externe veiligheid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij de besluitvorming rondom ruimtelijke plannen de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt in het externe veiligheidsbeleid het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Plaatsgebonden risico

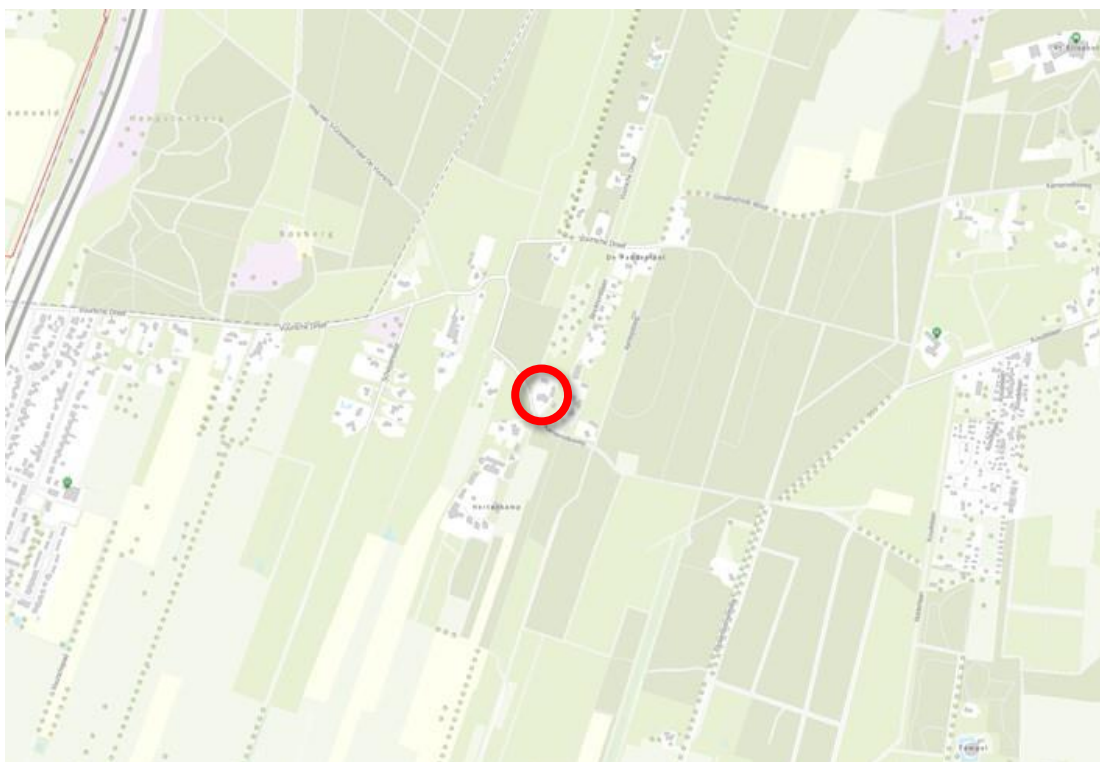
Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze plaatsgebonden risicocontour mogen geen kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt (zoals woningen).

Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico, mede bepaald door het aantal personen (dichtheid) binnen het te beschouwen gebied. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

4.10.2 *Betekenis voor het plan*

De risicokaart is geraadpleegd voor het bestemmingsplan. In afbeelding 16 is het plangebied weergegeven. Het plangebied ligt op ruim 1,3 km afstand van de A27 en het spoor. Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet binnen de risicoafstanden van risicobronnen ligt voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}) en groepsrisico (GR). Er zijn geen risicobronnen in de omgeving aanwezig.



afbeelding 16: uitsnede risicokaart met het plangebied aangeduid met een rode cirkel

4.10.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

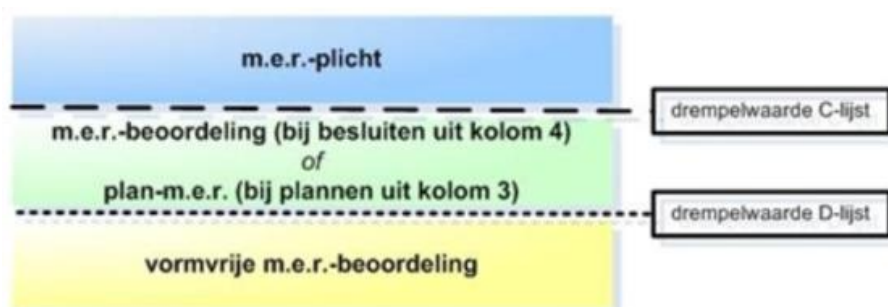
4.11 Besluit milieueffectrapportage

4.11.1 Wet en regelgeving

De m.e.r.-procedure is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in plan- en besluitvorming in te brengen, om zo belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te voorkomen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of omgevingsvergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van de m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r..

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben wordt de m.e.r.-toets doorlopen. Er zijn drie gradaties in de zwaarte van de m.e.r.-toets. afbeelding 17 geeft schematisch twee drempelwaarden weer die van belang zijn waarmee wordt beoordeeld of sprake is van:

- een directe m.e.r.-plicht of
- een (formele) m.e.r.-beoordelingsplicht of
- een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.



afbeelding 17: soorten milieueffectrapportage (bron: Aveco)

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten wanneer m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 zijn er twee vormen van m.e.r.-beoordelingen: 1.) projecten die vallen onder bijlage D van het Besluit m.e.r. en 2.) de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten.

4.11.2 *Betekenis voor het plan*

Het bestemmingsplan maakt de bouw van twee woningen mogelijk. Dit valt onder categorie D11.2 van bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage (D11.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen). Het plan blijft ruim onder de drempelwaarde van een oppervlakte van 100 hectare of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Gelet op de aard, omvang en directe omgeving alsmede gelet op bestaande jurisprudentie over dit onderwerp, de beoogde ontwikkeling in dit specifieke geval niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject (categorie D 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r.). In het bijzonder wordt hiertoe opgemerkt dat er ‘slechts’ sprake is van twee woningen met een beperkt ruimtebeslag en omliggende percelen (ook) de bestemming ‘Wonen’ kennen.

Zodoende is geen m.e.r. beoordeling nodig en hoeft ook geen m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen.

4.12 **Duurzaamheid**

4.12.1 *Beleid en regelgeving*

De gemeente De Bilt wil in 2050 energieneutraal zijn. Bij het realiseren van die ambitie is het verder verduurzamen van gebouwen een belangrijk onderdeel. Duurzaam bouwen (DuBo) is een manier van bouwen waarbij het milieu zo min mogelijk wordt belast, een optimale woonkwaliteit wordt gerealiseerd en waar het gebouw, maar ook de openbare ruimte een lange levensduur hebben (bijvoorbeeld door flexibiliteit of goede materiaalkeuze). Op landelijk niveau gelden er regels aan het bouwen en gebruiken van woningen (Bouwbesluit, . Dit zijn onder meer voorschriften op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.

BENG

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen sinds 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning en oplevering van een nieuw woongebouw moeten de BENG-eisen worden getoetst op gebouwniveau

Milieuprestatie Gebouw (MPG)

Vanaf januari 2013 geldt vanuit het Bouwbesluit de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning Bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw. De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen (groter dan 100 m²). De MPG stimuleert duurzaam materiaalgebruik in de bouw o.a. doordat nu ook producenten met eigen producten herkenbaar in de Nationale Milieudatabase kunnen komen.

GPR-ambities

De gemeente gebruikt de GPR Gebouw-software om inzicht te krijgen in de duurzaamheid van een woningontwerp. Het ontwerp wordt daarvoor getoetst op vijf thema's: gezondheid, toekomstwaarde, energie, milieu en gebruikskwaliteit.

De ambities van de gemeente voor nieuwbouw zijn als volgt:

- Gemiddeld over alle thema's een 8 (voor publieke gebouwen gemiddeld een 8,5)
- Minimaal een 9 op thema 'energie'
- Minimaal een 7 op thema 'milieu'
- Minimaal een 8 op subthema 'toegankelijkheid' (onder thema 'gebruikskwaliteit') voor woningen met het predicaat 'levensloopbestendig' en voor publieke gebouwen.

4.12.2 *Betekenis voor het plan*

Er komen twee energieneutrale houten Barentsz huizen. Deze woningen zijn energieneutraal en met houtbouw wordt CO2 opgeslagen. Er zal aan de geldende normen worden voldaan. In het kader van de omgevingsvergunningsprocedure worden de BENG- en MPG berekeningen getoetst en de GPR score getoetst.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels.

5.2 Nadere toelichting op de regels

De bij dit plan behorende planregels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012), onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 1 worden in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In hoofdstuk 2 is de op de verbeelding aangegeven bestemming omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Daarbij worden de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

In hoofdstuk 3 is een aantal algemene regels opgenomen.

In hoofdstuk 4 is omschreven welke gebouwen en gebruik vallen onder het overgangsrecht en bevat tot slot de citeertitel van het plan.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden en gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

Natuur (artikel 3)

De strook grond waar de huidige toegangsweg ligt heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied Maartensdijk 2012' de bestemming 'Horeca'. De toegangsweg wordt weggehaald en de gronden worden natuurlijk ingericht. De gronden zullen geen onderdeel uitmaken van een van de tuinen. Daarom krijgt deze strook de bestemming 'Natuur'.

Tuin (artikel 4)

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor de onbebouwde gronden aan de straatzijde en de ruimte tussen de twee woningen in. Hier zijn alleen erfafscheidingen toegestaan tot 1 m hoogte.

De realisatie en instandhouding van de natuurmaatregelen en het inrichtingsplan is geborgd met de voorwaardelijke verplichting in artikel 4.3.1. Voor het geval dat het in de toekomst nodig is om de inrichting van de gronden aan te passen, is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om tot een andere landschappelijke inrichting te komen. Vanwege de ligging in het Natuurnetwerk Nederland dient er advies te worden ingewonnen bij de provincie Utrecht.

Verkeer – Verblijfsgebied (artikel 5)

Voor de gronden waar de inrit komt, is de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' opgenomen.

Wonen (artikel 6)

Voor het deel van plangebied waar de nieuwe woningen komen, is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Er zijn maximaal twee woningen toegestaan. De huidige bebouwing wordt gesloopt. De maatvoeringen (goot- en bouwhoogte en bebouwd oppervlak) zijn op de verbeelding aangegeven. De nieuwe woningen dienen op minstens 6 m van de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd.

De realisatie en instandhouding van de natuurmaatregelen en het inrichtingsplan is geborgd met de voorwaardelijke verplichting in artikel 6.4.2. Voor het geval dat het in de toekomst nodig is om de inrichting van de gronden aan te passen, is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om tot een andere landschappelijke inrichting te komen. Vanwege de ligging in het Natuurnetwerk Nederland dient er advies te worden ingewonnen bij de provincie Utrecht.

Waarde - Archeologie 3 (artikel 7)

Zoals in paragraaf 4.2 van deze toelichting is aangegeven geldt een beschermingsregime voor archeologie. Binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' geldt dat bij grondroerende werkzaamheden in plannen met een oppervlakte van 500 m² of groter, die dieper reiken dan 0,50 m beneden het maaiveld, er archeologisch onderzoek nodig is om na te gaan of er archeologische waarden aanwezig zijn.

Waarde – Ecologie (artikel 8)

Ter bescherming van de ecologische waarden is de dubbelbestemming Waarde – Ecologie opgenomen op de tuinen van de woningen. Met deze dubbelbestemming zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende ecologische waarden. In dat kader is een vergunningsplicht opgenomen voor werken en werkzaamheden die mogelijk nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde natuur (het kappen van bomen). De regeling is gelijkwaardig aan het beschermingsregime dat geldt voor de tuinen bij woningen nabij het plangebied. Daar komt bij dat door de regeling van artikel 6.4.2 de realisatie en instandhouding van de natuurmaatregelen en het inrichtingsplan is verplicht gesteld.

5.2.3 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen onder andere de flexibiliteitsbepalingen en algemene bepalingen aan de orde. Het gaat hierbij onder meer om:

Anti-dubbelregel (artikel 9)

In dit artikel is opgenomen dat grond, welke eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van een andere aanvraag buiten beschouwing dient te blijven.

Algemene bouwregels (artikel 10)

In dit artikel zijn algemene bouwregels opgenomen, voor onder andere ondergronds bouwen en voor wanneer bestaande bouwwerken afwijken van wat het bestemmingsplan mogelijk maakt. Ook is een regeling opgenomen die verplicht tot de realisatie en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid.

Algemene gebruiksregels (artikel 11)

In artikel 7 is opgenomen wat onder strijdig gebruik wordt verstaan, mocht dit niet volgen uit de enkelbestemming.

Algemene afwijkingsregels (artikel 12)

Dit artikel geeft verschillende regelingen om in beperkte mate af te wijken van voorgeschreven maatvoeringen, voor kleine nutsvoorzieningen, masten voor mobiele communicatie en om huisvestingsmogelijkheden voor mantelzorg te bieden.

Algemene wijzigingsregels (artikel 13)

Wanneer het nodig is voor de technisch betere realisering van de bestemming, kan met dit artikel de in het plan opgenomen bestemming worden gewijzigd ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 14)

Met betrekking tot bouwwerken en het gebruik van grond en bouwwerken wordt in dit artikel ingegaan op het daarop toepasselijke overgangsrecht.

Slotregel (artikel 15)

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het bestemmingsplan.

6 Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij een bestemmingsplan dient op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) in de plantoelichting inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wro de verplichting ontstaan dat bepaalde plankosten op de initiatiefnemer kunnen worden verhaald. Het gaat hierbij om de plankosten en de kosten van ontwikkelingen die gemeente redelijkerwijs moet maken, zoals de aanleg van voorzieningen van openbaar nut.

Het betreft een particulier voornemen waarvan de lasten door initiatiefnemer zullen worden gedragen. Er zijn geen voor de gemeente verhaalbare kosten. Hierdoor is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. De economische uitvoerbaarheid door initiatiefnemer is voorts voldoende aangetoond.

6.2 Planschade

Planschade wordt in beginsel toegekend door het besluitvormend orgaan aan degenen die waardevermindering van onroerend goed ondervinden ten gevolge van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan. De grondslag voor deze planschaderegeling wordt gegeven in artikel 6.1 Wro. In artikel 6.4 onder a Wro is bepaald dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met de initiatiefnemer een overeenkomst te sluiten ten aanzien van planschade.

In een tussen de gemeente De Bilt en de initiatiefnemer te sluiten overeenkomst wordt opgenomen dat het planschaderisico voor rekening van de initiatiefnemer komt. Daarmee is het risico op planschade afgedekt voor de gemeente.

6.3 Conclusie

Aangezien er geen verhaalbare plankosten zijn, is er geen exploitatieplan nodig. Ook wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht. Het risico op planschade is afgedekt voor de gemeente.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Informeren omgeving

De initiatiefnemer heeft de omwonenden in 2018 geïnformeerd over de voorgenomen plannen om de locatie te herbestemmen voor wonen. Hierop is door de buurt unaniem positief gereageerd. Er wordt waarde gehecht aan het wijzigen van de horecabestemming naar wonen, omdat verwacht wordt dat dit positief is voor de rust voor het omliggende natuurgebied en het leefgenot van de omwonenden.

7.2 Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro

Ten behoeve van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het bestemmingsplan toegezonden aan de Provincie Utrecht, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, de Veiligheidsregio Utrecht, Gasunie en Vitens. Eventuele ingediende vooroverlegreacties worden te zijner tijd in deze paragraaf behandeld.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd voor een ieder om te reageren. Eventuele zienswijzen worden te zijner tijd in deze paragraaf behandeld.

