



Ruimtelijke Onderbouwing

Inpandig vergroten woning/koetshuis
Wijzigen lattenschuur
Utrechtseweg 313- Landgoed Sandwijck De Bilt



November 2016

1. Projectbeschrijving/Inleiding

1.1 Verzoek

In de gemeente De Bilt is het Landgoed Sandwijck gelegen, waarin naast het natuurgebied ook diverse gebouwen met een historische oorsprong. Eén van deze gebouwen betreft het voormalige koetshuis. Dit koetshuis wordt al jarenlang bewoond en betreft een bestaande woning. Naast het woongedeelte is (inpandig) nog een gedeelte van het koetshuis gelegen, wat nu dienst doet als opslagruimte. De nieuwe eigenaren hebben het plan ontwikkeld om het – enigszins in verval geraakte - koetshuis weer op te knappen en te moderniseren qua voorzieningen zoals isolatie. De huidige woning is in zeer slechte staat en om deze weer leefbaar te kunnen maken, te isoleren en te laten voldoen aan de nieuwe eisen op het gebied van duurzaamheid, is het van belang om het gedeelte dat nu nog dienst doet als opslagruimte bij de woning te trekken. Het bestemmingsplan Buitengebied Zuid staat echter slechts 600m³ aan woningen toe (voor bestemde of bestaande woningen) en de nieuwe woning zal ongeveer 900m³ gaan beslaan. Dit betreft de bestaande bouwmassa.

Lattenschuur:

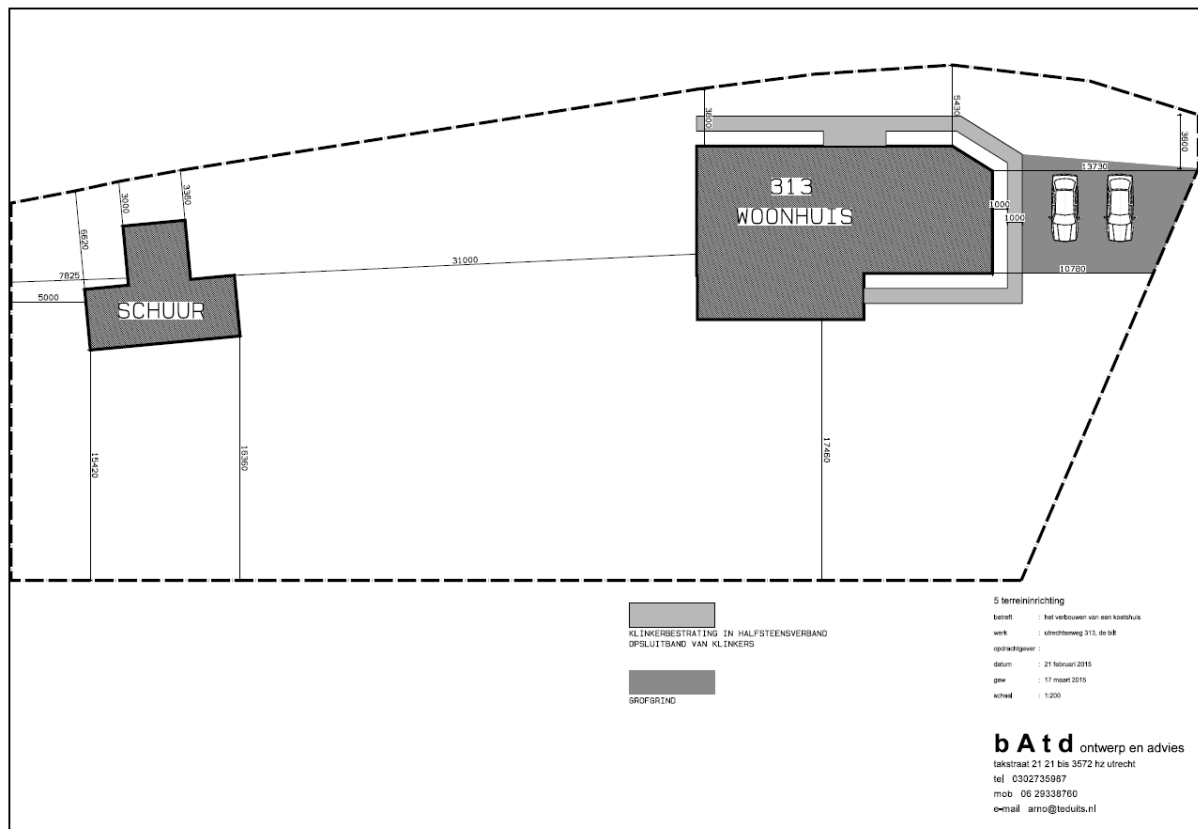
Voorts is een bijgebouwtje aanwezig op het perceel (lattenschuur). Van de lattenschuur worden de balkenconstructie van kap en gevel hergebruikt/geconserveerd en waar nodig met bedisseld hout aangevuld (bedisseld is een wijze van houtbewerken waarbij met een groot trekmes, hout in de vorm wordt gemaakt. Niet geschaafd of dergelijk, maar het uiteindelijke product heeft een rustieke uitstraling en de sporen van het trekmes blijven zichtbaar (putten e.d.) In de bestaande toestand is er ook gebruik gemaakt van bedisseld hout. De balkenconstructie vormt de basis van het gebouw. De fundering van metselwerk blijft tevens gehandhaafd. De pannen van de kapconstructie en de gevelbetimmering van latten wordt vervangen. Het gebouw wordt een gesloten constructie in afwijking van de huidige situatie, waarbij wind vrije toegang heeft. De detaillering van de gevels is afgestemd op behoud van het uiterlijk van “open structuur” met dien verstande dat het alternerende ritme van lat en opening zichtbaar blijft. Met nadruk: geen vergroting van het bebouwd oppervlak evenals geen vergroting van het bestaande volume.

Inrichting terrein:

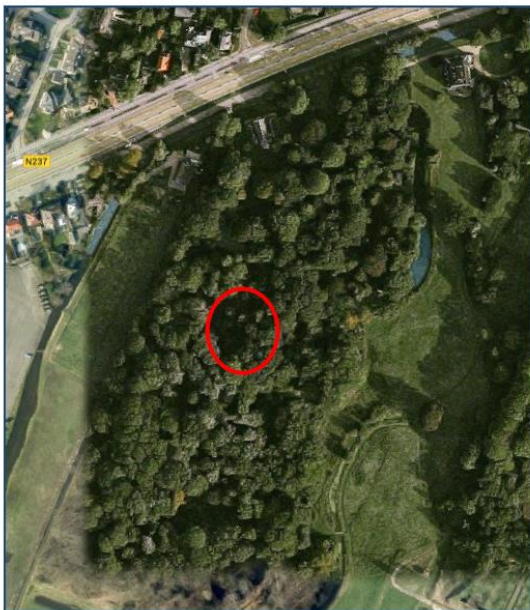
De huidige parkeerplaats wordt opgeheven en verplaatst naar een locatie naast de woning (vanaf de Utrechtseweg gezien, achter de woning), waardoor deze meer uit het zicht verdwijnt. Er ontstaat niet meer verharding dan nu het geval is. Hiervoor is echter de activiteit “strijdig gebruik” van toepassing. Voor dit project (uitbreiding woning en verbouw bijgebouw) wordt hierbij een verzoek om ontheffing ingediend. Er is reeds een vergunning aangevraagd om de woning inpandig te mogen vergroten naar 600m³, conform hetgeen is toegestaan in het bestemmingsplan. Het landgoed is aangewezen als rijksmonument zodat ook de vergunning dient te worden getoetst door de monumentencommissie. Deze commissie heeft in een mondeling pré-advies aangegeven dat zij akkoord kan gaan met onderhavig planvoornemen.

Hierdoor ontstaat de volgende situatie:

Ruimtelijke Onderbouwing Utrechtseweg 313 – Koetshuis plus lattenschuur te De Bilt



Inrichting terrein

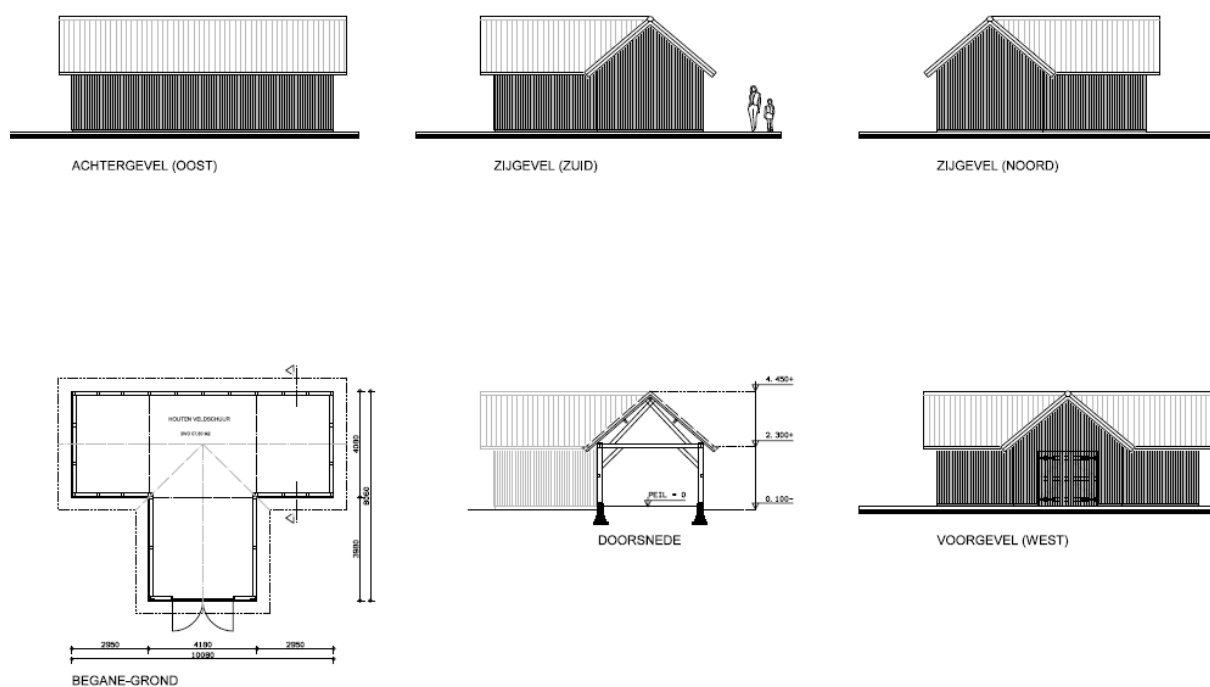


Uitsnede luchtfoto met globale aanduiding plangebied in rode cirkel

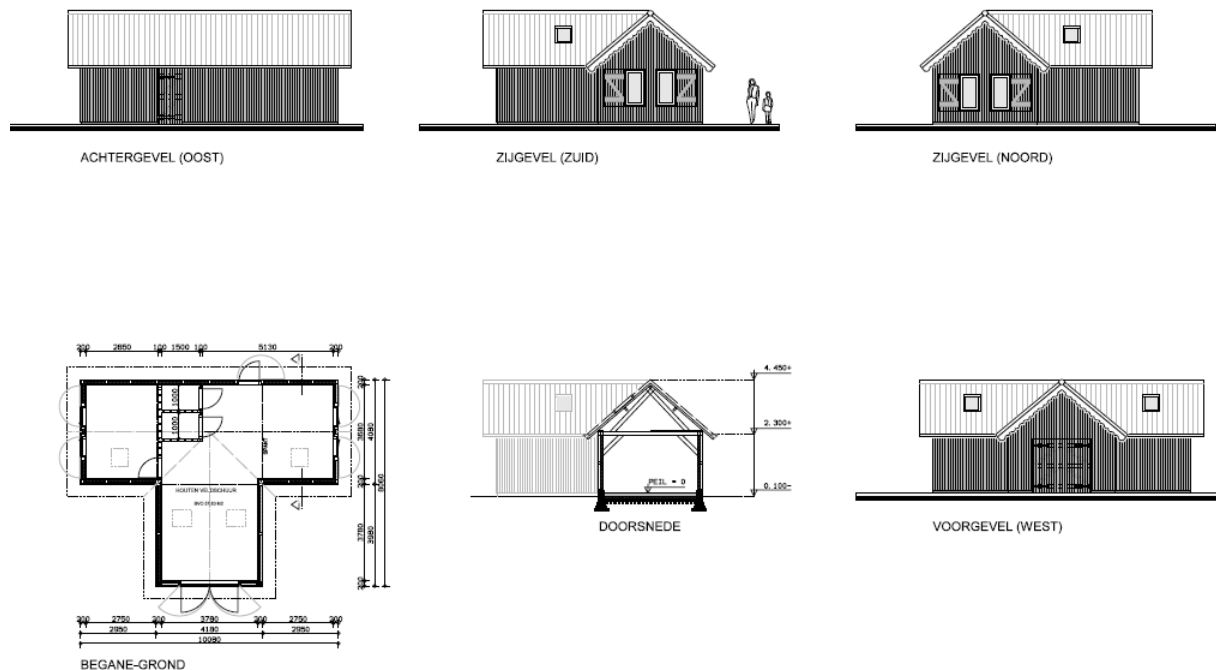


Foto's koetshuis/woning

Hieronder zijn de tekeningen weergegeven betreffende de lattenschuur:



Bestaande situatie



Nieuwe situatie



1.2 Doel en motivering van de Ruimtelijke Onderbouwing

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is om aan te tonen dat het project past binnen het rijks- provinciale- en gemeentelijke beleid en of er milieuaspecten of ruimtelijke aspecten zijn die mogelijk een belemmering vormen of die nader zijn onderzocht en wat de conclusies hiervan zijn.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het voormalige koetshuis (thans woonhuis met opslagruimte) aan de Utrechtseweg 313 te De Bilt. De transformatie naar wonen betreft een interne gebruikswijziging met een wijziging van de gevelbeelden, een uitbreiding van de woning door het aangebouwde bijgebouw bij de woning te trekken en een uitbreiding van de lattenschuur. De verharding van het buitenterrein wijzigt wel qua ligging maar niet qua oppervlakte. Wij verwijzen naar de tekeningen, behorende bij de aanvraag bij de vergunning, voor de situering en bouwtekeningen.

1.4 Conclusies Ruimtelijke Onderbouwing

Het initiatief is niet in strijd met het rijksbeleid, het provinciale beleid of het overige gemeentelijke beleid. Hierover meer onder 2. Beleidskaders. Het initiatief is ook onderzocht op haalbaarheid op het gebied van milieutechnische aspecten en ruimtelijke aspecten. Uit dit onderzoek blijkt dat ook op grond van deze aspecten geen belemmeringen bestaan tegen het plan. Hierover meer onder respectievelijk 3. Ruimtelijke aspecten en 4. Uitvoerbaarheid.

2. Beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit die per dezelfde datum zijn komen te vervallen.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden worden.

Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid is er immers op gericht om niet alleen een leefbare omgeving te waarborgen maar ook om de woonbaarheid van kernen te stimuleren. Het vergroten van een bestaande woonfunctie binnen de bestaande bouwmassa is hiermee niet in strijd. Ook voldoet het project aan de Ladder voor Duurzame Ontwikkeling omdat geen sprake is van het toevoegen van een nieuwe stedelijke functie. Er is reeds een woning aanwezig.

2.1.2 AmvB Ruimte (Barro)

De AmvB Ruimte is in december 2011 in werking getreden, behoudens de onderwerpen die gerelateerd zijn aan vorengenoemde SVIR. Het Barro geeft verder wel nadere regels over de wijze van opstellen van bestemmingsplannen.

Het besluit stelt geen eisen aan de inhoud van de toelichting bij bestemmingsplannen. Het stellen van eisen aan de toelichting van bestemmingsplannen heeft als zodanig geen normerende werking, omdat de toelichting bij een dergelijk plan weliswaar een onderbouwing bevat van het met het plan beoogde beleid, maar niet in zichzelf een normerende werking heeft.

In artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is wel een algemene bepaling voor alle bestemmingsplannen opgenomen. Het artikel schrijft voor dat de toelichting bij het bestemmingsplan met het oog op het voorzien in een aantoonbare regionale of intergemeentelijke behoefte aan bedrijventerreinen, haventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen beschrijft op welke wijze rekening is gehouden met bepaalde onderwerpen.

Omdat in dit initiatief niet wordt voorzien in een bedrijventerrein, haventerrein, kantoor, detailhandel, woningbouwlocaties (het bouwen van meer dan tien woningen) is het Barro verder niet van toepassing op dit initiatief.

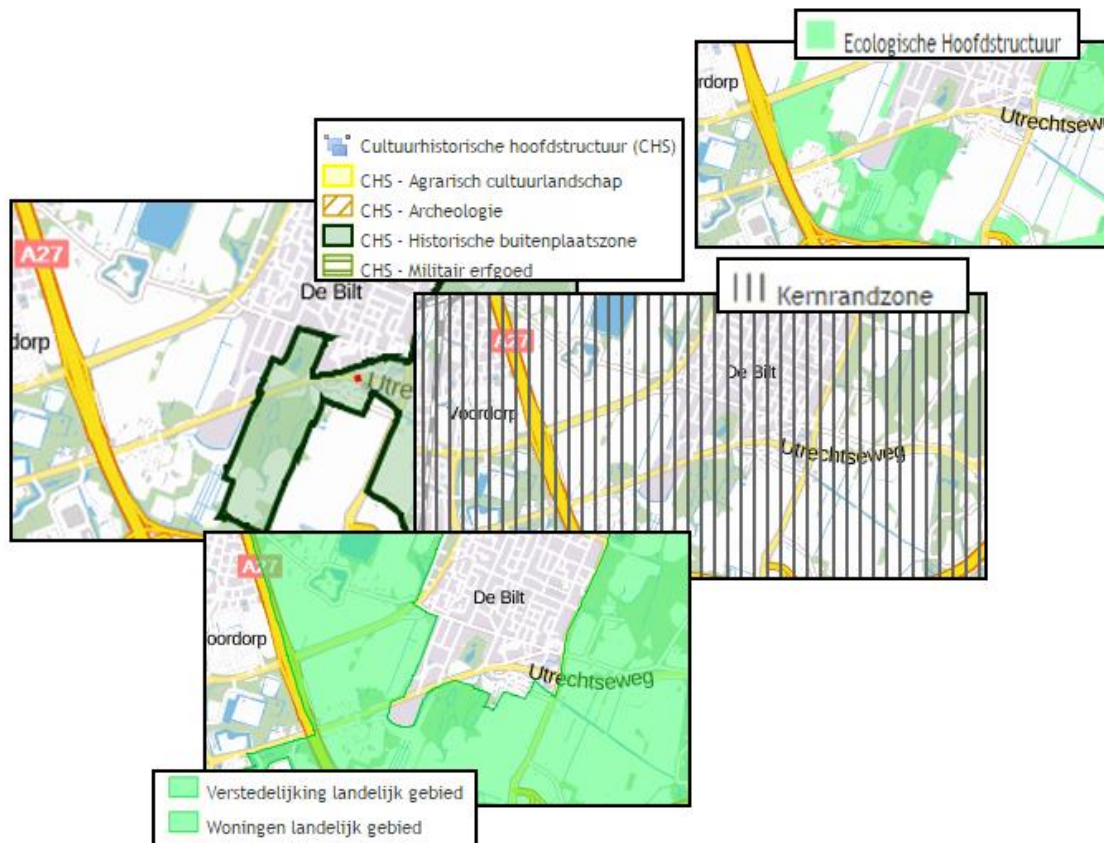
2.1.3 Conclusie Rijksbeleid

Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid. Bovendien is het plangebied een bestaand gebouw, waar reeds wordt gewoond. De lattenschuur wordt gebruikt als bijgebouw bij de woning.

2.2 Provinciaal beleid

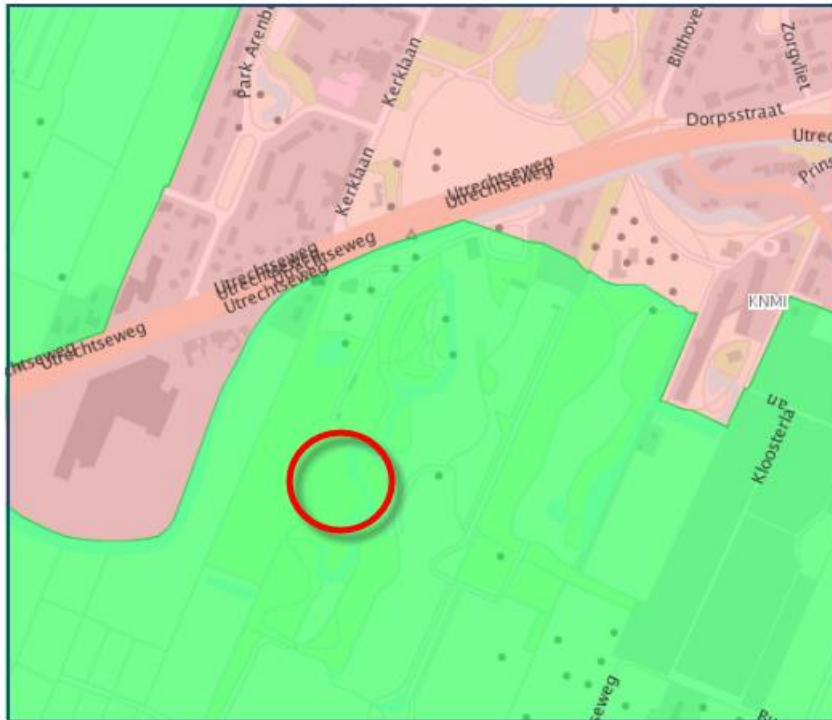
Voor de provincie Utrecht zijn de rode contouren van belang die zijn weergegeven in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht 2013-2028 (PRS) en de Provinciale Verordening Utrecht 2013 (PRV). Het plan is ook getoetst aan de ontwerp Provinciale Verordening 2016, waarin de bestaande bestemmingen en aanduidingen worden opgenomen. Wel wijzigt de naam van de EHS. Zie hiervoor hetgeen is gesteld onder EHS in paragraaf 2.2.2.

In de PRS is bepaald welke plannen en doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid hierbij hoort en hoe hier verder uitvoering aan wordt gegeven. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (verder: PRV) die gezamenlijk met de PRS is opgesteld wordt uitvoering gegeven aan het beleid en zijn de regels opgesteld waaraan gemeenten zich moeten houden bij het vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen. Omdat het nieuwe beleidskader van de provincie maatgevend wordt is vooral aan dit nieuwe beleid getoetst. Zowel binnen de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie als de Ruimtelijke Verordening is het plangebied gelegen binnen de gebieden 'Landelijk Gebied', 'Cultuurhistorische buitenplaats', 'EHS'en de 'Kernrandzone'.



2.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht 2013-2028

Het plangebied is zowel in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht, als in de herziening en tweede herziening gelegen buiten het bebouwde gebied (buiten de rode contouren) maar binnen het Landelijke Gebied. In onderstaand kaartje is in Groen het Landelijke Gebied aangeduid en in het rood het bestaande bebouwde gebied (rode contouren). Buiten de rode contouren en binnen het landelijke gebied is een nieuwe woning niet toegestaan. Bestaande woningen mogen worden uitgebreid mits dit landelijk inpasbaar is en deze inpasbaarheid middels een beeldkwaliteitsplan is aangetoond. In onderhavige situatie vindt echter geen uitbreiding plaats van bestaande bebouwing. De woning wordt uitgebreid binnen de bestaande bouwmassa.



2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2013

Ook in de PRV is (net als in de PRS) aangegeven dat onderhavig plangebied buiten het stedelijke gebied (Wonen en werken) is gelegen en binnen het Landelijke Gebied, de Kernrandzone, EHS en het perceel is aangeduid als Cultuurhistorische buitenplaats.

EHS: Voor gebieden die in de EHS zijn gelegen (thans: natuurnetwerk Gelderland, conform de ontwerp-provinciale ruimtelijke verordening 2016) zijn nieuwe ontwikkelingen en bestemmingen niet toegestaan, tenzij geen significante verstoring optreedt op de natuurwaarden, danwel deze verstoringen worden gecompenseerd in natura. Onderhavige situatie betreft geen nieuwe bestemming en geen uitbreiding van bebouwing. Het plan is niet in strijd met de bepalingen voor de EHS.

Cultuurhistorische buitenplaats: Binnen gebieden met deze aanduiding zijn ontwikkelingen toegestaan, voor zover de cultuurhistorische buitenplaats niet wordt aangetast. Onderhavig plan tast de cultuurhistorische waarden niet aan, maar versterkt deze juist door het herstellen van de lattenshuur en het herstellen van het koetshuis.

Landelijk Gebied: In landelijk gebied zijn nieuwe woningen in beginsel niet toegestaan. Onderhavig plan voegt geen nieuwe woning toe, zodat het plan niet in strijd is met de bepalingen met betrekking tot het Landelijk Gebied.

Kernrandzone: Binnen de Kernrandzone zijn kleine ontwikkelingen toegestaan om bepaalde doelstellingen te behalen, zoals het herstellen van cultuurwaarden, groen, et cetera. Onderhavig initiatief wijzigt de situering van bebouwing niet, maar voorziet juist in het versterken van de cultuurhistorische waarden. Voorts zijn binnen de Kernrandzone, onder voorwaarden, woningen toegestaan. Echter, het aantal woningen neemt niet toe. Ook de bebouwing neemt niet toe.

Algemeen: Verder mogen bestaande woningen niet worden uitgebreid tenzij sprake is van landschappelijke inpassing middels een beeldkwaliteitsplan. De Provincie geeft hierbij aan dat het moet gaan om een wezenlijke vergroting van de inhoudsmaat ten opzichte van de bestaande situatie. In dit plan wordt de bestaande bouwmassa echter niet vergroot. Deze bouwmassa is een bestaande massa, die reeds is verankerd in het landschap en omdat deze niet wordt vergroot is een beeldkwaliteitsplan niet nodig. De PRV kent ook geen belemmeringen voor dit plangebied op het gebied van het cultureel erfgoed.

Op een afstand van 31 meter van de bestaande woning is een bestaande (latten)schuur aanwezig. Ook deze schuur is in het landschap verankerd en maakt fysiek reeds onderdeel uit van het bestaande woonperceel. Deze schuur zal in de bestaande afmetingen gehandhaafd blijven en zal in de beoogde situatie worden gebruikt als bijgebouw bij de woning.

Het planvoornemen voorziet nadrukkelijk niet in ruimtelijke ingrepen ter plaatse en voorziet uitsluitend in functiewijzigingen binnen de bestaande bebouwing. Het planvoornemen is derhalve niet in strijd met de PRV.

2.2.3 Conclusie Provinciaal beleid

Het voorliggende plan is niet in strijd met het provinciale beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig planvoornemen geldt het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Zuid” dat op 21 juli 2010 onherroepelijk is geworden en waarin het perceel de bestemming “Natuurdoeleinden” heeft gekregen met de aanduiding ‘rijksmonument’ en de dubbelbestemming “Landgoedpark”. De aanduiding ‘rijksmonument’ geldt voor het gehele gebied. De dubbelbestemming “Landgoedpark” geldt voor het gehele gebied met de bestemming “Natuurdoeleinden”.

- De bestemming “Natuurdoeleinden” schrijft voor dat deze gronden zijn bestemd voor:
- behoud en bescherming van natuurwaarden;
- dagrecreatie;
- verkeer;
- water en waterhuiskundige voorzieningen.

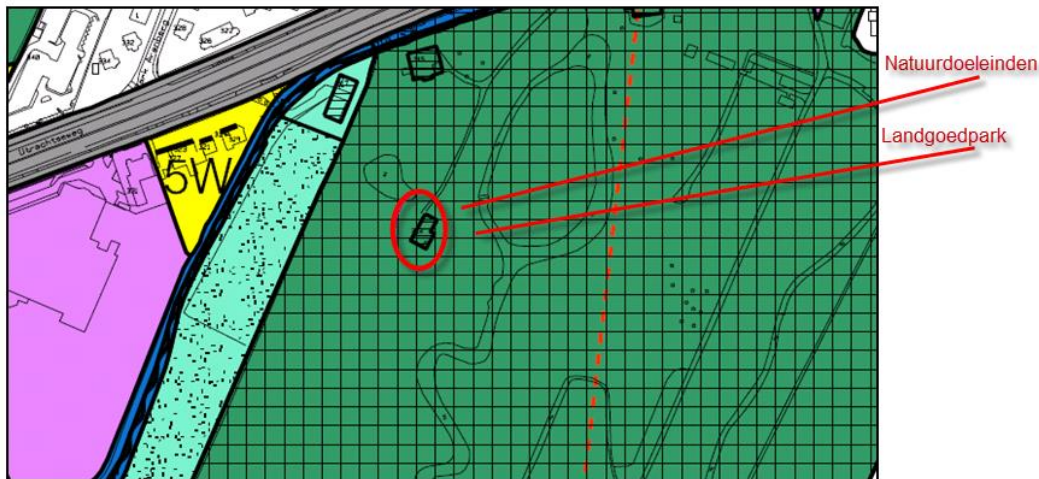
Ter plaatse van “landgoedpark” zijn de gronden mede bestemd als landgoedpark. Naast Landgoedpark zijn de gronden mede bestemd voor wonen, uitsluitend voor zover de gronden zijn aangegeven met wonen.

Voor dit plangebied geldt voor het doel ‘behoud en bescherming van natuurwaarden’ tussen de Utrechtseweg en de Voordorpsedijken met kwelwaterafhankelijke vogelsoorten de oever- en slootvegetaties goed ontwikkeld dienen te blijven. Rond het plangebied komen deze oever- en slootvegetaties niet voor.

Voorts is ter plaatse van de aanduiding “woning” een woning toegestaan tot een inhoud van maximaal 600m³. De gewenste inhoud van 900m³ is derhalve in strijd met het geldende bestemmingsplan. Voorts moet tussen gebouwen een afstand blijven van maximaal 20 meter. De afstand tussen de woning en de lattenschuur is 31 meter. Dit betreft echter een bestaande situatie. Bovendien is de bestaande lattenschuur niet binnen de aanduiding ‘woning’ gelegen maar binnen de bestemming “Natuur”, zodat het gebruik als bijgebouw bij een woning in strijd is met het bestemmingsplan.

Hiervoor dient ook de afwijkingsprocedure worden gevoerd. Omdat de situering ook niet voldoet aan de voorschriften (31 meter in plaats van maximaal 20 meter) zal de procedure ook voor deze situering worden gevoerd.

Ter plaatse van de aanduiding “Landgoedpark” mag de bestaande bebouwing worden behouden. Omdat de bestaande bebouwing wordt gewijzigd (met name de lattenschuur), wordt hieraan niet voldaan. Ook de hoogte voldoet niet aan de toegestane hoogte van het bestemmingsplan. Deze hoogte valt onder het overgangsrecht en mag worden behouden.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan met schematische aanduiding plangebied

2.3.2 Bilts Manifest 2009

Van opgave naar ambitie

De kwaliteiten van gemeente De Bilt en de ontwikkelingen die de komende jaren plaatsvinden, moeten volgens Het Bilts Manifest worden benut. Voor een leefbare gemeente is het onder andere van belang dat het draagvlak en de nabijheid van voorzieningen ook in de toekomst bestendig blijft. Er zijn mogelijkheden om deze draagvlakvergroting te bewerkstelligen door mensen te verleiden tot een tijdelijk verblijf binnen de gemeente.

Dat doet het lokale ondernemerschap opbloeien, maakt dat winkels en andere voorzieningen op een groter draagvlak kunnen rekenen, trekt op zijn beurt weer werkgelegenheid aan. Hierdoor kunnen de kernen leefbaar blijven zonder dat ze fors hoeven te groeien.

De Bilt in 2030

Gemeente De Bilt streeft er naar om in het jaar 2030 nog steeds een aantrekkelijk groene woongemeente met kwalitatief hoogwaardige bedrijven te zijn. De inwoners kunnen goed en prettig zelfstandig wonen en participeren in de samenleving. In 2030 zal er een goed aanbod en/of bereikbaarheid van de basisvoorzieningen voor de inwoners van gemeente De Bilt zijn. De sociale cohesie in de verschillende kernen draagt bij tot een prettig leefklimaat voor iedereen.

Hieronder staan de belangrijkste keuzes.

1. Groen versterken
2. Ervaren en gebruiken
3. Kracht van buurten, wijken en kernen
4. Bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop
5. Centrum aantrekkelijk
6. Economisch gezond en duurzaam

Het initiatief is niet in strijd met het Bilts Manifest omdat al sprake is van een woning. Wel dient bij de planvorming rekening te worden gehouden met het in stand houden van het groen. Omdat de bebouwing niet wordt uitgebreid is het versterken van groen niet nodig.

2.3.3 Structuurvisie De Bilt 2012



Op 29 maart 2012 is de Structuurvisie “Gemeente De Bilt 2030” vastgesteld. Deze structuurvisie is de integrale ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de gehele gemeente De Bilt voor de periode tot 2030. De gemeente De Bilt heeft een aantal specifieke kwaliteiten die haar maken tot een zeer prettige leefomgeving. Het in 2010 opgestelde Bilts Manifest beschrijft een zestal (overkoepelende) kwaliteiten van de gemeente; deze zijn integraal onderdeel van de voorliggende structuurvisie:

1. ruimte en groen;
2. historische landschappen;
3. hoogwaardige kennis;
4. krachtige kernen;
5. topper in sport;
6. centrale ligging

Bij het opstellen van de structuurvisie, als ruimtelijke vertaling van Het Bilts Manifest, was het behoud en – waar mogelijk - het versterken van deze kwaliteiten dan ook het voornaamste doel. Om te behouden is hier en daar ook verandering noodzakelijk.

Autonome ontwikkelingen en maatschappelijke trends maken het noodzakelijk mee te bewegen en te blijven werken aan kwaliteit en leefbaarheid.

Om de zes kwaliteiten te behouden zet de gemeente in de structuurvisie in op zes speerpunten. Het gaat daarbij niet alleen over het afwegen van belangen, maar vooral over het vastleggen van de waarden voor de toekomst. Aanvullend wordt ook een werkwijze beschreven, die een strategie en houding weerspiegelt voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. De overkoepelende visie is dat de gemeente De Bilt moet inzetten op kwaliteit boven kwantiteit.

De zes speerpunten en de werkwijze vormen samen de visie op de gemeente.

Speerpunt 1: het landschap als duurzame onderlegger

Speerpunt 2: een sterke sociale cohesie

Speerpunt 3: zes kernen met een eigen gezicht

Speerpunt 4: Life-science As als groene loper van De Uithof

Speerpunt 5: goed bereikbaar en leefbaar

Speerpunt 6: een recreatief buitengebied van formaat

Onderhavig plan is niet in strijd met de Structuurvisie. Er is sprake van een kleinschalige uitbreiding van een bestaande woning binnen de bestaande bouwmassa. Omdat sprake is van een renovatie van

het monument, waardoor de houdbaarheid van het monumentale pand wordt versterkt, past het initiatief binnen de Structuurvisie.

2.3.4 Woonvisie gemeente De Bilt

De woonvisie 2012-2020 voorziet in het beleid dat de woningbouwinitiatieven worden toegespitst op de woningbehoefte. Een initiatief voor een uitbreiding van een bestaande woning is niet in strijd met de woonvisie.

Het Bestuur Regio Utrecht ontwikkelt beleid voor de regio zoals de regionale huisvestingsverordening. In deze regionale huisvestingverordening worden regels bepaald voor het wijzigen van de samenstelling van de woonruimtevoorraad, de bevoegdheden van de verschillende organen en overige zaken. Door het realiseren van een uitbreiding van een bestaande woning, binnen de bestaande bouwmassa ontstaat geen strijd met de regionale huisvestingsverordening en de Woonvisie van De Bilt omdat de woonvisie vooral ziet op het in stand houden van de sociale huisvestingsvoorraad. Dit is hier niet aan de orde.

2.3.5 Milieubeleidsplan De Bilt 2010-2014

In het Milieubeleidsplan De Bilt 2010-2014 zijn de gemeentelijke ambities vastgelegd voor – onder andere – duurzaam bouwen (Dubo). Deze ambities zijn daarnaast ook vastgelegd in het Dubo-convenant 2010-2014, waarin de gemeente De Bilt samen met de Woonstichting SSW, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Provincie Utrecht, Bouwend Nederland en BNA heeft afgesproken om voor woningbouw, utiliteitsbouw, stedenbouw, grond-, weg, en waterbouw en bedrijventerreinen het volgende ambitieniveau te hanteren:

“De algemene en tevens minimale ambitie van dit convenant bij nieuwbouw van woningen, scholen en kantoren is een minimale GPR-score van 6,5 en een streefniveau van 8 voor gebouwen met een minimale van 7 voor Energie. Als leidraad bij het (her)ontwikkelen van bedrijventerreinen wordt de handleiding Duurzaam Ontwikkeling Bedrijventerreinen gebruikt. Voor een duurzame stedenbouw wordt het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw gebruikt. Voor de grond-, weg- en waterbouw wordt aan het Nationaal Pakket Grond-, Weg- en Waterbouw gebruikt. Omdat sprake is van bestaande bouw is het milieubeleidsplan op dit initiatief niet van toepassing.

Omdat reeds sprake is van een woning, waarbij kan worden geparkeerd en waar reeds enige belasting op de natuurwaarden plaatsvindt, is een nadere natuurtoets niet nodig. Wel is van belang dat de bestaande natuurwaarden worden gerespecteerd. Doordat het parkeren in plaats van in het groen voor de woning, wordt verplaatst naar naast de woning (Dus uit het zicht) zal de natuurwaarde worden verbeterd.

2.3.6 Conclusie gemeentelijk beleid

Onderhavig initiatief is in lijn met het gemeentelijke beleid van de gemeente De Bilt, een en ander met uitzondering van het bestemmingsplan. In dat kader is het noodzakelijk deze uitgebreide procedure te doorlopen om af te wijken van het bestemmingsplan. Hierbij is van belang dat een monumentaal pand wordt beschermd en opgeknapt, waarbij de natuurwaarden worden versterkt.

3. Ruimtelijke aspecten

3.1 Hinder bedrijvigheid

3.1.1 Inleiding

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

Tabel 1. Richtafstanden SvB (bron: bedrijven en milieuzonering)

Milieucategorie	Rustige woonwijk	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

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies.

3.1.2 Beoordeling

In de directe omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die het gebruik als wonen hindert. Ook hindert de woning geen bedrijven. De voormalige locatie van Hessing is op voldoende afstand gelegen, namelijk op 153 meter waar een afstand van maximaal 50 meter dient te worden aangehouden.

3.1.3 Conclusie

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als rustig buitengebied. Er is geen bedrijvigheid aanwezig in de omgeving die het uitbreiden van de bestaande woonfunctie binnen de bestaande bouwmassa beperkt. De woning anderzijds beperkt ook geen bedrijvigheid.

3.2 Luchtkwaliteit

3.2.1 Inleiding

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate.

3.2.2 Beoordeling

In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). Het uitbreiden van een bestaande woning valt onder de NIBM-regeling (uitbreiden van 1.500 woningen of het uitbreiden van kantoorruimte). Door onderhavige ontwikkelingen zal de luchtkwaliteit niet significant af- of toenemen.

3.2.3 Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

3.3 Bodemonderzoek

3.3.1 Inleiding

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.3.2 Beoordeling

Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat een planologische procedure, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwiteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de aanvraag te worden geweigerd. De wijziging vindt geheel plaats binnen de bestaande bebouwing. Hierdoor wordt de bodem niet geroerd. Om deze reden is bodemonderzoek niet nodig.

3.3.3 Conclusie

De bodem wordt niet geroerd. Bodemonderzoek is niet nodig.

3.4 Waterparagraaf

3.4.1 Inleiding

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

3.4.2 Beoordeling

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders.

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld als opvolger van de Vierde nota Waterhuishouding uit 1998 en op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is geworden. Het Nationaal Waterplan heeft de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan is een algemeen plan voor het op nationaal niveau te voeren waterhuishoudkundig beleid en geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer.

Het plan is verder niet relevant voor de waterhuishouding omdat er geen verharding optreedt ten opzichte van de bestaande situatie. De verharding wijzigt slechts van situering. Het afvalwater van de bestaande bebouwing en de uitbreiding wordt afgevoerd via het bestaande riool.

3.4.3 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het onderdeel Water geen belemmering voor onderhavig initiatief.

3.5 Flora en fauna

3.5.1 Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of het plan natuurwaarden kan verstoren die in strijd is met de natuurwetgeving zoals de Flora- en Faunawet.

3.5.2 Beoordeling

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in de gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden, Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden aangewezen. Bij ieder ruimtelijk initiatief dient te worden gekeken naar flora- en fauna aspecten.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen. Het plangebied is gelegen in de EHS, thans het NNN. Omdat echter sprake is van een bestaande situatie, waarbij rekening wordt gehouden met de natuurwaarden en deze natuurwaarden juist worden versterkt, is het plan aanvaardbaar qua milieuwaarden. Er zijn geen negatieve gevolgen te verwachten op de natuur, door onderhavig initiatief.

Soortbescherming

Op basis van de Flora- en faunawet zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Zorgplicht

De zorgplicht Flora- en faunawet is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving). Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat deze dieren gedurende de werkzaamheden zoveel mogelijk moeten worden ontzien.

3.5.3 Conclusie

Er vinden geen dusdanige werkzaamheden plaats die tot verstoring van natuurwaarden kunnen leiden. Er is reeds een woning aanwezig en deze wordt uitgebreid binnen de bestaande bouwmassa. Er is met name sprake van een functiewijziging. Deze woning heeft geen openingen waarin mussen, vleermuizen of zoogdieren hun nest kunnen maken. De lattenschuur is ook niet geschikt als verblijfplaats voor vogels, vleermuizen of andere zoogdieren omdat de materialisering van de lattenschuur dusdanig open is dat tocht en weersinvloeden zoals regen uitsluiten dat dieren hun nest hierin maken. Wel dienen werkzaamheden in het broedseizoen te worden voorkomen.

3.6 Archeologie en Cultuurhistorie

3.6.1 Inleiding

In 1998 is door de betreffende landen het Verdrag van Malta gesloten, waarin de doelstelling is verankerd tot bescherming en het behoud van archeologische waarden. In het kader van de ruimtelijke ordening dient deze bescherming van archeologische waarden te worden meegewogen in de besluitvorming.

3.6.2 Beoordeling Archeologie

De gemeente De Bilt heeft haar eigen archeologische beleid. Onderhavig plan roert de bodem echter niet, behoudens het verharderen van de toplaag, zodat archeologisch onderzoek niet nodig is. Pas wanneer de bodem dieper dan 30 cm wordt verstoord is archeologisch onderzoek nodig. Dit is niet het geval.

3.6.3 Beoordeling Cultuurhistorie

Het gehele perceel is aangewezen als Rijksmonument, waardoor de monumentencommissie een oordeel moet geven over de passendheid van het bouwplan. Het planvoornemen is gestoeld op het uitgangspunt dat de leesbaarheid van het koetshuis wordt behouden en hierdoor maximaal de bestaande gevels in stand worden gehouden. De leesbaarheid als koetshuis blijft zeker in stand aan de zijde van het wandelgebied. Met deze leesbaarheid wordt bedoeld: de herkenbaarheid van het gebouw als zijnde Koetshuis, dus geen aanpassingen die het gebouw zijn uiterlijk als koetshuis geweld aan doen. Er worden zoveel mogelijk materialen hergebruikt, zoals de staldeuren die als openslaand worden teruggebracht. De lattenschuur wordt ook zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat in het ontwerp verwerkt met de cultuurhistorische waarde van een droogschuur voor hout, zoals op landgoederen gebruikelijk was. De gevelbehandeling en het terugbrengen van de verticale latten bij de gevelafwerking suggereren de oude situatie. De nieuwe openingen zijn ook afsluitbaar met luiken met latten op opgeklampte delen, zodat in gesloten toestand nog steeds de uitstraling als voorheen bestaat. Mondeling heeft deze commissie een pré-advies afgegeven dat zij kan instemmen met het bouwplan. Het bouwplan moet nog wel formeel worden voorgelegd aan de monumentencommissie.

3.6.4 Conclusie

Archeologisch onderzoek is niet nodig aangezien de bodem op geen enkele wijze wordt geroerd. Op het gebied van cultuurhistorie heeft de monumentencommissie aangegeven dat zij akkoord kan gaan met het voorgestelde bouwplan.

3.7 Externe Veiligheid

3.7.1 Inleiding

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

3.7.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Toetsingskader

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen.

In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

3.7.3 Beoordeling

Aanwezige Bevi-bedrijven

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) als ook de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet is gelegen binnen de risicocontouren of invloedsgebieden van een risicovolle inrichting.

Transport en externe veiligheid

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev), waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven.

De Utrechtseweg is niet een weg waarover in de regel gevaarlijk goeder plaats mag vinden.

Beoordeling transport

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

Rijks-, vaar- en spoorwegen

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire).

Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied. Daarnaast leidt de ontwikkeling niet tot een toename van een dusdanige personendichtheid in het gebied die van invloed is voor het groepsrisico. De oriëntatiewaarde zal niet worden overschreden.

Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen, is het RRGS geraadpleegd. Uit het RRGS blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen.

Magnetisch veld/stralingsgebieden

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen antennemasten aanwezig die leiden tot een verhoging van straling.

3.7.4 Conclusie

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig.

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone van een weg voor gevaarlijk vervoer of in een zone van een buisleiding. Het initiatief is niet in strijd met de externe veiligheid.

3.8 Kabels en Leidingen, privaatrechtelijke belemmeringen

Er zijn geen kabels of leidingen relevant voor onderhavig initiatief. Er gelden geen verdere erfdienstbaarheden die relevant zijn. Ook gelden geen beperkingen op grond van de Belemmeringenwet privaatrecht. Aantasting van bezonning of privacy is niet aan de orde. De bebouwing wijzigt immers niet.

3.9 Wet geluidhinder

3.9.1 Wet geluidhinder algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) is aangegeven wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Bij een voorgenomen wijziging van een planologisch regime binnen een geluidzone van een weg, spoorweg of gezoneerd industrieterrein is een akoestisch onderzoek noodzakelijk wanneer het een geluidsgevoelig object betreft dat mogelijk wordt gemaakt.

3.9.2 Beoordeling

Het plangebied is op voldoende afstand van de Utrechtseweg gelegen, waardoor het plan zal voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Groenewold Natuur & Milieu heeft dit inzichtelijk gemaakt in een akoestisch onderzoek. Hieruit bleek dat de waarden allemaal onder de 48 dB blijven.

3.9.3 Conclusie geluid

Geluid is geen belemmering voor het realiseren van onderhavig project. Er is geen hogere grenswaarde nodig.

3.10 Geurhinder

Er zijn geen agrarische bedrijven of overige bedrijven in de omgeving die geur veroorzaken. Bovendien is de locatie omgeven door woningen, zodat een eventuele beperking van een geurcirkel reeds aan de orde zou zijn. Op grond van geurhinder bestaan geen belemmeringen voor dit initiatief.

3.11 Ontsluiting, parkeren en bereikbaarheid hulpdiensten

De bestaande woning heeft reeds een parkeerbehoefte en ontsluiting over het landgoed met een goede bewegwijzering. De ontsluiting wijzigt niet. De woning is matig bereikbaar voor hulpdiensten maar dit geldt ook voor de huidige woning. Qua parkeren geldt dat de parkeernorm niet wijzigt. Een woning heeft een parkeernorm van 1,2-1,8 parkeerplaatsen per woning. Er zijn twee bestaande parkeerplaatsen aanwezig.

3.12 Bouwbesluit 2012

Het Bouwbesluit 2012 gaat ervan uit dat bij het omzetten van verblijfsruimte zoals kantoorruimte naar een andere verblijfsruimte zoals wonen kan worden uitgegaan van het reeds verkregen niveau, voor zover geen sprake is van een kamerverhuurbedrijf. Dat is hier niet het geval. De constructie van de panden wordt niet aangetast. De constructie van het dak wordt niet aangetast. Hierdoor zijn constructieberekeningen niet nodig. Op het gebied van het Bouwbesluit zijn geen verdere eisen die worden gesteld aan onderhavig bouwplan.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Inleiding

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd, bijvoorbeeld door het afsluiten van een anterieure overeenkomst. De initiatiefnemers en de gemeente zullen een overeenkomst afsluiten waarin ook de eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemer zal zijn. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

4.2.1 Planschaderisicoanalyse

Pasmaat advies heeft beoordeeld of kans bestaat op planschade. Dit is niet het geval.

5. Stedenbouwkundige inpassing en vormgeving/Conclusie

Er bestaan geen stedenbouwkundige of ruimtelijke bezwaren tegen onderhavig initiatief aangezien er ruimtelijk gezien geen wijzigingen worden doorgevoerd, de bouwmassa's blijven immers gelijk.

Het uitgangspunt van de planvorming is geweest de leesbaarheid van het koetshuis als cultuurhistorisch element van het landgoed Sandwijkstraat te behouden. Met leesbaarheid wordt hierbij bedoeld: De herkenbaarheid van het gebouw als zijnde Koetshuis, dus geen aanpassingen die het gebouw zijn uiterlijk als koetshuis geweld aan doen. Hierbij is dus gekozen voor maximaal behoud van de bestaande gevels en zeker aan de wandelaarszijde een duidelijk zichtbaar Koetshuis. Hiervoor is gekozen om de bestaande staldeuren te hergebruiken en deze weer als openslaand terug te brengen in het ontwerp. Ook is de keuze gemaakt uitbreidingen - zoals aan de achterzijde van het koetshuis - die qua hoogte en ontwerp detoneren te verwijderen en te vervangen door een oorspronkelijker vormtaal. De uitbreiding is ook in de lengte verkort, zodat er een raam dat dichtgemetseld was bij de uitvoering van de uitbouw weer terug kan komen. Tevens is de uitbreiding ten opzichte van de topgevel terug gebracht, zodat de vorm van de gevel met houten bekleding aan de boszijde weer spreekt.

Voor de lattenschuur wordt verwezen naar de cultuurhistorische waarde van een droogschuur voor hout, zoals op landgoederen gebruikelijk was. De gevelbehandeling en het terugbrengen van de verticale latten bij de gevelafwerking suggereren de oude situatie. De nieuwe openingen zijn ook afsluitbaar met luiken met latten op opgeklampte delen, zodat in gesloten toestand nog steeds de uitstraling als voorheen bestaat.

Binnen een bestaande bouwmassa wordt een bestaande woning vergroot. Zoals is omschreven is het initiatief niet in strijd met het rijks-, provinciale-, of gemeentelijke beleid. Er bestaan geen belemmeringen op het gebied van milieu zoals geluid, bodem, bedrijfszonering. Daarnaast is het plan economisch uitvoerbaar. Stedenbouwkundig wordt de situatie verbeterd omdat het verval van het monumentale pand door de werkzaamheden wordt voorkomen. In de woningen worden brandmelders geplaatst. De veiligheid wordt hiermee ook geborgd.

