

HOLLANDSCHE RADING

WOONDORP IN DE NATUUR

Weiland en bos zijn onze achtertuin



Hollandsche Rading satellietbeeld

Ontwerp-Woonvisie Hollandsche Rading

Versie 14 februari 2021

Ontwerp-Woonvisie: waarom?

In november 2020 is de gemeente het project “Samen werken aan wonen” gestart om het woonvraagstuk samen met bewoners op te pakken. Er is gekozen voor een kansenkaart, waarbij inwoners is gevraagd om locaties aan te wijzen.

Wij, een groep bewoners van Hollandsche Rading, willen het vraagstuk graag vanuit onze eigen identiteit benaderen. Wie wij zijn, staat onderaan de brief in bijlage 2.

We willen er namelijk voor zorgen dat de specifieke waarden van Hollandsche Rading goed in beeld zijn en het eigene en unieke van ons dorp voor ons en onze kinderen veiliggesteld wordt. In deze ontwerp-woonvisie geven we ons antwoord op de vraag: “onder welke voorwaarden kunnen we als dorp meer woonruimte bieden zonder dat belangrijke kwaliteiten van onze leefomgeving verloren gaan?”

Eerst volgen hieronder de kernwaarden en –kwaliteiten die naar onze mening niet verloren mogen gaan. Ons hoofdthema (onze dorpslogos) is: *“Woondorp in de natuur: weiland en bos zijn onze achtertuin”*.

Daarna volgen verschillende mogelijkheden om slim in te breiden binnen bestaande structuren. Dit kan door effectiever gebruik van de ruimte en door betere benutting van de huidige woonvoorraad. Het behoud van sociale cohesie willen we borgen door aandacht voor kernbinding, door zelfbewoningsplicht en het opnemen van anti-speculatiebedingen en door een grotere diversiteit in woontypologie actief te bevorderen. We denken dat we ons dorp op deze wijze vitaal kunnen houden en voorzieningen als de basisschool en tennisvereniging in stand kunnen houden.

Als laatste onderdeel hebben we alle locaties van de Kansenkaart (per 1 februari 2021 en binnen de rode contouren) getoetst aan onze kernwaarden. Hieruit zijn – na dorpsraadpleging – conclusies te trekken over kansrijke locaties.

Participatie

We willen onze ideeën ter verdere oriëntatie en meningsvorming eerst aan onze dorpsgenoten presenteren en voor advies voorleggen, voordat we het college en de gemeenteraad adviseren. Daarom heet dit document “ontwerp-woonvisie”.

We willen dat elke inwoner kennis kan nemen van ons voorstel en hierop kan reageren via “Samen voor Hollandsche Rading”. Zo kunnen we ondanks Corona het participatietraject in ons dorp volwaardig uitvoeren. Ook willen we iedereen de kans geven om, geïnspireerd door onze creatieve oplossingen en ideeën, de kansenkaart aan te vullen of van nieuw commentaar te voorzien.

We hebben het college en de gemeenteraad hiervoor tijd en ondersteuning gevraagd via een brief van 2 februari 2021. De brief is als bijlage 2 toegevoegd aan de ontwerp-woonvisie.

Kernwaarden en Kernkwaliteiten

We hebben eerst onze kernkwaliteiten geformuleerd en die samengevat in de zin:

Woondorp in de natuur: weiland en bos zijn onze achtertuin.

De essentie van ons dorp komt in deze zin terug. Het benutten van deze kwaliteiten zou wat ons betreft leidend moeten zijn in alle toekomstige keuzes voor ons dorp. Hieronder hebben we antwoord gegeven op de volgende vragen:

Welke kernwaarden en kernkwaliteiten van Hollandsche Rading zijn het waard om veiliggesteld te worden? Waarom vinden we het fijn om in Hollandsche Rading te wonen? Wat zijn de belangrijkste aspecten daarvan die we in de toekomst willen veiligstellen en wat zijn de belangrijkste unieke punten van Hollandsche Rading?

Kernkwaliteiten nader beschouwd

Hoofdthema: Woondorp in de natuur: weiland en bos zijn onze achtertuin

- **Weiland en bos zijn onze achtertuin**

Behoud van deze kernwaarde moet prioriteit krijgen = essentiële kernwaarde

We bedoelen daarmee:

- wonen op de grens van Heuvelrug en veen/Noorderpark
- de scherpe overgangen tussen bebouwd en bos/weiland
- een dorp omgeven door bos en weiland met bijbehorende natuurwaarden
- rode contouren zijn leidend voor woonopgave



De rode contouren zijn leidend voor woonopgave

- **Kleinschaligheid** (klein, hecht, zorgzaam)

- Knusse pleintjes, kleine akkers, grondgebonden woningen (géén hoogbouw, max nokhoogte 10 mtr, geen grote appartementcomplexen of landhuizen) en de aanwezigheid van kleine landschapselementen (b.v. uitzicht op kerktoren in Maartensdijk, waadpad, recreatief fietspad tussen Maartensdijk en Hollandsche Rading), openbaar groen.
- Woondorp (wonen gaat vóór bedrijvigheid, overige functies zijn gerelateerd aan woonfunctie, horeca en toerisme zijn voor ons geen kernwaarden)



Recreatief fietspad met naastgelegen waadpad



Doorkijk naar Maartensdijk

Sociale cohesie/betrokkenheid in een kleinschalig dorp. De onderlinge verbanden tussen inwoners zijn hecht.

- de “ons kent ons” mentaliteit. Zorg om en voor elkaar
- zeer actief en bij het dorp betrokken verenigingsleven (Oranjevereniging, Leut, B@hr, repaircafé, oog voor elkaar, bibliotheek in dorps huis, jeugd- en jongerenwerk, Samen Eten, Samen voor HR, tennisvereniging, actieve buurtapps)
- aantrekkelijk voor jonge gezinnen: veilig, basisschool, inclusief dorp
- alle generaties wonen hier
- op straat / plantsoenen (rondje, vierkantje) spelen



Bloembollen planten plantsoen Tolakkerweg



Koningsdag op het plein



Little Free Library



Bosbergschool

- **Ruimte**

- wonen op (relatief) grote kavels, grondgebonden woningen en in lage dichtheid
- rondom het wonen is veel groen (uitzicht op bos en weide, weiden en bossen zijn je achtertuin)



Weiland en bos is onze achtertuin



Grote bonte specht een
veelvoorkomende gast
in onze tuinen



En soms een ree in de tuin

- **Rust**

- oostzijde: infrastructuur ingericht op kleinschaligheid, voetganger/fiets heeft “voorrang”, 30 km-zones, geen doorgaand verkeer in kern van het dorp (alleen bestemmingsverkeer)



30 km-dorp

- **Groen/Landschap/natuur**

- Aanwezigheid natuurlijke landschappen en groenvoorzieningen die aansluiten op de Heuvelrug en Goois Natuurreservaat
- Dorp omgeven door bossen en weilanden = essentiële kernwaarde
- Aanwezigheid natuur zoals div. dassentunnels, kraamkamers o.a. reeën, paddenpoelen, groot natuurgebied eind Kanaaldijk met een diversiteit aan weidevogels.
- Aanwezigheid middeleeuwse cultuurlandschappen (slagenlandschap, Noorderpark, Rijksbufferzone)
- Scherpe contrasten in overgangen tussen bebouwd-onbebouwd, tussen kern-buitengebied), doorkijkjes naar bos en weiland
- Open weilanden tussen HR en Maartensdijk, links en rechts van de A27



Paddenpoel

Langs recreatief fietspad achter Ch Weddepohlaan



Aansluiting op Goois natuurreservaat
"De Kuil"



Natuurgebied Kanaaldijk



Aansluiting op Utrechts Landschap

- **Aangename straatbeelden**

- Laanstructuren met bomen.
- Tolakkerweg als lintweg met groene plantsoenen (rondje, vierkantje)



Dennenlaan



Schaapsdrift

- **Goede OV-bereikbaarheid** (NS-station) bovenlokale betekenis (Loosdrecht), betekenis als station voor kazerne. NS-station is van grote waarde, speelt sleutelfunctie en behoud ervan is cruciaal voor het dorp = essentiële kernwaarde



Station Hollandsche Rading: monumentale spoorlijn uit 1885 met gotische bogen voor de ophanging van bovenleidingen.

Doelgroepen

Wij zien als belangrijkste doelgroepen voor het woonvraagstuk in Hollandsche Rading, waarvoor een maatschappelijke opgave geldt: ¹

- Krasse knarren: levensloopbestendige woningen, de bouw van (kleine) seniorenwoningen (0-treden), zodat ouderen langer in HR kunnen blijven wonen, terwijl hun (grote) woningen vrijkomen voor de jongere generaties (doorstroming en kernhechting ouderen).
- Onze kinderen (starters met voorrangsregeling voor mensen met kernbinding).

We willen inzetten op intergenerationeel wonen onder het motto “alle leeftijden wonen in Hollandsche Rading”. We willen de doorstroming onder senioren op gang brengen. Daarom voegen we liever meer kleine woningen dan (een paar) grote woningen toe aan de woningvoorraad. We willen de bouw en bewoning van duurzame tiny houses mogelijk maken (duurzame kleine woningen voor starters/senioren), om zo zoveel mogelijk woonplekken te genereren.

Kanttekening vooraf bij de woonopgave

Meer inwoners betekent meer verkeersoverlast, niet alleen voor wat betreft de ontwikkelingen in ons eigen dorp, maar ook in Hilversum (ten noorden van de Graaf Floris V weg en Vuursche Dreef) en in Loosdrecht. De N471 is nu al overbelast. De kernwaarde “rust” wordt bedreigd. Dit moet meegewogen worden in de besluiten.

We adviseren de gemeente om in overleg te gaan met omringende gemeenten zodat het woonvraagstuk ook in relatie tot omringende dorpen opgepakt kan worden. Hierbij zijn ontwikkelingen rond het kruispunt Utrechtseweg-Tolakkerweg van het grootste belang, aangezien dit gebied de entree van ons dorp is en ontwikkelingen aldaar in hoge mate het aanzicht van ons dorp bepalen.

¹ Uit het rapport van Companen d.d. 10 juli 2020, opgesteld in opdracht van de gemeente De Bilt:

“In Hollandsche Rading volgt de bevolkingssamenstelling het gemiddelde in de gemeente. Er is beperkte additionele woningbehoefte. Er zijn tot 2030 nog beperkt toevoegingen nodig aan woningen in het lage en midden- segment (sociale en middenhuur en koop tot € 300.000). Daarnaast zijn woningen nodig tussen € 300.000 en € 450.000 om te voorzien in de vraag van jonge huishoudens en gezinnen. Marktkenners herkennen deze vraag van huishoudens die in een bosrijke omgeving willen wonen en sterk koop- georiënteerd zijn.”

De scenario's: praktische kortetermijnoplossingen

1. "Kangoeroewonen" /recreatiewoningen benutten

Dit scenario is erop gericht om meer mensen in HR te laten wonen - zonder bouwen op nieuwe locaties en voor heel Hollandsche Rading. Het is gericht op meer (kleine) woningen.

Doel:

- ⇒ Het wonen van onze kinderen faciliteren (voor langer thuis wonen van kinderen/mantelzorg voor ouderen zonder dat een medische verklaring vereist is).
- ⇒ Kernbinding (sociale cohesie) behouden.
- ⇒ Diversiteit in bevolkingsopbouw door bevorderen intergenerationeel wonen (het kangoeroe-wonen)
- ⇒ Kortetermijnoplossing (bestaande bouwvoorraad beter benutten)

Bedoeld voor:

- met name wonen voor mensen met een sociale binding in HR (familie) mogelijk te maken en om het thuiswerken (dat ook na de crisis gecontinueerd zal worden) beter te kunnen faciliteren.

Concreet advies aan gemeente:

- maak het mogelijk om met meer generaties op één erf te wonen door bestaande gebouwen, inclusief bijgebouwen, beter te benutten ²
- maak het mogelijk om een beroep aan huis ook in een bijgebouw uit te oefenen, zodat er hiervoor meer flexibiliteit is ³
- maak het permanent wonen in bestaande recreatiewoningen (eventueel tijdelijk) mogelijk om op korte termijn bij te dragen aan het woningnoodprobleem.⁴

Randvoorwaarden:

- ⇒ borging veiligheid (bijv. meldplicht instellen met verklaring van kwaliteitsborger dat het gebouw geschikt is voor bewoning, een meldplicht zorgt er ook voor dat bestaand (illegale) gebruik in beeld komt en veilig en gezond ingericht kan worden)
- ⇒ maximaal te gebruiken vloeroppervlak bijgebouw voor wonen: 70 m²
- ⇒ maximaal te gebruiken vloeroppervlak bijgebouw voor beroep aan huis: 50 m² ⁵
- ⇒ het maximale oppervlak van bijgebouwen en randvoorwaarden in goot-en nokhoogtes wordt bepaald door het bestemmingsplan en door het landelijke bouwvergunningvrije bouwen. Deze regels blijven gelden: we staan geen oprekking of inperking van deze regels voor.
- ⇒ met zelfbewoningsplicht/ anti-speculatiebeding opnemen⁶

² Hiermee wordt uitdrukkelijk niet bedoeld het splitsen in 2 woningen, er blijft sprake van bestemming voor 1 woning, tenzij dit reeds anders is geregeld in huidige bestemmingsplan. Er kan/mag dus ook niet gespeculeerd worden met losse verkoop van bijgebouwen als woning, tenzij uitdrukkelijk een vergunning wordt verleend voor splitsing (onder genoemde voorwaarden).

³ Het gebruiken van bijgebouwen voor wonen en werken gebeurt al heel veel in HR. Dit is volgens de geldende beheersverordening/bestemmingsplan niet toegestaan, maar wij hebben de indruk dat dit wordt gedoogd. In dit scenario is geen sprake van "bedrijven in bijgebouw", het gaat om het uitoefenen van aan huis gebonden beroepen. Er moet voldaan worden aan voorwaarden (zie bijlage 1), de activiteit is dus altijd gebonden aan het huis, er kan/mag dus ook niet gespeculeerd worden met losse verkoop van bijgebouwen als bedrijfsruimte. Maximaal 40% van woonoppervlak te gebruiken voor "aan huis gebonden beroep" met een maximum van 50 m² in het bijgebouw. Maxima gelden per perceel met woonbestemming. Door meer flexibiliteit is het mogelijk om flexibeler om te gaan met het geschikt maken van de woning voor meerdere generaties.

⁴ Het (illegaal) permanent bewonen van recreatiewoningen gebeurt al heel veel in HR. Dit is volgens de geldende beheersverordening/bestemmingsplan niet toegestaan, maar wij hebben de indruk dat dit wordt gedoogd. Dit voorstel betreft bestaande recreatiewoningen (nachtverblijf met bestemming recreatiewoning). Om ongewenste uitbreidingen tegen te gaan geldt als maximale maat de bestaande maat met een maximum van 70 m² en 5 m nokhoogte (bouwvergunningvrije regels) inclusief alle bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken 'geen gebouwen zijnde'. Dit geeft duidelijkheid over het huidige "gedoogbeleid", en geeft de mogelijkheid om op korte termijn bij te dragen aan de woningnood. Permanent gebruik mag niet ten koste gaan van kwaliteiten (bijv. kap van bomen, asfalteren van toegangswegen). Intussen kan gekeken worden naar de ontwikkeling van het woningbeleid.

<https://www.omgevingsweb.nl/beleid/beantwoording-kamervragen-over-strijd-tegen-permanente-bewoning-van-vakantiehuisen/>

⁵ maximum aangeven is van belang, sommige woningen mogen vanwege perceelgrootte tot 150 m² bijgebouw vergunningvrij, bij volledige benutting daarvan als woning is geen sprake meer van "tiny-house/kangoeroe-wonen".

- ⇒ te forse versnippering van woonkavels is in strijd met kernkwaliteiten (ruimte, rust, privacy)
- ⇒ sta splitsing daarom alleen toe
 - binnen de rode contour
 - als dit mogelijk is zonder verdichting (niet extra bouwen, bv 1 villa wordt een 2-onder-1-kapwoning binnen hetzelfde reeds bebouwde oppervlak)
 - als dit mogelijk is in de eerste lijn (dus in de rooilijn/bebouwingslijn)
- ⇒ sta verdichting in de vorm van 2 vrijstaande woningen op 1 woonperceel alleen toe.⁷
 - op percelen met bestaande woonbestemming (niet op (aangrenzende) weilanden of bospercelen/huidige bestemming natuur of agrarisch)
 - binnen en buiten de rode contour alleen als er per woning ten minste 1000 m² perceelgrootte met bestemming wonen resteert.
 - met beperkte maximale bouwvlakmaat en lager dan bestaande nokhoogte
 - minimale afstand van hoofdgebouw tot zijerven (buren): 10 meter
 - als dit mogelijk is zonder extra verkeersontsluiting (geen extra opritten/toegangswegen)
 - altijd met zelfbewoningsplicht/ anti-speculatiebeding

Middel: paraplubestemmingsplan wonen/kruimelregeling aanpassen (zie bijlage 1)

Termijn: start per 1-1-22, evaluatie na 2 jaar: toetsing effect, aantal extra inwoners tov peildatum 1-1-21.

2. Herontwikkeling

Dit scenario is gericht op mogelijkheden die bijdragen aan het oplossen van het woningtekort met bouwen op reeds bebouwde locaties en op enkele open plekken binnen de bebouwde structuren.

Dit scenario kan naast het eerste scenario bestaan. Het scenario is gericht op bouwen met behoud van de kernkwaliteiten. Herontwikkeling van plekken waar reeds gebouwd is (bijv. Garage bedrijf Tolakkerweg 94, Chinees hoek Tolakkerweg-Vuursche Dreef) is gericht op woningbouw met uitoefening aan huis gebonden beroepen (bijlage 1) en enkele kleine onbebouwde percelen in de bestaande bebouwingsstructuur (bijv. braakliggend terrein tussen nieuwbouwlocatie Tolakkerweg 138 en Tolakkerweg 136).

Randvoorwaarden:

- ⇒ alleen binnen de rode contour
- ⇒ alleen als onderdeel van een bestaande woonstraat of lint en in de bestaande bebouwingsrooilijn (geen 2^e lijns bebouwing)
- ⇒ geen aantasting van de stedenbouwkundige / landschappelijke kwaliteiten (geen plantsoenen en weilanden bebouwen)
- ⇒ scherpe contrasten tussen bebouwd-onbebouwd waarborgen, ruimte en rust waarborgen, doorzichten/ zicht op weilanden behouden
- ⇒ geen speculatiebouw (zelfbewoningsplicht, max 70 dagen per jaar verhuur aan derden / anti-speculatiebeding)

Termijn: start is afhankelijk van initiatiefnemers, evaluatie na 4 jaar: toetsing effect, aantal extra (te verwachten) inwoners t.o.v. peildatum 1-1-21.

⁶ https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/een-betalbare-huizenmarkt-zelfbewoningsplicht-en-opkoopbescherming-als-oplossing/?utm_source=Mailing+Lijst&utm_medium=email&utm_campaign=Omgevingsweb%20nieuwsbrief%20dagelijks%2013-01-2021

⁷ een eerste ruwe schatting leert dat er ongeveer 20 tot 25 percelen in Hollandsche Rading zijn die aan dit criterium voldoen.

Analyse mogelijke bouwlocaties in Hollandsche Rading - binnen de “rode contouren”

In onderstaand overzicht hebben we geprobeerd de locaties die in de afgelopen weken op de “digitale kanskaart” zijn gezet, te beoordelen op basis van de kernkwaliteiten m.b.t. het wonen in Hollandsche Rading. We hebben daarbij alleen gekeken naar die locaties die zich binnen de rode contouren bevinden.

Zoals uit het overzicht blijkt, is er een aantal locaties die duidelijk afbreuk doen aan meerdere kernkwaliteiten. Daarnaast zijn er ook locaties waar wel beperkt gebouwd kan worden zonder of met een beperkte negatieve impact op die kernkwaliteiten.

Daarmee denken wij dat het mogelijk is om het woonvraagstuk voor Hollandsche Rading op te lossen met gebruikmaking van percelen die nu al een woon- of bedrijfsbestemming hebben. Daarmee hoeven geen percelen die nu een natuur of agrarische bestemming hebben rond het dorp, en zo essentieel zijn voor de kwaliteit van het wonen in Hollandsche Rading, te worden bebouwd.

Verklaring Criteria:

++ : bevordert de desbetreffende kernkwaliteit

= : neutraal, bevordert niet en doet geen afbreuk aan de desbetreffende kernkwaliteit

-- : doet wel afbreuk aan de desbetreffende kernkwaliteit

Toelichting op de kernkwaliteiten:

- **Weiland en bos onze achtertuin**

Behouden/beschermen scherpe overgang tussen bebouwd en bos/weiland, dorp omgeven door bos en weiland met bijbehorende natuurwaarden. In Noorderpark niet bouwen.

Rode contouren niet oprekken.

- **Kleinschalig**

Kleine pleintjes, akkers.

Geen hoogbouw (grondgebonden woningen of kleinschalig appartement, nokhoogte max 10 m, geen zeer grote woningen of landhuizen met een bouwoppervlak van meer dan 120 m²).

Aanwezigheid van kleine landschapselementen en openbaar groen.

Woondorp (geen (extra) bedrijvigheid, wel aan huis verbonden beroepen faciliteren)

- **Sociale cohesie/betrokkenheid**

Onderlinge verbanden tussen inwoners zijn hecht. Zorg om en voor elkaar.

Actief verenigingsleven. Aantrekkelijk voor jonge gezinnen (veilig, basisschool), alle generaties wonen hier. Op straat en plantsoenen spelen.

Eventuele nieuwbouw richten op doorstroming vanuit het dorp of op terugkerende jongeren en jonge gezinnen.

- **Ruimte en Rust**

Wonen in veel gevallen op (relatief) grote kavels, grondgebonden woningen en in lage dichtheid. Rondom wonen is veel groen.

Oostzijde dorp infrastructuur ingericht op kleinschaligheid.

Geen doorgaand verkeer in kern van het dorp.

- **Groen/landschap/natuur**

Aanwezigheid van natuurlijke landschappen en groenvoorzieningen.

Dorp omgeven door bossen en weilanden.

Aanwezigheid natuur (dassen, reeën, weidevogels e.a.).

Aanwezigheid middeleeuwse cultuurlandschappen.

Scherpe contrasten in overgang tussen bebouwd-onbebouwd tussen kern -buitengebied. Open weilanden tussen Hollandsche Rading en Maartensdijk.

- **Straatbeelden/laanstructuren**

Laanstructuren met bomen en Tolakkerweg als lintbebouwing met plantsoenen

- **Goede ov-bereikbaarheid**

Bovenlokale betekenis. NS-station is van grote waarde, speelt sleutelfunctie

N.B.

⇒ in deze tabel houden we 1 a 2 woningen aan als kleinschalig; 3 – 5 woningen als middelgroot en >5 woningen als grootschalig.

⇒ Idealiter worden de gebouwde woonruimten bewoond door (nieuwe) bewoners met een band met HR.

Dit kan zijn doordat bij sociale huurwoningen de gemeente/woningstichting het reeds bestaande “kernbindingsbeleid” stringent hanteert en bij nieuwbouw een “zelfbewoning clause” van toepassing verklaart.

Ook kan betrokkenheid bevorderd worden door het bouwen van woningtypen die doorstroming bevorderen (bijvoorbeeld appartementen of levensloopbestendige woningen)

Ontwerp-Woonvisie Hollandsche Rading – bewonersgroep Samen Werken aan Wonen Hollandsche Rading

| Locatie | Weiland/ bos achtertuin | Kleinschalig | Betrokkenheid/ Soc. cohesie ¹ | Rust/ ruimte | Groen/ landschap/ natuur | Straat- Beeld/ Laan- structuren | OV | Opmerkingen | Opmerkingen via Kansenkaart |
|------------------------------------|-------------------------------|--|---|-----------------|--------------------------------|--|----|---|-----------------------------------|
| Chinees Restaurant | = | Project voor beperkt aantal woningen of appartementen | + | ++ ² | ++ | ++ | = | Particuliere grond | |
| Tennisbaan | -- | grootschalig | -- ³ | - ⁴ | + | = | = | Gemeentegrond Tennisbaan zou dan naar buiten de rode contouren moeten verhuizen | |
| “vierkantje” Tolakkerweg | = | Groot project bv 6 – 8 “hofjeswoningen” | -- Afbreuk aan ruimte voor spelen | -- | -- | = | = | Gemeentegrond Aantasting beperkte hoeveelheid groen langs Tolakkerweg | |
| “rondje” Tolakkerweg | = | Groot project bv 6 – 8 “hofjeswoningen” | -- Afbreuk aan ruimte voor spelen | -- | -- | = | = | Gemeentegrond Aantasting beperkte hoeveelheid groen langs Tolakkerweg | |
| Einde Schaapsdrift (achter #21) | - | Ja, evt ook ruimte voor tiny houses | = | - | - | = | = | Gemeentegrond | |
| Garagebedrijf Tolakkerweg | = | Ja, max 2 woningen | + | ++ ⁵ | ++ | ++ | = | Particuliere grond Kan alleen maar mooier worden | Wordt breed gedragen op KK |

1 Wij gaan er van uit dat er primair wordt gebouwd t.b.v. doorstroming vanuit het dorp of terugkeer jongeren

2 Minder verkeer verwacht dan een pand met een horeca bestemming

3 De tennisbaan is belangrijk voor de cohesie van het dorp. Daar bouwen heeft een negatieve invloed tenzij de tennisbanen op andere manier behouden blijven

4 Woningen trekken minder bezoek dan de huidige tennisbanen, maar de meeste bezoekers van de tennisbanen komen niet met de auto

5 Geen hinderlijk auto's laden en lossen meer op en langs de Tolakkerweg

| Locatie | Weiland/ bos achtertuin | Kleinschalig | Betrokkenheid/ Soc. cohesie ¹ | Rust/ ruimte | Groen/ landschap/ natuur | Straat- Beeld/ Laan- structuren | OV | Opmerkingen | Opmerkingen via Kansenkaart |
|---|-------------------------------|---|---|-----------------|--------------------------------|--|----|---|-----------------------------------|
| Weiland achter garage Tolakkerweg | -- | Middelgroot project | = | -- | -- | = | = | Particuliere grond Ontsluiting via terrein garage | |
| Perceel ten noorden van Groenrijk | -- | Klein of middel (1500 m2 perceel) 1 tot max 4 woningen | = | = | = | = | = | Particuliere grond Beetje verloren landje, sluit aan op bouwplan Hendriksen | Wordt breed gedragen op KK |
| t/ westen van appartementen Adri Pieckl op huidige parkeerterrein | = | Middelgroot project | = | = | = | = | = | Gemeentegrond SSW is eigenaar van app. complex | |
| Hoek Schaapsdrift/ Graaf Floris V weg | - | Ja, 1 tot 2 woningen | = | = | = | = | = | Particuliere grond | Wordt breed gedragen op KK |
| Spoorzone (parkeerterrein bij station) | = | Groot project | = | = | = | = | = | Prorail grondbezit? Begane grond parkeren met 1 of 2 woonlagen er boven. Veiligheid mogelijk in geding door overdekken parkeerterrein | |
| Woonhuis (met stallen, paardenwei) t. westen van het spoor | -- | Mogelijk groot project | = | -- | -- | = | = | Particuliere grond Groot terrein (grotendeels weiland) | |

| Locatie | Weiland/ bos achtertuin | Kleinschalig | Betrokkenheid/ Soc. cohesie ¹ | Rust/ ruimte | Groen/ landschap/ natuur | Straat- Beeld/ Laan- structuren | OV | Opmerkingen | Opmerkingen via Kansenkaart |
|---|-------------------------------|--|---|-----------------|--------------------------------|--|----|--|-----------------------------------|
| Achtere tuinen Schaapsdrift | - | Ja, max 1 woning na splitsing kavel of splitsing woning | = evt zelf- bewoning eisen | = | - | = | = | Particuliere grond. Eisen stellen aan max formaat en nokhoogte i.v.m. zijburen | |
| Achtere tuinen oostzijde Tolakkerweg | - | Ja, max 1 woning na splitsing kavel of splitsing woning | = evt zelf- bewoning eisen | = | - | = | = | Particuliere grond. Eisen stellen aan max formaat en nokhoogte i.v.m. zijburen. Voor relatief smalle percelen geen mogelijkheden | |
| Kapel Tolakkerweg | = | Ja, 1 à 2 woningen | - | = | - | = | = | Particuliere grond. Kapel is nog in gebruik | |
| Gebied dorps huis (speelpleintje, tennisbaan en aangrenzend openbaar groen) | | grootschalig | = | = | = ⁶ | = | = | Gemeentegrond. Herinrichting gehele gebied waarin ook geïntegreerd: spelen, tennissen en groen | |

⁶ Neutraal, tenzij er buiten de rode contouren grond nodig is voor verplaatsing van de tennisbanen

Bijlage 1

Voorgestelde tekstaanpassingen van bestaande regels zijn gemarkeerd in rood.

Concreet voorstel tav bestemmingsplanregels

Regels Aan huis verbonden beroep bij bestemming wonen

In een bijbehorend bouwwerk bij een woning is een aan-huis-verbonden beroep alleen toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven; dit betekent, dat ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep niet meer dan 40% van het totale vloeroppervlak mag worden gebruikt **met een maximum van 50m² in een bijbehorend bouwwerk**;
- b. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat in geval van bedrijfsactiviteiten slechts aan het vestigen van bedrijfsactiviteiten in categorie 1 van de van deze planregels deel uitmakende bijlage [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#) medewerking wordt verleend;
- c. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de activiteiten mogen geen detailhandel betreffen;
- e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Concreet voorstel tav kruimelregeling

(Beleidsregels artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo jo. artikel 4 van Bijlage II Bor, 4de wijziging Gemeente De Bilt 2014, versie april 2020)

7)uitbreiding ten behoeve van huisvesting in verband **intergenerationeel wonen (kinderen bij ouders en vice versa)** met

Het realiseren van een bijbehorend bouwwerk bij een woning binnen en buiten de bebouwde kom ten behoeve van huisvesting in verband met **intergenerationeel wonen (kinderen bij ouders en vice versa, inbegrepen mantelzorg of aangepast wonen)** is toegestaan op het erf, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte voor huisvesting in verband met intergenerationeel wonen ten behoeve van de bewoner mag maximaal **70** m² bedragen;
- b. maatvoering en wijze van meten valt binnen Bor bijlage II artikel 2. (vergunningsvrije regels voor bijbehorende bouwwerken)

7)uitbreiding ten behoeve van huisvesting in verband **intergenerationeel wonen (kinderen bij ouders en vice versa)** met

Het realiseren van een bijbehorend bouwwerk bij een woning binnen en buiten de bebouwde kom ten behoeve van huisvesting in verband met **intergenerationeel wonen (kinderen bij ouders en vice versa, inbegrepen mantelzorg of aangepast wonen)** is toegestaan op het erf, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte voor huisvesting in verband **met intergenerationeel wonen** ten behoeve van de bewoner mag maximaal **70** m² bedragen;
- b. maatvoering en wijze van meten valt binnen Bor bijlage II artikel 2. (vergunningsvrije regels voor bijbehorende bouwwerken)

artikelen b tm g vervallen, onderscheid binnen en buiten bebouwde kom vervalt, medische verklaring vervalt.

4)aan huis verbonden beroep

Het gebruiken van woningen voor aan huis verbonden beroep is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven; dit betekent dat ten behoeve van een aan huis verbonden beroep niet meer dan 40% van **totale vloeroppervlak** van een woning zelfstandig mag worden gebruikt;
- b. zelfstandig **gebruik van bijbehorend bouwwerk (bijgebouw bij woning) voor een aan huis verbonden beroep is toegestaan tot een maximum van 50m²**;
- c. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie;
- d. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;

- e. de activiteiten mogen geen detailhandel (met afhaalfunctie aan huis) of seksinrichting betreffen. Ondergeschikte beroepsgerelateerde detailhandel (verkoop gelijktijdig bij een behandeling) en kantoor houden ten behoeve van een webshop is wel toegestaan;
- f. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- g. het bijgebouw voldoet aan de bij of krachtens de wet gestelde eisen voor het gebruik

Artikel 12

Het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
- b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden;
- c. de bewoning mag geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken, er is geen extra ontsluiting toegestaan;
- d. de bestaande woning mag niet worden uitgebreid of verhoogd en bewoning is beperkt tot één nachtverblijf. Bestaande artikelen c en d over permanente bewoning vervallen.
Definitie nachtverblijf opnemen (inbegrepen caravans, pipowagens, tenten etc.)

Bijlage 2

Brief verzonden 2 februari 2021

Van: Bewonersgroep “Samen werken aan wonen Hollandsche Rading”

Betreft: Samen werken aan wonen De Bilt

Aan: Projectteam Samen werken aan Wonen, College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente De Bilt

de Leden van de Gemeenteraad van de gemeente De Bilt

per email verzonden aan:

samenwerkenaanwonen@debilt.nl, info@debilt.nl, gemeenteraad@debilt.nl

1 februari 2021

Geachte leden van het projectteam, college en leden van de gemeenteraad,

In november 2020 heeft u het project “Samen werken aan wonen” gestart om het woonvraagstuk samen met bewoners op te pakken.

Na een eerste startbijeenkomst is een bewonersgroep gevormd die gezamenlijk, onder gespreksleiding van uw gebiedsmakelaar Bas van Hell, uitgangspunten en randvoorwaarden heeft geformuleerd om te kunnen bijdragen aan het verminderen van het woningtekort in Hollandsche Rading. In de ondertekening vindt u naam en straat van de groepsleden.

De groep ontstond uit onvrede over uw procesaanpak met focus op locaties en uw sectorale benadering van het vraagstuk. In deze brief vertellen we u meer over ons proces om bij te dragen aan oplossingen voor het woonvraagstuk.

Opgave opnieuw geformuleerd

Wij willen het vraagstuk graag vanuit onze eigen identiteit oplossen. Daarom hebben wij uw vraag als volgt opnieuw verwoord: “onder welke voorwaarden kunnen we als dorp meer woonruimte bieden zonder dat belangrijke kwaliteiten van onze leefomgeving verloren gaan?”

We willen er namelijk voor zorgen dat de specifieke waarden van Hollandsche Rading goed in

beeld zijn en het eigene en unieke van ons dorp voor ons en onze kinderen veiliggesteld wordt. Daarom hebben we eerst onze kernkwaliteiten geformuleerd en die samengevat in de zin:

Woondorp in de natuur: weiland en bos zijn onze achtertuin.

De essentie van ons dorp vindt u in deze zin terug. Het benutten van deze kwaliteiten zou wat ons betreft leidend moeten zijn in alle toekomstige keuzes voor ons dorp.

Te sectoraal

Overigens vinden wij dat u het vraagstuk te sectoraal benadert. Wonen kan niet los gezien worden van andere grote opgaven, zoals de energietransitie. Ook deze opgave, waarbij u plannen maakt voor grootschalige zonneweiden en hoge windmolens, lijkt u te benaderen als een zelfstandig vraagstuk. Logischer en wenselijker zou zijn dat u deze opgaven in samenhang benadert, mede in het kader van de gemeentelijke Omgevingsvisie. Keuzes in de ene sector kunnen grote gevolgen hebben voor keuzes in een andere sector.

Het zal duidelijk zijn dat plaatsing van hoge windmolens en/of grote zonneweiden woningbouw in het aanpalende gebied onmogelijk zal maken en bestaande woningbouw en bewoners ernstig zal benadelen. Het aanleggen van dit soort voorzieningen “in onze achtertuin” schaadt in hoge mate onze leefkwaliteit.

Werken met scenario's

Na het vaststellen van onze kernkwaliteiten hebben we gekeken op welke wijze we kunnen bijdragen aan het verminderen van een woningtekort in Hollandsche Rading, zonder dat de kernwaarden en -kwaliteiten worden aangetast. Dit heeft geleid tot een paar scenario's, waarbij we naar ons idee meer woonruimte kunnen realiseren, met name voor starters en senioren. Uit diverse onderzoeken en beleidsstukken blijkt dat het woningtekort met name voor deze groep geldt. Wij zien dan ook vooral een opgave voor deze groep woningzoekenden.

De verschillende scenario's zijn gericht op passende verdichting binnen de bestaande bestemming wonen. Wij adviseren slim inbreien binnen bestaande structuren door effectiever gebruik van de ruimte en het bevorderen van doorstroombmogelijkheden over de generaties heen, mede door betere benutting van de huidige woonvoorraad. Het behoud van sociale cohesie willen we borgen door aandacht voor kernbinding, door zelfbewoningsplicht en het opnemen van anti-speculatiebedingen en door een grotere diversiteit in woontypologie actief te bevorderen. We denken dat we ons dorp op deze wijze vitaal kunnen houden.

We hebben de locaties die op de digitale kansenkaart zijn ingebracht, aan onze uitgangspunten getoetst. We hebben daarbij gekeken welk advies (passend, niet passend of neutraal) we over de locaties op basis van de uitgangspunten van onze kernkwaliteiten aan u kunnen geven en waarom. We hebben dat alleen gedaan met betrekking tot de locaties binnen de rode contouren, omdat bouwen in bos en wei in strijd is met onze te behouden kernkwaliteiten. Bovendien voorzien onze scenario's in ruime mate in uw woningbouwplans van ca 40 woningen voor Hollandsche Rading, zeker met inachtneming van de binnenkort te bouwen 18 woningen aan de Tolakkerweg. Wij zien daarom geen enkele reden voor het bebouwen van weilanden, plantsoenen en andere waardevolle open plekken in ons dorp.

Samenvattend denken wij dat we met ons voorstel op korte termijn een goede oplossing kunnen bieden voor het woonvraagstuk.

Echt samen werken

Ons definitieve advies treft u hierbij nog niet aan.

Wij hadden onze dorpswethouder en tevens portefeuillehouder wonen graag onze werkwijze en motivatie mondeling willen toelichten, om te toetsen of onze werkwijze op ondersteuning van het bestuur mag rekenen, maar helaas is dit gesprek geweigerd. We spreken de wens uit om ech met open vizier samen te werken om draagvlak voorop te stellen en om werkend aan een duurzame toekomst van de gemeente integraal en duurzaam te denken en te doen. Alleen zo kan naar ons idee het project “samen werken aan wonen” kans van slagen hebben.

Echte participatie

We willen onze ideeën ter verdere oriëntatie en meningsvorming bij voorkeur eerst aan onze dorpsgenoten presenteren en voor advies voorleggen, voordat we u ons advies sturen.

Daartoe willen we ons conceptadvies via social media publiceren en huis-aan-huis verspreiden, zodat iedere inwoner kennis kan nemen van het voorstel en hierop kan reageren via “Samen voor Hollandsche Rading”. Zo kunnen we ondanks Corona het participatietraject in ons dorp volwaardig uitvoeren.

Ook willen we de inwoners de kans geven om geïnspireerd door onze creatieve oplossingen en ideeën de kanskaart aan te vullen of van nieuw commentaar te voorzien. Wij constateren daarom dat wij meer tijd nodig hebben om u een breed gedragen advies te kunnen sturen.

Voortgang

Anderzijds is het woonvraagstuk urgent en bevat ons voorstel opties waarover de raad dit jaar al zou kunnen besluiten, zodat nieuw woonbeleid zo snel mogelijk in zou kunnen gaan.

We gaan graag met u in overleg hoe we een goed vervolg kunnen geven aan dit proces en de bijbehorende dorpsparticipatie, met in achtneming van de gewenste snelheid. De koppeling en afstemming met parallel lopende processen rond verschillende trajecten zoals participatie, Woononderzoek, Redactie Opbrengst Gebiedsbijeenkomsten en Kanskaart achten wij hierbij van essentieel belang.

Wij vragen u zowel inhoudelijk als qua processen deze opgave in samenhang en samen met ons te benaderen.

Hartelijke groet,

Bewonersgroep Samen werken aan wonen Hollandsche Rading

Bas De Natris
Alice van Eck
Hans Floor
Kees Floor
Marina Laméris
Kees van Rosenberg
Ronald Spijkerman
Oot Verharen-van Erp
Kirsten D. Szameitat