

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Karnemelksweg 1 te Hollandsche Rading

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1 Inleiding	5
2 Zienswijzen	6
2.1 Zienswijze 1: Utrechts Landschap	6
2.2 Zienswijze 2: Eigenaar Fazantenhof BV	7

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Karnemelksweg 1 te Hollandsche Rading' is op 19 april 2023 gepubliceerd in de Biltsche Courant, De Vierklank en het digitale gemeentebblad. Daarnaast is het ontwerp digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is een verzoek dat is ingediend om in plaats van het horecapand een tweetal vrijstaande woningen op het perceel te mogen realiseren.

In de periode 20 april 2023 tot en met 31 mei 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Karnemelksweg 1 te Hollandsche Rading' ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar maken aan burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt. Er zijn binnen deze termijn twee zienswijzen ingediend.

2 Zienswijzen

In dit hoofdstuk wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. De zienswijzen worden hieronder weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie.

2.1 Zienswijze 1: Utrechts Landschap

Samenvatting

- a. **Geen afstemming en overeenstemming: bestemmingsplan is niet uitvoerbaar:** Over de verplaatsing van de inrit naar de twee nieuwe woningen en de Fazantenhof is nog geen overeenstemming met Utrechts Landschap bereikt en dat betekent dat het bestemmingsplan op dit moment niet uitvoerbaar is.
- b. **Aantasting natuurwaarden:** Het gehele plangebied ligt in het NNN. Dat betekent dat getoetst moet worden of sprake is van aantasting van het NNN. De natuurtoets is onvolledig. Omdat niet alle planmogelijkheden zijn getoetst, kan niet op voorhand geconcludeerd worden dat er geen effecten op het NNN zijn.

Beantwoording

- a. **Geen afstemming en overeenstemming: bestemmingsplan is niet uitvoerbaar:** Inmiddels is er overeenstemming bereikt met Utrechts Landschap over de verplaatsing van de inrit. Overigens is het plan ook uitvoerbaar met de huidige inrit, zowel het perceel Karnemelksweg 1 als de achterliggende camping De Fazantenhof hebben een recht van overpad over deze inrit die grotendeels op gronden van Utrechts Landschap ligt. In overleg met de beheerder van camping De Fazantenhof, initiatiefnemer en de boswachter van Utrechts Landschap is er gekeken naar het verleggen van de inrit. Planologisch hoeft hiervoor geen aanpassing plaats te vinden (in de bestemming 'Natuur' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Maartensdijk 2012' zijn toegangswegen en – paden toegestaan), een omgevingsvergunning moet voor de eventuele verlegging wel (nog) aangevraagd worden. Het gedeelte van de huidige inrit op het perceel Karnemelksweg 1 krijgt met voorliggend bestemmingsplan (ook) de bestemming 'Natuur'. De gronden worden, als onderdeel van de overeenstemming over het verleggen van de inrit, overgedragen aan Utrechts Landschap. In deze Natuur bestemming wordt als gevolg van deze zienswijze de mogelijkheid voor 'toegangswegen en -paden' voor de volledigheid verwijderd. Daardoor komt de huidige inrit, voor wat betreft het gedeelte op het perceel Karnemelksweg 1, onder overgangsrecht te liggen. Dat wil zeggen dat deze als zodanig gebruikt mag blijven worden, maar dat nadat de inrit hier verwijderd is er niet opnieuw een inrit op deze plek vergund kan worden.
- b. **Aantasting natuurwaarden:** Voorliggend plan levert een verbetering op van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke en leidt niet tot aantasting van de NNN. In de huidige situatie staat er een horecapand van 390 m² met de mogelijkheid om deze nog 15% te vergroten (448,5 m²). Daarnaast zijn er 43 parkeerplaatsen vergund op het voorterrein. Met behulp van voorliggend bestemmingsplan wordt dit teruggebracht tot 300 m² voor de twee woningen, met de mogelijkheid om hier 2 x 70 m² aan bijgebouwen toe te voegen (300 + 140 = 440 m²). Vooralsnog blijft er een schuur van 56 m² op de rechterkavel staan, deze gaat (uiteeraard) ten koste van de bouwmogelijkheid tot 70 m² aan bijgebouwen voor het rechterkavel. Daarnaast wordt het voorterrein bestemd als Tuin en Natuur, zodat gegarandeerd kan worden dat dit groen blijft. Naar aanleiding van de zienswijze worden de volgende wijzigingen voorgesteld om aantasting van natuurwaarden verder te beargumenteren en te garanderen:
 - In de toelichting en in de natuurtoets wordt ingegaan op de oppervlakteberekeningen zoals bovenstaand weergegeven. Daarnaast wordt ingegaan op wat de geplande verlegging van de inrit gaat doen met de samenhang van de NNN;
 - Hoewel er in de bestemming Natuur in voorliggend bestemmingsplan geen bouwvlak is opgenomen, wordt voor de duidelijkheid toch de bouwmogelijkheid voor een horeca-uitgiftepunt in de Natuur bestemming verwijderd;
 - De algemene afwijkingsbevoegdheid voor een mantelzorgwoning wordt geschrapt;

- De aanwezige schuur (56 m2) op het rechterkavel wordt genoemd in de toelichting en in de natuurtoets.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan met aanpassingen voorziet daarmee in een goede ruimtelijke ordening.

2.2 Zienswijze 2: Eigenaar Fazantenhof BV

Samenvatting

- Geen instemming met ontneming van recht van overpad:** Indiener is eigenaar van het kavel waarop camping De Fazantenhof is gevestigd. De moeder van indiener woont in het woonhuis aan de zuidzijde van het kavel. Exploitatie van camping De Fazantenhof is uitbesteed aan de zoon van indiener. Indiener stemt niet in met het ontnemen van het recht van overpad voor zowel toegang/ontsluiting van de kavel/camping als het woonhuis op basis van gewoonterecht.
- Adresaanduiding/Kadaster:** Indiener wijst op eventuele fouten in adresaanduiding en de kadastrale situatie aan de noordzijde van De Fazantenhof.
- Regelgeving woonhuis:** Wat is de regelgeving m.b.t. het woonhuis. Wel of niet bedrijfswoning? Mag er wel of niet ook een erfdeling worden gerealiseerd?
- Zichtlijn:** De woning moet evenwel ten alle tijden een gezichtsveld op de Karnemelksweg blijven behouden.
- Buurt is niet betrokken:** De buurt is niet als beweerd geïnformeerd, noch is indiener bekend geweest met de plannen van verkoop (2018 en heden) en evenmin tekende indiener enige lijst die tot verzoek tot woningbouw anders dan door wijlen de broer van indiener werd gedaan.

Beantwoording

- Geen instemming met ontneming van recht van overpad:** Door vaststelling van voorliggend bestemmingsplan verandert er niets aan het recht van overpad richting camping De Fazantenhof en de bedrijfswoning aan de zuidkant van het perceel. Wel wordt mogelijk de inrit verplaatst (zie hierboven de beantwoording bij 2.1.a). Deze mogelijke verplaatsing vindt niet plaats op gronden in eigendom van indiener, maar op gronden van Utrechts Landschap. Deze verplaatsing is besproken en akkoord bevonden door zoon van indiener, tevens exploitant van de camping.
- Adresaanduiding/Kadaster:** De locatie van De Fazantenhof maakt geen onderdeel uit van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan heeft enkel betrekking op het perceel Karnemelksweg 1 waar het bestaande, niet gebruikte, horecapand wordt vervangen door een tweetal vrijstaande woningen.
- Regelgeving woonhuis:** Zie hierboven, de locatie van De Fazantenhof maakt geen onderdeel uit van het plangebied van voorliggende bestemmingsplan. Ter informatie: de woning betreft een bedrijfswoning.
- Zichtlijn:** Het plangebied bestaat momenteel uit een horecapand van 390 m2, waarbij 43 parkeerplaatsen op het voterrein mogen worden opgericht. Bovendien zijn er planologische mogelijkheden om het horecapand nog 15% te vergroten. Met voorliggend bestemmingsplan worden een tweetal woningen (in totaal 300 m2) mogelijk gemaakt. Het betreft de bouw van twee energieneutrale, houten "Barentsz" huizen. Daarnaast wordt in het voterrein de bestemming Horeca vervangen door de bestemmingen Tuin en Natuur, zodat gegarandeerd is dat het perceel een groen aanzicht houdt. Gesteld kan worden dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Ons inziens vindt er dan ook geen onevenredige aantasting plaats van het eventuele zicht vanuit de bedrijfswoning naar de Karnemelksweg.
- Buurt is niet betrokken:** Het ontwerpbestemmingsplan is conform de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft initiatiefnemer een goedbezochte informatieavond georganiseerd, waarbij de gemeente als toehoorder aanwezig is geweest. Omwonenden hebben daar in het algemeen positief op de plannen gereageerd. Daarnaast kon een ieder tijdens de terinzagelegging een zienswijze bij de gemeente indienen. Van deze mogelijkheid is dus ook door deze indiener gebruikt gemaakt.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.