

**Tolakkerweg 138 te Hollandsche
Rading
Februari 2017**

Ruimtelijke randvoorwaarden voor herontwikkeling

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Principebesluit college	6
1.3	Kadastraal	7
2	Beleidskaders	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal beleid	8
2.2.1	de (Ontwerp) Provinciale Ruimtelijke structuurvisie 2013 (herijking 2016) en de (Ontwerp) Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (herijking 2016)	8
2.3	Gemeentelijk beleid	11
2.3.1	Structuurvisie Gemeente De Bilt 2030	11
2.3.2	Herinrichting Noorderpark	11
2.3.3	Groenstructuurplan 2014-2024	11
2.3.4	Archeologische (verwachtings-)waarden- en beleidsadvieskaart	12
2.3.5	Detailhandelsbeleid De Bilt	13
2.3.6	Woonvisie 2013 – 2020	13
2.3.7	Vigerend bestemmingsplan	13
2.3.8	Welstandsnota De Bilt, december 2013	14
3	Huidige situatie	15
3.1	Hollandsche Rading	15
3.2	Tolakkerweg	16
3.3	Plangebied	18
4	Uitgangspunten voor ontwikkeling	19
4.1	Voorgaande plannen	19
4.2	Participatie	20
4.3	Programma	22
4.4	Hoofdopzet	22
4.5	Groen	23
4.5.1	De basis: het groene plein	23
4.5.2	Groen element	23
4.5.3	Groen venster op het slagenlandschap	23
4.5.4	Hagen	24
4.5.5	Laanbeplanting	24
4.5.6	Struinroute dassen	24
4.6	Ontsluiting en parkeren	24
4.6.1	Ontsluiting	24
4.6.2	Parkeren	25
4.7	Bebouwing	25
4.7.1	Deelgebied 1 en 3	25
4.7.2	Deelgebied 2	26
4.7.3	Bijmassa	27
4.8	Uitgangspuntenkaart	28
4.9	Welstand	29
4.10	Duurzaamheid	29
5	Vervolg	30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggende randvoorwaarden hebben betrekking op de locatie aan de Tolakkerweg 138 te Hollandsche Rading. Het plangebied bestaat uit een drietal kadastrale percelen met een totale omvang van 8.555m². Op deze percelen is nu het tuincentrum Karel Hendriksen (voormalig Groenrijk) gevestigd. Deze gronden zijn recent verworven door de initiatiefnemer; Tetteroo Bouw en Projectontwikkeling BV. De initiatiefnemer geeft aan dat recente marktontwikkelingen in de detailhandel en het ontbreken van voldoende vraag uit de directe omgeving, het tuincentrum parten speelt. Het tuincentrum zal daarom sluiten. De initiatiefnemer ziet kansen voor woningbouw op deze locatie en heeft daarom het college verzocht een principe-uitspraak te doen over de realisatie hiervan.

1.2 Principebesluit college

In 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders een verzoek om een principe-uitspraak ontvangen. Het verzoek heeft betrekking op het realiseren van 13 grondgebonden woningen en kleinschalig woongebouw met 9 appartementen. Het college van burgemeester en wethouders besloot op 18 juli 2015 onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit verzoek.

Inhoud besluit college:

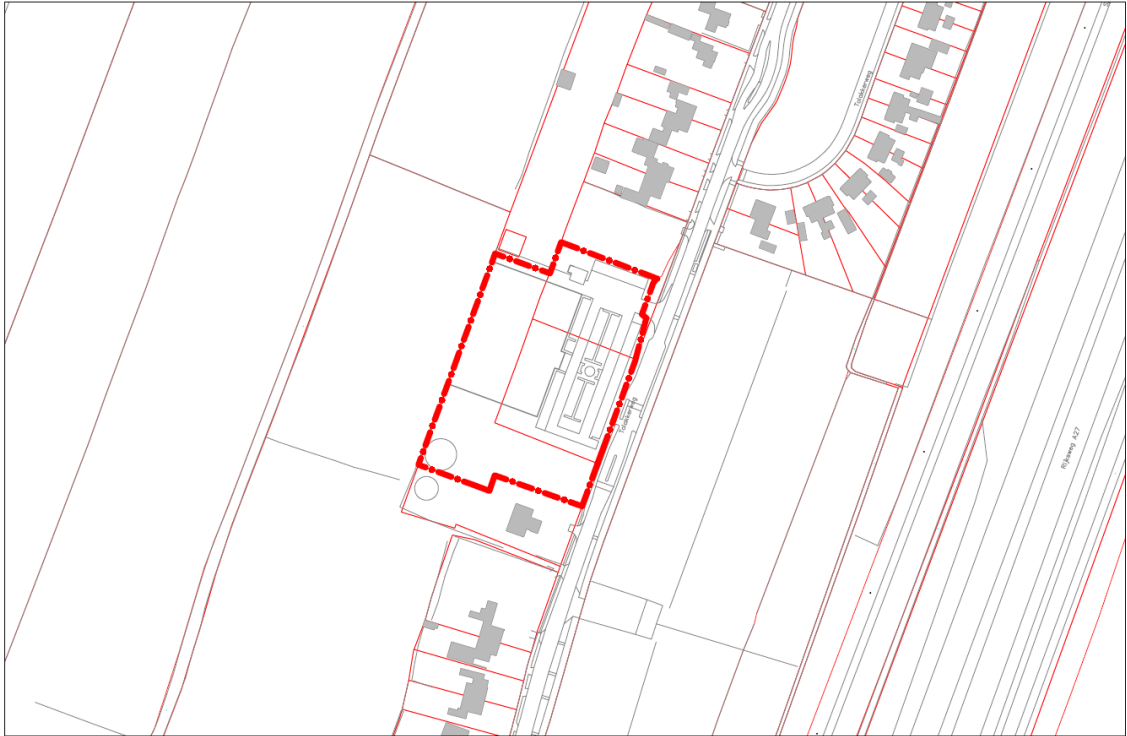
1. Een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van het verzoek tot ontwikkeling van woningbouw op het perceel Tolakkerweg 138 te Hollandsche Rading, onder het stellen van nadere randvoorwaarden;
2. Geen positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van de ingediende opzet voor 26 woningen met bijbehorend parkeren.

1.3 Kadastraal

De locatie Tolakkerweg 138 betreft een drietal percelen met een totale omvang van 8555 m². Het betreft de volgende kadastrale percelen:

- Gemeente Maartensdijk, sectie K, nummer 188 (2660 m²)
- Gemeente Maartensdijk, sectie K, nummer 2354 (1880 m²)
- Gemeente Maartensdijk, sectie N, nummer 2219 (4015 m²)

De locatie is in eigendom van Tetteroo Bouw en Projectontwikkeling BV.



Locatie Tolakkerweg 138, bestaande uit meerdere perceelnummers

2 Beleidskaders

Hieronder volgt een beknopte samenvatting van de relevantie beleidskaders. De nog op te stellen ruimtelijke onderbouwing zal hier verder op in moeten gaan.

2.1 Rijksbeleid

Van toepassing zijn:

- de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)
- het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
- de Wet ruimtelijke ordening / Besluit ruimtelijke ordening
- de Nieuwe natuurwet
- de Wet geurhinder en veehouderij

Het plan is niet op voorhand in strijd met een van deze beleidsstukken.

2.2 Provinciaal beleid

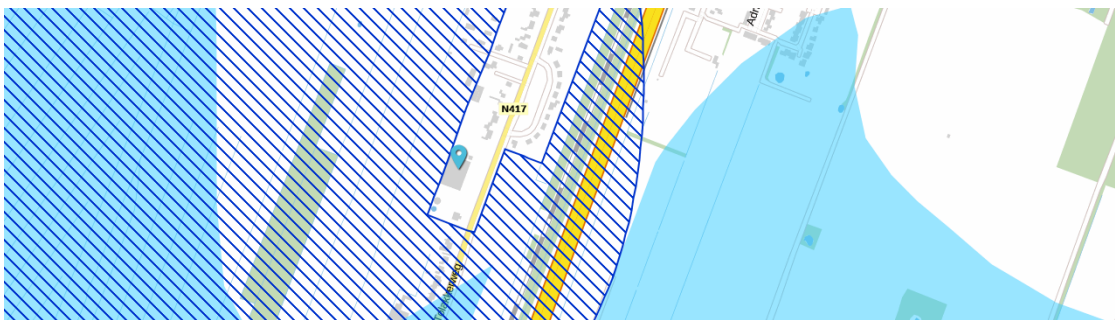
Van toepassing zijn:

2.2.1 de (Ontwerp) Provinciale Ruimtelijke structuurvisie 2013 (herijking 2016) en de (Ontwerp) Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (herijking 2016)

De onderwerpen uit de structuurvisie en de ruimtelijke verordening die voor deze locatie van belang zijn volgen hieronder:

- **Beschermingszone drinkwater**

De locatie grenst direct aan de beschermingszone drinkwater. Deze beschermingszone wil de provincie zoveel mogelijk vrijwaren van stedelijke ontwikkeling. Aan gemeente wordt daarom gevraagd om bij nieuwe ontwikkelingen aandacht te hebben voor grond- en oppervlaktewaterkwaliteit.

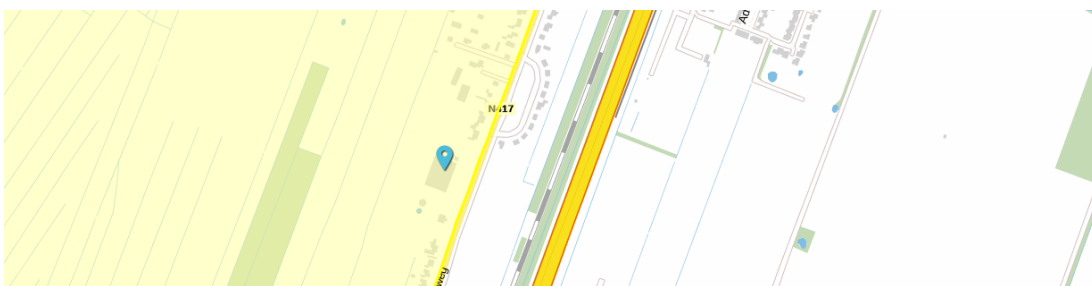


Kaart structuurvisie beschermingszone drinkwater (blauwe arcering) en overstroombaar gebied (blauw vlak)

- **CHS-Agrarisch cultuurlandschap**

De locatie ligt aan de rand van het agrarisch cultuurlandschap. De provincie wil in deze gebieden de cultuurhistorische waarden beschermen tegen de mogelijk (grote) gevolgen van het totaal van diverse kleinschalige ontwikkelingen. Het gebied wordt hier toegerekend aan het cultuurlandschap van Westbroek met zijn lange strokenverkaveling.

De kenmerken van het agrarisch cultuurlandschap van Westbroek zijn niet aanwezig op het perceel. Door de ligging van het perceel binnen het bebouwingslint van de Tolakkerweg, ligt het ook niet voor de hand om aan te sluiten bij de gebiedskenmerken van het slagenlandschap. Wel dient het achterliggende gebied optimaal gerespecteerd te worden.



Kaart structuurvisie CHS-agrarisch cultuurlandschap

- **Algemene beleidslijn verstedelijking**

In het verstedelijkingsbeleid richt de provincie zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wil de provincie de verstedelijking zoveel mogelijk koppelen aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk.

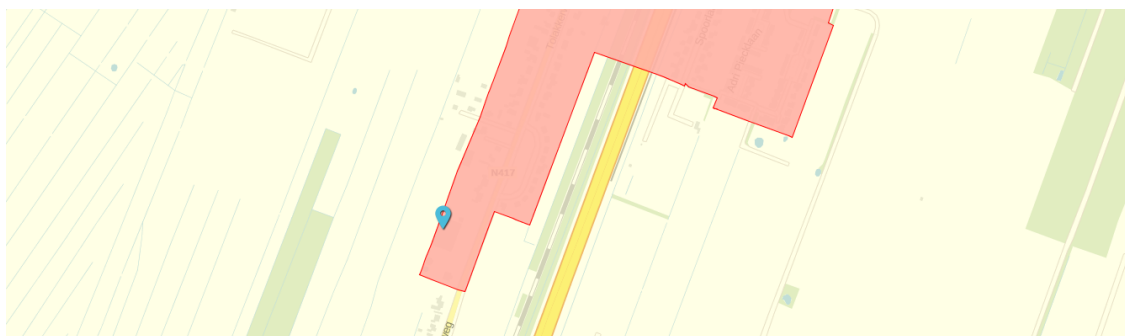
Het beleid sluit aan bij de duurzame verstedelijkingsladder; De duurzame verstedelijkingsladder houdt in dat, als de regionale behoefte aan de voorgenomen verstedelijking is aangetoond, bij voorkeur de volgende volgorde wordt gehanteerd: eerst wordt gekeken naar de mogelijkheden voor herstructurering of transformatie binnen het bestaand stedelijk gebied; voorts naar locaties die passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer.

“Passende ontsluiting” van verstedelijkingslocaties betekent zo mogelijk ontsluiting per openbaar vervoer. De koppeling van de verstedelijkingsopgave aan de bestaande haltes en knopen van het OV-netwerk kan een grote effectiviteitsslag bewerkstelligen voor zowel het stedelijk gebied als voor het netwerk. Concreet hanteren de provincie de volgende voorkeursvolgorde voor stedelijke ontwikkelingen: eerst de mogelijkheden van herstructurering of transformatie, dan de mogelijkheden in de nabijheid van haltes en knopen van het OV-netwerk, dan de overige mogelijkheden in het stedelijk gebied (binnen de rode contouren), en als laatste uitbreiding.

Er mag niet voorbij gegaan worden aan het realiseren van ruimtelijke kwaliteit bij binnenstedelijke ontwikkeling. Deze kwaliteit is locatie-afhankelijk. Het gaat bijvoorbeeld om bebouwingsdichtheden, stedenbouwkundige opzet, aandacht voor (cultuur)historie en het bodem- en watersysteem en over identiteit. Belangrijke vraag daarbij is in hoeverre de omgeving (fysiek, sociaal, economisch) aansluit bij de vraag van de bewoners en gebruikers nu en in de toekomst. Dit betekent rekening houden met demografische ontwikkelingen als vergrijzing, ontgroening en (lokale) krimp. De provincie is hierin enkel stimulerend en legt de verantwoordelijkheid voor deze ruimtelijke kwaliteit bij de gemeente.

De provincie vraagt verder aan gemeenten om te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder het gebruik van restwarmte, aardwarmte (warmte-koudeopslag – WKO, geothermie), zonne-energie en biomassa.

Het plangebied ligt (nog net) binnen de rode contour van Hollandsche Rading. De locatie is redelijk goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Ter hoogte van de planlocatie ligt een bushalte waar buslijn H058 (Hilversum-Zeist) in beide richtingen overdag eenmaal per uur stopt. Op 1,2 km afstand bevindt zich verder NS Station Hollandsche Rading van waaruit twee keer per uur een sprinter vertrekt in beide richtingen (Weesp en Utrecht). Aangezien sprake is van herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied wordt bovendien voldaan aan de eerste trede van de duurzame verstedelijkingsladder. De beoogde ruimtelijke kwaliteit van het plan wordt vastgelegd in hoofdstuk 4 van dit document. De aansluiting op de te verwachten demografische ontwikkelingen is beschreven in paragraaf 4.3 van dit document.



Kaart structuurvisie Wonen en werken, objecten: binnenstedelijke woningbouw, rode contouren

- **Regionaal wegennet**

De provincie wil voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen negatieve gevolgen hebben voor de doorstroming op het regionale wegennet. Daarom werken de provincie met een mobiliteitsscan en -toets, die voor elke ruimtelijke ontwikkeling de gevolgen voor het regionale wegennet inzichtelijk maakt. Op basis daarvan kunnen maatregelen worden genomen die de negatieve gevolgen voor de doorstroming, bereikbaarheid, verkeersveiligheid en/of leefbaarheid voorkomen. Deze maatregelen moeten deel uitmaken van de planontwikkeling.

Een mobiliteitsscan zal worden aangevraagd als onderdeel van de verdere planuitwerking. Overleg met de Provincie Utrecht over de verkeerskundige aansluiting van het plan op de Tolakkerweg vindt reeds plaats.



Kaart structuurvisie Verkeer en vervoer, object: regionaal wegennet

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Gemeente De Bilt 2030

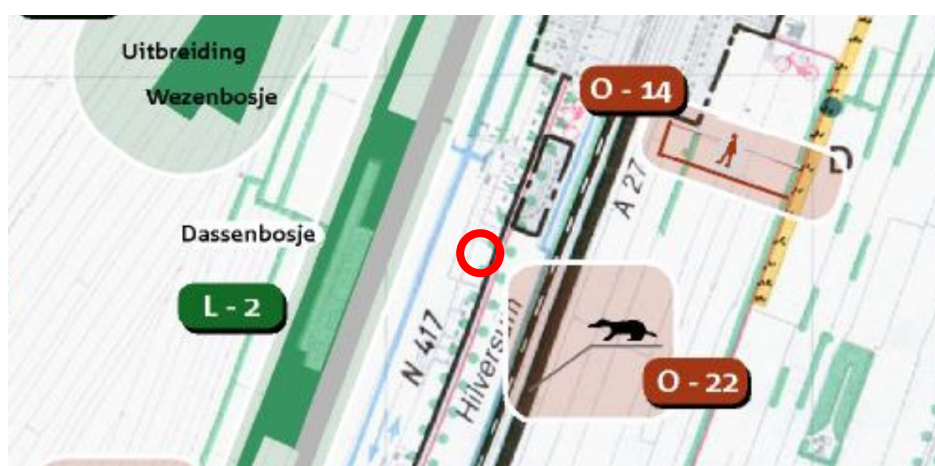
Op de kaart van de structuurvisie ligt de locatie aan de rand van het dorp. De visie beschrijft Hollandsche Rading als een dorp op de grens van het bos en het open landschap. Het is een dorp van lanen die overgaan in het bos. De planlocatie grenst aan het open landschap, aan het begin van een dergelijke overgang.

Achter de locatie ligt het dassenbosje. Het gebied hier omheen is aangewezen als locatie waar nieuwe natuur ontwikkeld kan worden.

2.3.2 Herinrichting Noorderpark

In 1995 is het Landinrichtingsplan voor de herinrichting Noorderpark vastgesteld. Vervolgens heeft in 2006 een planwijziging plaatsgevonden die voorziet in de aanpassing van het landinrichtingsplan. De wijzigingen zijn gebaseerd op actuele inzichten en inpassing van nieuw beleid.

De kaart van de planwijziging uit 2006 geeft voor deze locatie geen aandachtspunten aan. Wel valt op dat wordt ingezet op de versterking van het Dassenbosje aan de westzijde van de locatie, terwijl zich ten oosten van de locatie een faunapassage onder de A27 bevindt. Mogelijk ligt de locatie dus op de route voor dassen tussen het Dassenbosje en de faunapassage.



Uitsnede kaart planwijziging 2006

2.3.3 Groenstructuurplan 2014-2024

In de visie van het Groenstructuurplan wordt voor Hollandsche Rading ingezet op het behouden en versterken van de groene laanstructuren als verbindend element tussen de grotere

groengebieden en het omliggende landschap. De Tolakkerweg wordt genoemd als één van de belangrijkste lanen in het dorp. De kwaliteit van de bomen in de Tolakkerweg is van matige kwaliteit, wel is het gewenst om op deze laan bomen te behouden. Omdat deze weg van de Provincie is, heeft de gemeente minder invloed op de inrichting en keuze voor de bomen.

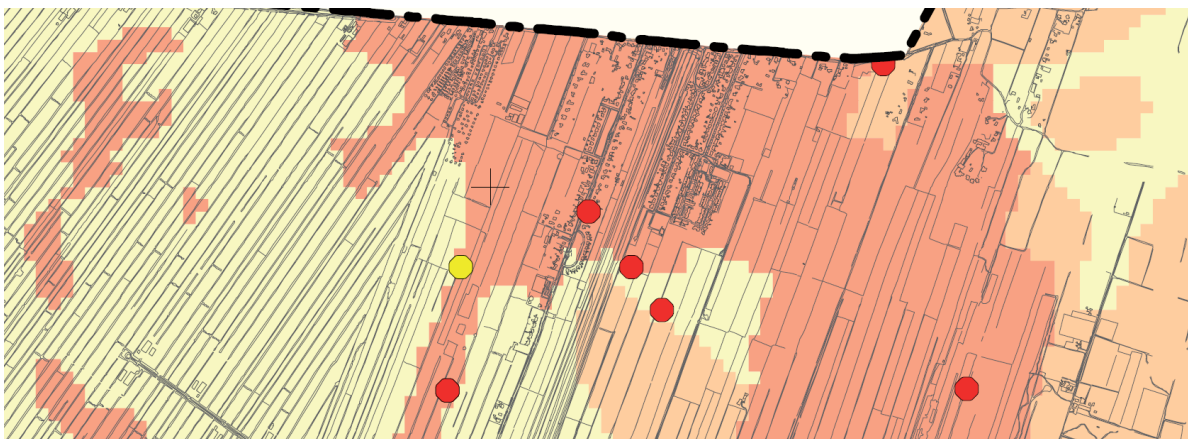
Volgens de visie moet gebiedseigen beplanting toegepast worden om daarmee de karakters van de gebieden en kernen te vergroten. Hollandsche Rading ligt in het overgangsgebied van het bos naar het openweidegebied. De Tolakkerweg ligt op het overgangsgebied van bosrijk naar openweidegebied. In het bosrijke deel is het gewenst om hier eiken, beuken of berken toe te passen in het openweidegebied is het gewenst om elzen, essen of wilgen toe te passen. Het bosrijke deel van de laan bestaat al uit berken. Deze rij berken eindigt ten noorden van het plangebied en gaat ten zuiden ervan nog verder. Het is wenselijk om ook ter plaatse van het plangebied gebiedseigen beplanting toe te passen.



Kaart Groenstructuurplan Hollandsche Rading

2.3.4 Archeologische (verwachtings-)waarden- en beleidsadvieskaart

Op de archeologische (verwachtings-)waardenkaart is het plangebied aangeduid als gebied met een hoge trefkans. In de erfgoedverordening 2010 zijn aan de archeologische verwachtingsgebieden volgens deze kaart instandhoudingbepalingen gekoppeld met betrekking tot onderzoekseisen (bodemverstoringen dieper dan 50 cm -Mv zijn niet toegestaan, tenzij; (bij een hoge archeologische verwachtingswaarde) het te verstoren gebied kleiner is dan 100 m² en niet dieper dan 30 cm).



Kaart Archeologische (verwachtings-)waarden- en beleidskaart

2.3.5 Detailhandelsbeleid De Bilt

In het detailhandelsbeleid wordt het tuincentrum in Hollandsche Rading benoemd als volumineuze detailhandel. Dit beleid doet echter geen uitspraken over het al dan niet handhaven van deze functie.

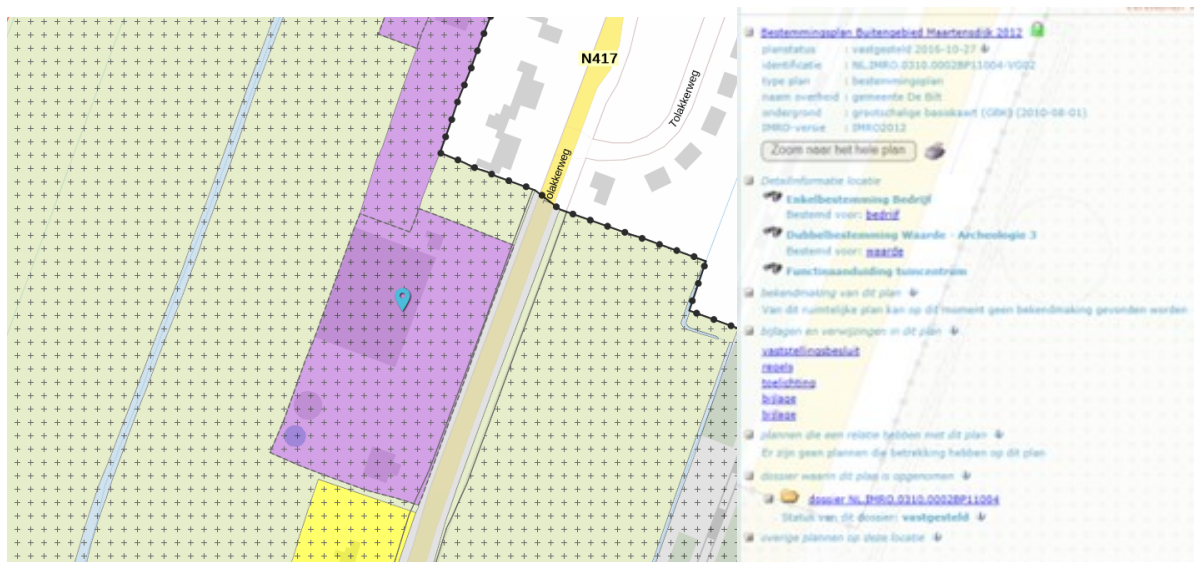
2.3.6 Woonvisie 2013 – 2020

Vanuit de Woonvisie ziet de gemeente hier voornamelijk goede kansen voor jonge gezinnen, waarmee we bijdragen aan de vitaliteit van de kern en aan draagvlak voor voorzieningen, zoals de school. Daarnaast denkt de gemeente dat er ondanks het gebrek aan voorzieningen wel (beperkte) behoefte is aan seniorenwoningen, gezien de vergrijzing. Zie verder 4.3.

2.3.7 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk 2012. Het perceel heeft hierin de bestemming 'Bedrijf' en een dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn alleen bedrijven toegestaan. Woningbouw is dan ook in strijd met het bestemmingsplan.

De dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3' geeft aan dat bij bebouwing met een gezamenlijke oppervlakte van 500 m² of groter en dieper dan 0,5 meter -mv een rapport overleg moet worden, waaruit blijkt dat de ingreep niet zal leiden tot aantasting van de archeologische waarde.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Maartensdijk 2012"

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om het initiatief mogelijk te maken.

2.3.8 Welstandsnota De Bilt, december 2013

De welstandsnota stelt eisen aan de uitwerking van het plan, deze worden beschreven in het welstandsgebied 'Buitengebied', niveau 'normaal'. De omliggende bebouwing valt echter onder het welstandsgebied 'Dorpskernen en -linten', indien op deze locatie woningbouw gerealiseerd wordt, ligt het voor de hand om het plangebied ook toe te voegen aan het welstandsgebied 'dorpen en linten'. De criteria die van belang zijn, zijn in het voorliggende document samengevat in paragraaf 4.9.



Kaart welstandsgebieden Hollandsche Rading

3 Huidige situatie

3.1 Hollandsche Rading

Tot de aanleg van de huidige A27 was de Tolakkerweg (voorheen Tolakkersteeg) de doorgaande weg tussen Utrecht en Hilversum. Het woord 'rading' betekent grens. In dit geval de grens tussen de provincies Utrecht en Noord-Holland. Deze grens loopt al van oudsher op de lijn van de huidige Graaf Floris V. Weg / Vuurse Dreef. Parallel aan de Tolakkerweg werd eind 19^{de} eeuw de spoorlijn Utrecht-Hilversum aangelegd. Op de kruising van deze spoorlijn met de provinciegrens werd in 1874 Station Hollandsche Rading geopend. Hoewel dit station met name bedoeld was ter ontsluiting van een nabijgelegen kazerne en een landgoed, gaf de goede bereikbaarheid van deze plek later ook de eerste aanzet voor de ontwikkeling van het dorp Hollandsche Rading. Welgestelden uit de stad bouwden hier hun huis dicht bij de natuur. Vanaf ca. 1930 ontstond er zo geleidelijk een bebouwingslint langs de Tolakkerweg en de huidige Vuurse Dreef.



Luchtfoto Hollandsche Rading met aanduiding van de planlocatie

De grens tussen beide provincies is ook een uitgesproken grens tussen twee landschapstypes: het laag gelegen veenweidegebied en de hoger gelegen bossen rond Hilversum. Hollandsche Rading heeft zich vrijwel volledig ontwikkeld op Utrechts grondgebied. Doordat ook latere uitbreidingen van het dorp de slagenverkaveling van het veenweidegebied volgen, heeft het dorp zijn kenmerkende noord-zuid georiënteerde structuur gekregen.



De grens van het bosgebied (links) en het veenweidegebied (rechts) ter hoogte van de Graaf Floris V. weg

3.2 Tolakkerweg

De Tolakkerweg is ook nu nog de belangrijkste ontsluiting en het langste lint van Hollandsche Rading. De weg is onderdeel van de provinciale weg N417 tussen Utrecht en Hilversum. Het profiel van de weg is relatief smal, maar door de relatief diepe voortuinen (ca. 10 tot 15 meter) is er veel ruimte voor bomen / groen. Dit verzacht de overgang naar het bosgebied aan de noordzijde van de Graaf Floris V. Weg. Hoewel de bebouwing van de Tolakkerweg vrijwel uitsluitend bestaat uit vrijstaande woningen en tweekappers met veel tussenruimte, is er vrijwel nergens een doorzicht naar het achterliggende veenweidegebied. Alle woningen zijn op de weg georiënteerd.

Twee opvallende ensembles langs de Tolakkerweg zijn het 'Rondje' en het 'Vierkantje'. Deze ensembles wijken af van de omgeving door hun projectmatige opzet en ligging ten opzichte van de straat. In beide gevallen is sprake van een riant open voorterrein waar al een klein beetje de openheid van het omliggende gebied ervaren kan worden.

Een ander opvallend element langs de Tolakkerweg is de laanbeplanting van ranke berkenbomen.



De Tolakkerweg ter hoogte van het Vierkantje

Vrijwel direct achter de bebouwing aan de oostzijde van de Tolakkerweg liggen de spoorlijn Utrecht-Hilversum (140 meter uit de weg) en de A27 (180 meter uit de weg). Met name het geluid van de A27 is goed waarneembaar op de Tolakkerweg.

Omdat het dorp relatief jong is en niet primair een agrarische achtergrond heeft, wijkt het bebouwingsbeeld van de Tolakkerweg af van het beeld van de linten in de omliggende dorpen. De bebouwing bestaat overwegend uit woonhuizen van twee lagen met kap. Agrarische bebouwing (doorgaans één laag met kap) komt veel minder voor. Hoewel met name sprake is van baksteenarchitectuur is de mate van variatie groot. Veel woningen hebben een eenvoudig zadeldak. Samengestelde kappen, schilddaken en mansardekappen komen ook regelmatig voor.

De architectuur van de bebouwing in 'Het Rondje' en 'Het Vierkantje' is naoorlogs en kent door de projectmatige opzet veel minder variatie. Vrijwel alle woningen zijn identiek. Ook hier is gebouwd in twee lagen met kap.



Een fragment van de Tolakkerweg in vogelvlucht met bovenin het beeld het Vierkantje en rechts de spoorlijn en de A27

3.3 Plangebied

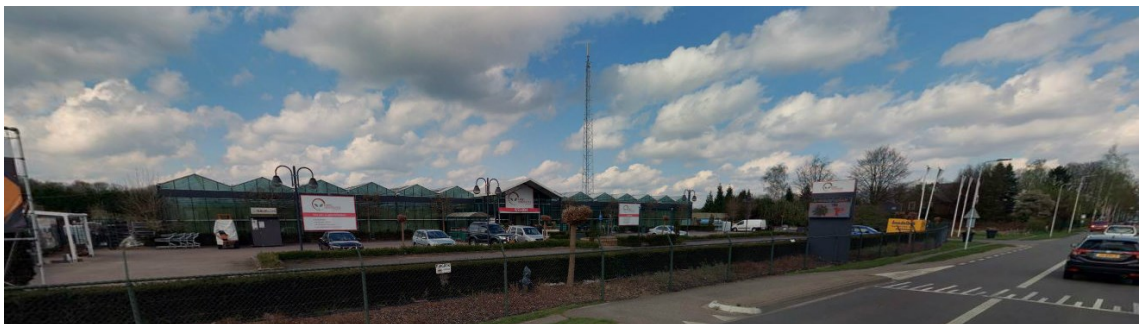
Het plangebied is op dit moment nog in gebruik als tuincentrum. Het perceel wijkt daarmee sterk af van de overige bebouwing aan de Tolakkerweg waar verder geen grote bedrijven voorkomen. De locatie ligt aan de zuidrand van het dorp. Direct ten zuiden van het perceel bevindt zich de grens van de bebouwde kom. De overzijde van de weg is hier reeds open gebied. Aan de westzijde loopt het bebouwingslint nog 200 meter door in zuidelijke richting. Tot de bouw van het tuincentrum in 2003 was het plangebied in gebruik als boomgaard. Ten westen van het plangebied begint het open veenweidegebied. De openheid is hier echter nog maar beperkt beleefbaar door het opgaand groen van het achtergelegen Dassenbosje. Het Dassenbosje speelt een sleutelrol in het netwerk van dassenburchten en routes in Gemeente De Bilt en is daarom van groot ecologisch belang. Vanaf de Tolakkerweg is er momenteel geen doorkijk mogelijk naar het veenweidegebied. Wel zijn op enkele plekken de bomen van het Dassenbosje zichtbaar.

De huidige bebouwing op het perceel zal volledig verdwijnen. Het kavel ten noorden van de planlocatie heeft een agrarische bestemming en maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Achter dit perceel bevindt zich een prominent aanwezige witte zendmast.

Langs de Tolakkerweg ontbreekt de kenmerkende laanbeplanting van berken. In het profiel van de weg ontbreekt een volledig voetpad, er is enkel een verhard pad aanwezig van circa 30cm (1 tegel) breedte. Aan de overzijde van de weg bevindt zich echter een vrij liggend fietspad.



De planlocatie in vogelvlucht



De planlocatie gezien vanaf de Tolakkerweg

4 Uitgangspunten voor ontwikkeling

4.1 Voorgaande plannen

In 2015 hebben wij via een ontwikkelaar een verzoek om een principe-uitspraak ontvangen. Het verzoek heeft betrekking op Realisatie van 26 woningen op terrein van huidige tuincentrum op het perceel Tolakkerweg 138 te Hollandsche Rading. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 10 maart 2016 besloten een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van woningbouw op de betreffende locatie, maar geen positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van de door initiatiefnemer gekozen invulling qua programma en opzet. Deze opzet had een stedelijk karakter dat niet aansloot bij het bestaande bebouwingslint. Het plan week te veel af van bestaande typologieën en dichtheden. Tevens was er sprake van tweedelijs bebouwing, hetgeen stedenbouwkundig niet wenselijk is. Daarnaast had het plan onvoldoende relatie met het omliggende landschap en was de verkeerskundige opzet ervan niet akkoord. Een betere afstemming op de plek en omgeving van het plan was gewenst.



Afgekeurd plan principeverzoek d.d. 09-04-2015

4.2 Participatie

Opvolgend op het principebesluit is het plan aangepast door initiatiefnemer en voorgelegd binnen het platform Samen Voor Hollandsche Rading. Het platform heeft het plan meegenomen in de besprekingen met de achterban. Eerste reacties op het plan werden hiermee geïnventariseerd.

Aansluitend is door de initiatiefnemer op 24 juni 2016 een informatieavond georganiseerd voor bewoners en belanghebbenden in het dorps huis te Hollandsche Rading. Het platform Samen Voor Hollandsche Rading was gedurende de avond ook aanwezig. De gemeente was gedurende de avond aanwezig om reacties te verzamelen en vragen over het proces te beantwoorden. Bewoners en belanghebbenden kregen gedurende de avond de gelegenheid om vragen te stellen m.b.t. het plan. Er waren 70 bezoekers aanwezig.



Aangepast plan naar aanleiding van principebesluit zoals gepresenteerd aan bewoners en belanghebbenden op 24 juni 2016

Hieronder een overzicht van de gestelde vragen en aandachtspunten voor het vervolgproces vanuit de bewoners:

- De bewoners vergelijken het plan met "het rondje en het vierkantje" aan de Tolakkerweg. Van hieruit kwam de vraag of 2 ontsluitingen aan de Tolakkerweg geen betere optie is?
- Er wordt aandacht gevraagd voor de verkeersveiligheid aan de Tolakkerweg. De gemeente heeft de bewoners aangegeven dat hierover met de Provincie gesproken moet worden in het vervolgproces. De provincie is met de herstructurering van de Tolakkerweg bezig;
- Er werden vragen gesteld over de behoefte van de woningen binnen de kern. Bewoners vinden het van belang dat de nieuwe woningen geen nadelig effect hebben voor de verkoopbaarheid van de huidige woningen in de kern. Van belang is een goede afweging te maken in het prijsniveau van zowel de woningen als de appartementen afgezet tegen de huidige woningvoorraad in de kern;
- De appartementen zijn bedoeld voor senioren en starters. Bewoners vragen zich af of er behoefte is aan seniorenappartementen en hoe zich dit verhoudt tot het zeer beperkte voorzieningen niveau voor senioren in Hollandsche Rading. Daarnaast is 3 lagen met een kap voor bewoners niet acceptabel;
- Bewoners zien nog steeds gedeeltelijk een dubbel bebouwingslint in het plan terugkomen;

- Bewoners hechten waarde aan het behoud van de uiterste rooilijn;
- Over het algemeen waren de bewoners niet tegen uitvoer van het plan.

Nieuwbouw Hollandsche Rading in beeld

door Henk van de Bunt

Dinsdagavond 28 juni vond in het dorpshuis van Hollandsche Rading een informatieavond plaats over de voorgenomen woningbouw op het terrein van Tuincentrum Karol Hendriksen. Ondanks de niet breed verspreide uitnodiging was de opkomst zeer hoog.

Aanwezig waren vertegenwoordigers van projectontwikkelaar Tettersoo uit Leidschendam, Lengkeek Architecten uit De Bilt en Gemeente De Bilt. De heren van Tettersoo en Lengkeek Architecten lichtten de bouwplannen toe aan de hand van een presentatie. Aanleiding voor de herontwikkeling van het terrein is onder andere de economische neergang, die ook Tuincentrum Karol Hendriksen niet onberoerd heeft gelaten. Een welwillende houding van de Gemeente De Bilt ten opzichte van herontwikkeling van het terrein in de vorm van woningbouw heeft geleid tot de huidige concrete plannen. De aanwezigen waren over het algemeen niet fel gekant tegen woningbouw, maar plaatsten wel kritische kanttekeningen.

Nut en noodzaak
Deze betroffen zowel nut en noodzaak van nieuwbouw in Hollandsche Rading als de nu gepresenteerde plattegrond van het terrein en het type woningen. Het type woningen waar men nu aan denkt zijn vrijstaand, 2-onder-1-kap en een beperkt aantal appartementen. De nu geprojecteerde woningen betekenen feitelijk meer van hetzelfde in Hollandsche Rading, waar ook nog eens al relatief veel van te koop staat gedurende langere tijd. De angst werd geuit dat nieuwbouw een nadelig effect heeft op de bestaande en gelijkwaardige woningvoorraad. Men vroeg zich tevens hardop af in hoeverre er in Hollandsche Rading markt is voor appartementen. Er werd gewezen

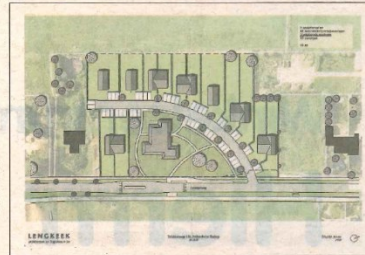
op de doelgroep 'senioren'; echter hier waren de meningen over verdeeld, met name door het totale gebrek aan voorzieningen in de directe omgeving.

Koopwoningen

Desgevraagd gaf Tettersoo aan dat de te realiseren woningen allereerst koopwoningen zullen zijn, idem de appartementen. Er werd gevraagd waarom er niet gedeeltelijk (sociale) huurwoningen gerealiseerd werden. Tettersoo gaf aan dat hij zich daar niet mee bezig houdt. Uiteraard werd ook gevraagd naar de richtprijzen. Deze konden nog niet worden gegeven, maar zullen hoogstwaarschijnlijk in de lijn liggen van vergelijkbare woningen in de omgeving.

Praatstuk

Hoewel de dinsdagavond gepresenteerde omgeving nog zeker niet definitief is, diende deze wel als praatstuk. De aanwezigen hebben dan ook diverse op- en aanmerkingen geplaatst. Het huidige plan voorziet slechts in één toegang/uitgang, hetgeen de ontsluiting niet ten goede komt. Er is sprake van een doodlopend woonerf zonder keerlus. Dit kon niet onmiddellijk van de



Het type woningen waar men nu aan denkt zijn drie vrijstaand, tien twee-onder-1-kap en negen appartementen.

keurd in verband met de ontsluiting door middel van één toegangsweg. Enkele aanwezigen konden dit niet met elkaar rijmen. Tevens werden de nodige opmerkingen geplaatst bij het deels dubbele bebouwingslint, dat volgens een aantal aanwezigen niet bij de huidige bebouwing langs de Tolakkerweg past. Bebouwing in analogie met de plantsoenen 'het Rondje' of 'het Vierkantje' zou volgens een aantal aanwezigen beter passen bij de huidige bebouwing.

Plannen

De aanwezigen maakten zich ook zorgen over de verkeersveiligheid. De te bouwen woningen komen immers aan de toch al drukke en gevaarlijke Tolakkerweg (N417) te liggen. Men vroeg zich af of de gemeente daar iets mee of aan gaat doen. Desgevraagd gaven de vertegenwoordigers van gemeente De

dat dit een wens van de provincie is, aangezien deze twee ontsluitingswegen onveilig vindt. Aangezien de Tolakkerweg een provinciale weg is, kan de gemeente De Bilt hier niet over beslissen. Door de aanwezigen werd gevraagd of al rekening gehouden was met bestaande geluidsnormen, gezien de nabij gelegen A27, de N417 en de spoorlijn. Door de heren van Tettersoo en Lengkeek werd aangegeven, dat de plannen met betrekking tot de A27 juist in het voordeel zijn van de voorgenomen woningbouw. De komst van het geluidsscherm maakt woningbouw op deze locatie makkelijker. De planning van de projectontwikkeling is om zomer 2017 te starten met bouwen. Wel werd daarbij aangegeven dat er dan tenminste een deel verkocht moet zijn. Ook werd gezegd dat de bouw eventueel zes kan plaatsvinden.



Artikel Vierklank 6 juli 2016 naar aanleiding van informatieavond



4.3 Programma

Zoals eerder aangegeven in de Principe Uitspraak dient het plan aan te sluiten op de woningbehoeften van Hollandse Rading. Het woonwensen onderzoek (Rapportage Bewonersonderzoek Hollandse Rading) was voornamelijk gericht op senioren en gaf geen helder beeld over andere mogelijke doelgroepen. Vanuit de bewoners zelf kwamen kritische geluiden over de behoefte aan seniorenwoningen, gezien het feit dat het in Hollandse Rading ontbreekt aan voldoende voorzieningen (zoals winkels en zorg).

Vanuit de Woonvisie ziet de gemeente hier voornamelijk goede kansen voor jonge gezinnen, waarmee we bijdragen aan de vitaliteit van de kern en aan draagvlak voor voorzieningen, zoals de school, het verenigingsleven etc. De gemeente ziet hier graag grondgebonden woningen waarvan een deel valt in de prijsklasse tussen € 300.000 en €350.000. Daarnaast denkt de gemeente dat er ondanks het gebrek aan voorzieningen wel (beperkte) behoefte is aan seniorenwoningen, gezien de vergrijzing. Senioren wonen over het algemeen graag in gelijkvloerse woningen in de vorm van een (huur)appartement of een grondgebonden nultreden-woning. We zien voor beide woningtypes mogelijkheden op deze locatie.

4.4 Hoofdopzet

Het gewenste woningprogramma wijkt af van wat gangbaar is in de lintbebouwing aan de Tolakkerweg. Het lint bestaat enkel uit vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen op grote kavels. Omdat dit vrijwel allemaal particuliere woningbouw betreft, is de mate van variatie groot. De initiatiefnemer wenst de locatie projectmatig te ontwikkelen. Een zelfde mate van variatie als bij de lintbebouwing is daarbij niet mogelijk. Het gewenste bouwprogramma bestaat bovendien onder andere uit woningen in korte rijtjes. Het is daarom onvermijdelijk dat het project ruimtelijk niet op kan gaan in de lintbebouwing. Op twee andere plekken is reeds eerder een afwijkend project gerealiseerd, namelijk ter plaatse van het 'Het Vierkantje' en 'Het Rondje'. Beide projecten bestaan volledig uit identieke twee-onder-een-kapwoningen rond een gezamenlijke groen (openbaar) plein. Waar de Tolakkerweg elders voornamelijk een verkeersfunctie met bijbehorende uitstraling heeft, voegen 'Het Vierkantje' en 'Het Rondje' plekken met een verblijfskwaliteit toe aan de straat. De plaatselijke verbreding van het wegprofiel zorgt bovendien voor een gevarieerd straatbeeld aan de Tolakkerweg. Dit geeft de straat nog meer identiteit. Gezien het projectmatige karakter van het voorliggend plan en de relatief grote diepte van het perceel, is aansluiten bij de hoofdopzet van 'Het Vierkantje' en 'Het Rondje' hier de meest passende insteek. Dit biedt bovendien de kans om een nieuw groen plein met verblijfskwaliteit toe te voegen aan de Tolakkerweg. De bebouwing van het plan dient een ensemble te worden met een grote mate van samenhang in vorm, architectuur en plaatsing op het perceel.

De volgende paragrafen geven richting aan de uitwerking van deze hoofdopzet.



Het rondje in vogelvlucht

4.5 Groen

4.5.1 De basis: het groene plein

Het nieuwe groene plein is de basis van het plan. Dit plein heeft de vorm van een groen tapijt van gras (eventueel met bloemen).

- Het groene plein heeft een minimale maat van 55 x 45 meter *exclusief ontsluiting*.

4.5.2 Groen element

Op het plein is ruimte voor een accent in de vorm van een bescheiden bosschage en/of een grote solitaire boom. Door een strategische plaatsing van dit groenelement, kan de aandacht worden afgeleid van de prominent aanwezige zendmast op het achterliggend terrein.

4.5.3 Groen venster op het slagenlandschap

De locatie ligt aan de zuidrand van Hollandsche Rading. Hier gaat het dorp over in het open slagenlandschap. Komende vanuit het noorden is deze openheid voor het eerst beleefbaar rondom de planlocatie.

- Onderdeel van het plan is daarom een groen venster dat de mogelijkheid biedt om vanaf de Tolakkerweg het achterliggend gebied te ervaren.
- Dit venster is vrij van bebouwing en bij voorkeur ook vrij van parkeren. Parkeerplaatsen die toch in de zichtlijn liggen worden ingepast met een haag.
- De minimale breedte van het groene venster is 8 meter, exclusief begeleidende beplanting.

4.5.4 Hagen

- Aan weerszijden van de ontsluitingsweg onttrekt een lage haag (ca. 1m hoog, eventueel met begeleidende bomenrij) de nieuwe verharding aan het zicht vanaf de Tolakkerweg. Ook voorkomt dit dat er geparkeerd wordt op het groene plein.
- Aan de zijde van de voortuinen van de woningen vormt de haag tevens een uniforme erfafscheiding.

4.5.5 Laanbeplanting

Langs de Tolakkerweg streeft de gemeente naar het aanhelen van de laanbeplanting met berkenbomen waardoor de locatie beter aansluit op het beeld van de Tolakkerweg. Hier zal door de Provincie Utrecht verdere aandacht aan besteed worden in het vervolgtraject.

4.5.6 Struinroute dassen

Aan de westzijde van de locatie bevindt zich het Dassenbosje met daarin een grote dassenburcht. Aan de oostzijde van de locatie bevindt zich een faunapassage onder de A27 door waar de das naar alle waarschijnlijkheid gebruik van zal maken. Zowel ten noorden als ten zuiden van de planlocatie bevinden zich groene dwarsverbindingen tussen het slagenlandschap en de Tolakkerweg. De das kan hier gebruik van maken op zijn struinroute van de dassenburcht naar de faunapassage. De ontwikkeling van voorliggend plan biedt een bescheiden kans om het gebied rond deze routes aantrekkelijker te maken voor de das. Het is daarom is het wenselijk om het groen aan de randen van het plangebied natuurvriendelijk in te richten.

4.6 Ontsluiting en parkeren

4.6.1 Ontsluiting

De ontsluiting van de woningen bevindt zich aan de randen van het groene plein. Het profiel van deze ontsluitingsweg is eenvoudig en minimaal gedimensioneerd. Al het verkeer maakt gebruik van de rijbaan, er is geen apart voet- en/of fietspad. De breedte is circa 5 meter. Op de rijbaan is (aan de overzijde van de woningen) een beperkte capaciteit aanwezig voor bezoekers parkeren en het parkeren ten behoeve van de tussenwoningen. Er wordt bewust voor gekozen dat twee auto's elkaar niet kunnen passeren op de resterende breedte van de rijbaan. Dit is enkel mogelijk ter hoogte van de inrit, in de bocht en bij de collectieve parkeerplaats. De weg krijgt daardoor uitdrukkelijk de uitstraling van een woonstraat en zal vragen om een passend rijgedrag.

De ontsluitingsweg sluit slechts op één plek aan op de Tolakkerweg. Ten opzichte van twee ontsluitingen levert dit een verkeersveiliger situatie op. Dit komt mede voort uit overleg met de Provincie Utrecht. Aan het einde van de ontsluitingsweg bevindt zich een collectieve parkeergelegenheid. Hier is tevens voldoende ruimte om te keren zodat er geen aparte keerlus nodig is. Ook dit draagt bij aan het minimaliseren van het verhard oppervlak.

4.6.2 Parkeren

De woningen bevinden zich in de rest bebouwde kom in het weinig stedelijke gebied. Op basis van deze gegevens wordt uitgegaan van de volgende parkeernormen:

- | | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| ➤ Twee-onder-één-kap-/hoekwoning | 2,2 parkeerplaatsen per woning |
| ➤ Overige (tussen-)woningen | 2,0 parkeerplaatsen per woning |

Hierbij is inbegrepen 0,3 bezoekersparkeerplaatsen per woning. Bij parkeren op eigen terrein geldt een lange oprit met garage als 1,3 parkeerplaatsen. Ten grondslag van de parkeernormen zijn de zonering uit het GVVP en parkeernormen uit het ASVV 2012.

4.7 Bebouwing

De woningen vormen de randen van het groene plein. Uitgangspunt is een optimale samenhang. Daarbij past een eenduidig beeld. Hoewel de bebouwing is opgedeeld in drie deelgebieden met elk een eigen typologie, zijn de verschillen in verschijningsvorm gering. Er wordt gekozen voor één architectuur met samenhangende kapvormen, - richtingen, goothoogtes en een eenduidig materiaal- en kleurgebruik. De architectuur en hoofdvorm van de woningen is eenvoudig. Per deelgebied gelden de volgende criteria:

4.7.1 Deelgebied 1 en 3

- | | |
|---|--|
| ➤ Deze deelgebieden vormen beiden één aaneengesloten gevelwand aan respectievelijk de zuidzijde en de noordzijde van het groene plein. Beide deelgebieden hebben tevens een kop met de uitstraling van een voorgevel aan de zijde van de Tolakkerweg; | |
| ➤ De woningen in deelgebied 1 hebben een volledig woonprogramma op de begane grond; | |
| ➤ Alle woningen hebben een kap | |
| ➤ Goothoogte | maximaal 6 meter* |
| ➤ Bouwhoogte | maximaal 10 meter* |
| ➤ Bouwvlak | zie uitgangspuntenkaart |
| ➤ Maximale verspringing in gevelwand | 1,0 meter |
| ➤ Afstand gevellijn tot hart van de Tolakkerweg | 20 tot 25 meter |
| ➤ afstand tot zuidelijke erfgrens | |
| ○ Eerste bouwlaag (begane grond) | 0 meter of meer |
| ○ Tweede bouwlaag / kap | minimaal 10meter |
| ➤ Nokrichting | parallel aan gevellijn |
| ○ enkele woningen per deelgebied mogen in kapvorm en -richting een verbijzondering vormen | |
| ➤ Kopwoningen aan Tolakkerweg | gevel aan Tolakkerweg verbijzonderen |
| ➤ Parkeren bewoners | collectieve voorziening (aanduiding 'P') |
| ➤ Parkeren bezoekers | op rijbaan (max 0,3pp/won) |
| ➤ Diepte voortuin | 2 tot 3 meter (bij voorkeur 3 meter) |

- Afwijking bouwhoogte
 - Indien uit goedgekeurd akoestisch onderzoek blijkt dat in deelgebied 1 en 3 binnen de gestelde randvoorwaarden geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden, bestaat er plaatselijk de mogelijkheid om af te wijken van de maximale goot- en bouwhoogte. Deze afwijking geldt voor de zone bijgebouwen ter plekke van de meest oostelijke woning van beide deelgebieden. In overleg met de welstandscommissie kan deze hoogte worden vergroot tot de maximale hoogtes die van toepassing zijn op de hoofdmassa (6 en 10 meter). Deze afwijking zorgt dan voor een afschermende werking voor (verkeers-)lawaai richting de overige woningen in het deelgebied. Bij toepassing van deze afwijking dient bijzondere aandacht uit te gaan naar de geleding en de maat en schaal van de naar de Tolakkerweg gekeerde gevel.

4.7.2 Deelgebied 2

4.7.3 Bijmassa

➤	Maximaal bebouwd oppervlak	50 m ² per woning
➤	Maximale goothoogte	3 meter*
➤	Maximale bouwhoogte	
	○ Deelgebied 1 en 3	6 meter
	○ Deelgebied 2	3 meter
➤	Minimale afstand tot voorgevel	10 meter

* Afgestemd op de aangrenzende beheers verordening 'De Bilt 2'

4.8 Uitgangspuntenkaart



4.9 Welstand

Er dient voldaan te worden aan de Welstandsnota De Bilt, december 2013. Het plan valt in het welstandsgebied 'buitengebied', niveau 'normaal'. De omliggende bebouwing valt echter onder het welstandsgebied 'Dorpskernen en -linten', voor dit plan wordt eveneens aangesloten bij dat welstandsgebied. De gebiedsbeschrijving van dit welstandsgebied benoemt dat er her en der in de kernen planmatige ontwikkelingen hebben plaatsgevonden, maar gaat verder vooral in op de karakteristieken van lintbebouwing. Ook een groot deel van de bijbehorende welstandscriteria zijn gericht op lintbebouwing en daardoor minder passend bij deze (planmatige) ontwikkeling. Een aantal criteria is wel relevant voor voorliggend plan. Dit betreft de volgende criteria:

"Algemeen

- *Uitgangspunt bij welstandstoetsing is het waarborgen van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit.*
- *Iedere bouwkundige toevoeging of verandering dient de bestaande stedenbouwkundige structuur, de karakteristiek van de gebouwen en de detaillering, het kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt te nemen."*

"Gevelkarakteristiek

- *In de nabijheid van de weg dienen voorgevels zich op de openbare ruimte te oriënteren.*
- *Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden behandeld als voorgevels."*

"Kleur en materiaal

- *Bij (vervangende) nieuwbouw toepassen van metselwerk en keramische dakpannen of riet passend in de omgeving. Eigentijds materiaal- en kleurgebruik is mogelijk mits ondergeschikt en met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken uitgevoerd.*
- *In lichte kleur geschilderde gevels en stucwerk zijn toegestaan.*
- *Geen sterk contrasterende kleuren en materialen.*
- *Geen grote oppervlakken aan glas, spiegelende oppervlakken en kunststof bij beplating van gevels.*
- *Aan, uit- en bijgebouwen en dakkapellen, voor zover in het zicht gelegen, qua materiaal en kleur verwant aan het hoofdgebouw."*

Als referentie voor het te realiseren totaalbeeld verwijzen wij ten slotte nogmaals naar de eenvoudige opzet en sterke samenhang van de bebouwing van 'Het Rondje' en 'Het Vierkantje'.

4.10 Duurzaamheid

De gemeente de Bilt wil duurzaam bouwen stimuleren en werkt daarom met de Gemeentelijke Praktijk Richtlijnen voor duurzaam bouwen (GPR-normen). De gemeenteraad heeft een voortvarend ambitieniveau vastgesteld wat erop neer komt dat nieuwbouw een minimale gemiddelde score van 8 moet halen, met daarin extra aandacht voor drie van de 5 pijlers: minimaal een score van 7 op milieu, minimaal een 9 op energie en minimaal een 8 op toegankelijkheid. Deze ambitie geldt voor alle nieuwbouwwoningen. Aanvullend aan dit beleid, vinden we het op deze locatie belangrijk dat bij de woningen die voor senioren bestemd zijn een hogere score wordt gehaald op toegankelijkheid (>8).

5 Vervolg

Deze ruimtelijke randvoorwaarden zijn besproken met de initiatiefnemer en vervolgens gepresenteerd aan de bewoners van Hollandsche Rading. Hiermee hopen wij een antwoord te geven op de vragen en opmerkingen die zijn gemaakt tijdens en na afloop van de bewonersavond van juni 2016.

Dit document zullen wij vervolgens voorleggen aan het college en aan de raad. Van de reacties van bewoners maken wij een oplegnotitie.

Na vaststelling door de raad zal het plan door de initiatiefnemer op basis van de voorliggende ruimtelijke randvoorwaarden worden uitgewerkt in een bestemmingsplan. In het kader van het bestemmingsplan nog uit te voeren onderzoeken en te onderzoeken uitvoeringsaspecten moeten uitwijzen of aanvullende randvoorwaarden noodzakelijk zijn, om de toekomstige woonbestemming op de gewenste wijze in te kunnen passen en of voldaan wordt aan de wettelijke vereisten.

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad worden belanghebbenden weer in de gelegenheid gesteld om te reageren. Dan in de vorm van een zienswijze.